



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden HR Dr. Walter Zemrosser und die weiteren Mitglieder HR Dr. Wolfgang Ploner, Heinz Hengl und Horst Hoffmann im Beisein der Schriftführerin FOI Claudia Orasch über die Berufung des Bw., vertreten durch Notar, vom 13. Mai 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 7. Mai 2003 betreffend Grunderwerbsteuer nach der am 22. September 2005 in 9020 Klagenfurt, Dr. Herrmannngasse 3, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Die Berufung wird als **unbegründet abgewiesen**.

### Entscheidungsgründe

Mit notariell verfasstem und beurkundetem Kaufvertrag vom 10. Mai 2002 erwarben der Berufungswerber (in der Folge: Bw.) und dessen Gattin je zur Hälfte von X.Y. die Liegenschaft EZ 123 KG A-Dorf, bestehend aus den Grundstücken AA-1 Baufläche (Gebäude)/LN, A-2 und A-3 je Wald, sowie B-1, B-2 und B-3 je Wald und je KG B-Dorf, im Gesamtausmaß von 6,0849 ha. Als Kaufpreis vereinbarten die Vertragsparteien einen Betrag von € 106.000,00, wovon nach dem Parteienwillen ein Betrag von € 65.000,00 auf das Grundstück 655 samt dem darauf befindlichen Gebäude entfallen sollte, der übrige Kaufpreis von € 41.000,00 auf die restlichen Grundstücke.

Nach ordnungsgemäßer Anzeige des Erwerbsvorganges, mit der zugleich die Befreiung nach § 3 Abs. 1 Z 4 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) beantragt wurde, legte der Bw. einen Bescheid der zuständigen Agrarbezirksbehörde, näher erläutert und begründet durch ein diesem beigelegtes amtliches Gutachten, vor. Mit diesem Bescheid wurde gemäß § 46 des Kärntner Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979 (K-FLG), LGBl. Nr. 64/1979, in der damals

geltenden Fassung, festgestellt, dass der Erwerb des Grundstückes AA-1 unmittelbar zur Durchführung einer Bodenreformmaßnahme diene, für eine Flurbereinigung erforderlich sei und der Zielsetzung des § 1 des vorzitierten Gesetzes entspreche.

Im bereits erwähnten Gutachten ist festgehalten, dass die Größe des Grundstückes AA-1 Gebäude/LN 6.578 m<sup>2</sup>, sohin etwa 10,8% der Gesamtkauflfläche, betrage und auf dieses Grundstück ein Anteil von rund 61% des Gesamtkaufpreises entfalle. Durch den Ankauf dieses unmittelbar an den Altbestand der Erwerber angrenzenden Grundstückes könnten die äußerst beengte Hofstelle der Antragsteller erweitert und damit bestehende Bewirtschaftungsnachteile gemildert werden. Ausdrücklich wurde darauf hingewiesen, dass die restlichen Kaufgrundstücke mit einem Gesamtausmaß von 54.271 m<sup>2</sup>, auf die ein Teilkaufpreis von € 41.000,00 entfalle, nicht zur Beseitigung eines Agrarstrukturmangels und zur Verbesserung der Bewirtschaftbarkeit des Altbesitzes der Erwerber dienen würden. Im Gegenteil würden diese Waldgrundstücke noch zu einer weiteren Zersplitterung des Besitzstandes der Antragsteller beitragen.

Nach den Feststellungen des Lagefinanzamtes bilden die vom gegenständlichen Erwerb umfassten Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes 1955.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid folgte das Finanzamt dem Begehren des Bw., auf diesen Erwerbsvorgang die Befreiungsbestimmung nach § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG anzuwenden, indes nicht und setzte ihm gegenüber für dessen Hälfterwerb, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von € 53.000,00, Grunderwerbsteuer (GrESt) im Betrag von € 1.855,00 fest.

Seine dagegen fristgerecht erhobene Berufung begründete der Bw. im Wesentlichen damit, dass bei der Beurteilung der Frage, ob die beantragte Befreiung zu gewähren sei, auf das wertmäßige, nicht aber auf das flächenmäßige Überwiegen abzustellen wäre. Dass aber der überwiegende Kaufpreis auf das begünstigte Grundstück entfalle, obwohl dies flächenmäßig nur einen geringeren Teil des Kaufgegenstandes darstelle, sei schon im Gutachten festgestellt worden.

Nach Ergehen einer abweisenden Berufungsvorentscheidung stellte der Bw., ohne weiteres Vorbringen zu erstatten, den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

### **Über die Berufung wurde erwogen:**

Vorweg ist festzuhalten, dass die einzelnen Sachverhaltselemente, insbesondere also auch die Größe der einzelnen Grundstücke, die von den Vertragsparteien diesen zugeordneten Wertansätze, die Umstände, dass die Grundstücke als eine wirtschaftliche Einheit bewertet

wurden und sohin als ein einziges Grundstück anzusehen sind sowie dass sich das von der Agrarbezirksbehörde bescheidmäßig festgestellte Erfordernis für eine Flurbereinigung nur auf das Grundstück AA-1 bezieht, von den am Verwaltungsverfahren beteiligten Parteien nicht bestritten wird. Nicht in Zweifel gezogen sind weiters die Bemessungsgrundlage und die daraus abgeleitete GrESt sowie die vom Finanzamt vertretene Ansicht, dass ein einheitlicher Kaufvorgang wie im vorliegenden Fall nicht für Zwecke der Grunderwerbsteuer in einen begünstigten und nicht begünstigten Teil aufgespalten werden kann. Streit besteht lediglich darüber, ob bei der einheitlichen Beurteilung eines sowohl begünstigte als auch nicht begünstigte Grundflächen umfassenden Erwerbsvorganges in grunderwerbsteuerlicher Hinsicht auf das flächenmäßige oder wertmäßige Überwiegen der eine Steuerbefreiung vermittelnden Grundflächen abzustellen ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG ist von der Besteuerung u.a. ausgenommen der Erwerb eines Grundstückes im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des II. Hauptstückes des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951 (FIVfGG), BGBl. Nr. 103, in der jeweils geltenden Fassung.

In den Erläuterungen der Regierungsvorlage des GrEStG 1987 (109 Blg NR 17.GP) ist zur angeführten Gesetzesstelle weiters ausgeführt, dass sich die Ziele der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens mit denen eines Zusammenlegungsverfahrens decken. Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung (und sohin auch der Flurbereinigung) sind nach § 1 Abs. 1 FIVfGG (zusammengefasst) die Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft im Wege einer Verbesserung oder Neugestaltung der Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum. Nach Abs. 2 leg. cit. sind, ebenso wie gemäß § 1 Abs. 1 lit a K-FLG, zur Erreichung dieser Ziele in erster Linie die Nachteile abzuwenden, zu mildern oder zu beheben, die verursacht werden durch Mängel der Agrarstruktur, wie etwa eine beengte Orts- oder Hoflage (vgl. hiezu Arnold/Arnold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, Band I, Tz 153 zu § 3).

Im Lichte dieser Ausführungen gelangte der erkennende Senat zur Ansicht, dass im vorliegenden Berufungsfall für die Anwendung der begehrten Befreiungsbestimmung allein das Flächenausmaß des laut Bescheid der Agrarbezirksbehörde für eine Flurbereinigung erforderlichen und der Zielsetzung des § 1 K-FLG entsprechenden Grundstückes AA-1 maßgeblich sein kann. Schon aus der Begründung des den vorgenannten Bescheid tragenden Gutachtens, wo ausdrücklich auf die äußerst "beengte" Hofstelle des Altbesitzes der Erwerber und die durch den Erwerb ermöglichte "Erweiterung" derselben hingewiesen wird, erhellt, dass damit im konkreten Fall nur eine flächenmäßige Veränderung des Besitzstandes des Bw.

und dessen Gattin gemeint sein kann. Das Ausmaß der Beseitigung des vorhandenen Struktur mangels und damit der Entsprechung der Zielsetzung sowohl des FIVfGG als auch des K-FLG in Form einer Ausweitung der beengten Hofstelle definiert sich nun auf den gegenständlichen Erwerbsvorgang bezogen eindeutig nur über eine Flächenänderung, da der Bewirtschaftungsnachteil, welcher durch den Erwerb gemildert werden konnte, eben nur in einer Beengtheit in flächenmäßiger Hinsicht bestanden hatte. Folgte man indes der Auffassung des Bw., würde sich – abhängig von der jeweiligen dem bestimmten Grundstück beigemessenen wertmäßigen Größe – auch ein unterschiedliches Ausmaß an Beseitigung des vorhandenen Agrarstruktur mangels "beengte" Hofstelle ergeben. Eine derartige Proportionalüberlegung, nämlich je wertvoller das für die Beseitigung des Struktur mangels erforderliche Grundstück, umso größer der Nutzen im Hinblick auf die "Erweiterung" der "beengten" Hofstelle, verbietet sich schon aus rein logischen Erwägungen.

Auch hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) in Fällen, in denen die Gewährung einer grunderwerbsteuerlichen Begünstigung für einen einheitlichen, sowohl begünstigte als auch nicht begünstigte Grundstücke umfassenden, Erwerbsvorgang vom Überwiegen abhängig war (vgl. etwa die Erkenntnisse vom 23. Juni 1983, 3023/80, vom 27. Oktober 1983, 82/16/0062, oder vom 20. Februar 1992, 90/16/0170), immer dem flächenmäßigen Überwiegen überragende Bedeutung zugemessen.

Nach der hier in Betracht kommenden Gesetzesnorm des § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG sollen Erwerbe von Grundstücken für einen genau umschriebenen Zweck, im gegenständlichen Fall für eine Flurbereinigung, begünstigt werden. Betrifft jedoch der Erwerbsvorgang eine Grundfläche, von welcher für diesen Zweck nur ein deutlich untergeordneter Teil (Anm.: im damalige Beschwerdeverfahren bloß rund ein Fünftel der erworbenen Fläche) benötigt wird, "ist der genannte Zweck damit verfehlt, denn es liegt auf der Hand, dass nicht Grundstückserwerbe beliebigen Ausmaßes nur deshalb von der Steuer ausgenommen bleiben, weil irgendein – auch noch so kleiner – Anteil einen begünstigten Zweck erfüllt" (VwGH vom 27. Oktober 1983, 82/16/0062). In dieses Bild fügt sich noch, dass nach den gutächtlichen Ausführungen der zuständigen Agrarbezirksbehörde der Erwerb der – flächenmäßig weitaus überwiegenden – Waldgrundstücke nicht nur nicht dem begünstigten Zweck diene, sondern im Gegenteil noch zu einer weiteren Zersplitterung des Besitzstandes der Antragsteller führte.

Da sohin der gegenständliche Erwerbsvorgang in flächenmäßig überwiegendem Ausmaß weder den Zielsetzungen des FIVfGG bzw. des K-FLG noch dem Zweck des § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG entsprach, konnte der vorliegenden Berufung ein Erfolg nicht beschieden sein und war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt, am 23. September 2005