



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., xyz, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 15. Dezember 2006 betreffend Festsetzung der Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Die auf den Berufungsfall bezogenen wesentlichen Punkte des zwischen dem Berufungswerber (Bw.) und der Re. am 20.5.2005 abgeschlossenen Tauschvertrages (1) und des am 2.8.2006 zwischen diesen Vertragspartnern abgeschlossenen Nachtrages zum o.a. Tauschvertrag (2) lauten wie folgt

(1) *Hiermit vertauschen und übergeben*

a) Herr Bw. aus dem Gutsbestand der demselben zur Gänze gehörigen Liegenschaft EZ. 000 im Grundbuch der KG. xxxx H. das ganze Grundstück yyy LN/Sonstige (Straßenanlage) im unverbürgten Ausmaß laut Katasterstand von 1,7181 ha, die im angeschlossenen Lageplan grün umrandete, in der Natur bereits besichtigte, erst zu vermessende Teilfläche 2 des Grundstückes zzz LN, an die Re. in deren alleiniges und unbeschränktes Eigentum,

b) die Re. aus dem Gutsbestand der für das Grundstück aaa LN der KG. xxxx H. künftig bestehenden, derselben zur Gänze gehörigen Liegenschaft im Grundbuch der KG. xxxx H. , die im angeschlossenen Lageplan blau umrandete, der der Natur bereits besichtigte, erst zu

vermessende Teilfläche des Grundstückes aaa LN, sodass unter Berücksichtigung des Eigenbesitzes des Herrn Bw. ein Grundstück mit der im obzitierten Lageplan festgelegten neuen Konfiguration im Ausmaß von 4,0000 ha entsteht, an Herrn Bw. in dessen alleiniges und unbeschränktes Eigentum und erklären die Vertragsparteien hinsichtlich der obzitierten Grundstücke bzw. Teilflächen die Vertragsannahme.

Mit Rücksicht auf die Gleichwertigkeit der Tauschobjekte – trotz verschiedenen Ausmaßes – ist beiderseits keine wie immer geartete Aufzahlung zu erbringen.

(2) Der Tauschvertrag vom 20.05.2005 wird hinsichtlich der Punkte „I.“ und „II.“ abgeändert wie folgt:

Ob der Liegenschaft EZ. 000 im Grundbuch der KG. xxxx H. u.a. mit den Grundstücken zzz LN und yyy LN/Sonstige (Straßenlage) ist das Eigentumsrecht für A.F. zur Gänze einverleibt.

Ob der Liegenschaft EZ. 0000 im Grundbuch der KG. xxxx H. mit den Grundstücken ccc LN, ddd LN/Sonstige (Straßenlage), aaa LN, eee LN, fff LN/Sonstige (Straßenanlage), ggg LN, hhh LN, iii LN, jjj LN, bbb LN, kkk LN und III LN ist das Eigentumsrecht für die Re. . zur Gänze einverleibt.

Dem gegenständlichen Nachtrag zum Tauschvertrag vom 20.05.2005 liegt die Vermessungsurkunde der Vermessungskanzlei DI W., Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen in G., vom 31.05.2006, GZ. abcd, zugrunde.

Nach Vornahme der Grundstücksvereinigung gemäß der Vermessungsurkunde der Vermessungskanzlei DI W. , vom 31.05.2006, GZ. abcd, vertauschen und übergeben

a) Herr Bw. aus den Gutsbestand der demselben zur Gänze gehörigen Liegenschaft EZ. 631 im Grundbuch der KG. xxxx H. das ganze Grundstück yyy LN/Sonstige (Straßenanlage) im unverbürgten Ausmaß laut Katasterstand von 1,7181 ha, die in der obzitierten Vermessungsurkunde mit „2“ bezeichnete Trennfläche des Grundstückes zzz LN im unverbürgten Ausmaß laut Teilungsausweis von 0,1469 ha, an die Re. . in deren alleiniges und unbeschränktes Eigentum, die Re. . aus dem Gutsbestand der derselben zur Gänze gehörigen Liegenschaft EZ 0000 im Grundbuch der KG. xxxx H. die in der obzitierten Vermessungsurkunde mit „5“ bezeichnete Trennfläche des Grundstückes bbb LN/Sonstige (Straßenanlage) im unverbürgten Ausmaß laut Teilungsausweis von 1,8785 ha, an Herrn Bw. in dessen alleiniges und unbeschränktes Eigentum, und erklären die Vertragsparteien hinsichtlich der obzitierten Grundstücke bzw. Trennfläche die Vertragsannahme.

Mit Rücksicht auf die Gleichwertigkeit der Tauschobjekte – trotz verschiedenen Ausmaßes – ist beiderseits keine wie immer geartete Aufzahlung zu erbringen.

Mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 15.12.2006 wurde gegenüber dem Bw. für diesen Grundstückstausch die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z 3 GrEStG im Betrage von € 2.957,50 festgesetzt. Dabei wurde als Bemessungsgrundlage der Verkehrswert der von ihm getauschten Grundflächen, unter Berücksichtigung der im Tauschvertrag festgestellten Wertgleichheit der Tauschgrundstücke und der Rundungsvorschrift des § 204 BAO, mit € 84.500,00 angesetzt. Dieser Bemessung wurde der Inhalt des Kaufvertrages Nr. 0000 vom 18.5.2005 zugrunde gelegt, wonach die Vertragspartnerin des Bw. von verschiedenen Verkäufern Grundstücke der KG xxxx H. , so auch das Grundstück EZ bbb , zu einem Preis von € 4,50/m² ankaufte. (Die Vertragspartnerin der Bw. erklärte diesen Kaufpreis in ihrer Berufung gegen den an sie, als Vertragspartei des Tauschvertrages, ergangenen Abgabenbescheid damit, dass den Verkäufern zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses des Kaufvertrages die Umwidmung dieser Grundflächen in Bauland bekannt war).

Gegen diesen Bescheid erhob der Bw. fristgerecht Berufung. Er beantragte die Neuberechnung der Grunderwerbsteuer und die Rückzahlung des bereits einbezahlten Steuerbetrages mit der Begründung, dass mit dem verfahrensgegenständlichen Tauschvertrag, landwirtschaftliche Grundstücke vertauscht worden wären, deren Kaufpreis in der Stadtgemeinde H. € 1,00 pro m² betragen hätte. Dieser Tausch habe die einfachere Bewirtschaftung seiner Gründe zum Ziel gehabt .Ein Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen wäre für ihn nicht in Frage gekommen.

Der Tauschwert wäre daher wie folgt zu berechnen: $18.785 \text{ m}^2 + 18650 \text{ m}^2 / 2 \text{ mal } 1,00 \text{ € pro m}^2 = € 18.715,00$. Die Grunderwerbsteuer würde demnach € 655,11 (3,5% von € 19.717,50) betragen.

Diese Berufung wurde mit Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 24.1.2007 als unbegründet abgewiesen und dazu ausgeführt, dass, laut Auskunft der Stadtgemeinde H., sämtliche Tauschflächen im Bauland- Sondergebiet gelegen wären, und ebenso wie die Parzellen im Kaufvertrag vom 18.5.2005 im Jahre 2005 umgewidmet worden wären.

Dagegen brachte der Bw. fristgerecht einen Vorlageantrag gemäß § 276 Abs.2 BAO ein, und führte –in Replik zum Inhalt der Berufungsvorentscheidung- aus, dass die ihm „zugeschlagene“ Fläche bbb nicht als Bauland-Sondergebiet gewidmet gewesen wäre.

Vor Vorlage dieses Antrages an den Unabhängigen Finanzsenat, (UFS), als Abgabenbehörde zweiter Instanz, erging nachstehendes Schreiben des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 12.2.2007 an die Stadtgemeinde H.:

Mit o.a. Vertrag tauschten die Vertragsparteien die Parz.yyy und Tfl.2 aus Parz. zzz gegen die Tfl.5 aus Parz. bbb (11. Beilage).

Laut h.a. Telefonat mit Ihnen, wegen der Höhe des Wertes dieser Parzellen, gaben Sie uns bekannt, dass alle diese tauschgegenständlichen Teilflächen im "Bauland-Sondergebiet" liegen. Der Verkehrswert dieser Flächen wurde daher h.a., abgeleitet aus Abverkäufen, mit jeweils 4,50/m² angesetzt.

Dagegen wurde nun h.a. Berufung von den Parteien eingebracht, die angeben, dass die Tauschfläche bbb nicht als Bauland-Sondergebiet gewidmet ist und der Wert der Teilflächen viel niedriger wäre.

Es wird nun ersucht h.a. bekanntzugeben, welche Widmung jede der tauschgegenständlichen Flächen hat und ob ein VW von 4,50/m² als angemessen angenommen werden kann.

Daraufhin erfolgte seitens der Stadtgemeinde H. nachstehendes Antwortschreiben:

Aufgrund Ihres Schreibens vom 12.02.2007 wurde seitens der Stadtgemeinde H. von der Vermessungskanzlei DI. W. , G. die in der Beilage Ihres Schreibens angeführte Vermessungsurkunde GZ. 6900 vom 31.05.2006 angefordert.

Nach Durchsicht der nunmehr vorliegenden Vermessungsurkunde ergibt sich für die einzelnen Teilflächen folgende Widmung:

Teilfläche 2 des Grundstückes Nr. zzz: Bauland Sondergebiet - F1 - Feriendorf

Teilfläche 5 des Grundstückes Nr. bbb: Grünland Sport - Golfplatz

Erklärend dazu muss jedoch ausgeführt werden, dass Grenzänderungen im Grünland (zum Zeitpunkt der Erstellung der Vermessungsurkunde haben sich noch alle betroffenen Grundstücke in einer Grünlandwidmung befunden) im Gegensatz zu Grenzänderungen im Bauland nicht bei der Baubehörde angezeigt werden müssen und auch nicht seitens der Baubehörde genehmigt werden müssen.

Aus diesem Grund lag bei unserem geführten Telefonat auch keine Vermessungsurkunde vor und musste unsererseits davon ausgegangen werden, dass die aktuell bei der Stadtgemeinde H. verfügbare DKM und auch die Grundstücksgrenzen in der 7. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms dem aktuellen Stand entsprechen.

Im Hinblick darauf erging im Berufungsverfahren zweiter Instanz an die Stadtgemeinde H. nachstehender Vorhalt des UFS vom 10.5.2010:

- 1) Aus Ihrem in Kopie beiliegendem Antwortschreiben geht hervor, dass das Tauschgrundstück zzz / Teilfläche 2 nach Fertigstellung der Vermessungsurkunde GZ abcd vom 31.05.2006 als Bauland Sondergebiet-F1-Feriendorf gewidmet war und dass davor eine Grünlandwidmung vorlag. War diese Widmungsänderung bereits zum Zeitpunkt 20.05.2005 geplant?
- 2) Aus ihrem in Kopie beiliegendem Antwortschreiben geht hervor, dass das Tauschgrundstück bbb nach Fertigstellung der Vermessungsurkunde GZ abcd vom 31.05.2006 als Grünland Sport-Golfplatz gewidmet war und dass davor eine Grünlandwidmung vorlag. War diese Widmungsänderung bereits zum Zeitpunkt 20.05.2005 geplant?
- 3) Sie werden höflichst ersucht, den ortsüblichen durchschnittlichen Kaufpreis für Bauland Sondergebiet-F1-Feriendorf, für Grünland Sport-Golfplatz sowie für Grünland im Zeitpunkt 20.5.2005 bzw. zeitnah dazu bekannt zu geben.
- 4) Welche Widmung lag zum oben genannten Zeitpunkt für das getauschte Grundstück LN yyy vor bzw. war zu diesem Zeitpunkt eine Umwidmung geplant?
- 5) Sollte für dieses Grundstück eine andere Widmung, als die angeführten Widmungen, vorgelegen bzw. in Planung gewesen sein, so werden sie ersucht, dafür den entsprechenden ortsüblichen durchschnittlichen Kaufpreis im Zeitpunkt 20.5.2005 bzw. zeitnah dazu bekannt zu geben.

In Beantwortung dieses Vorhaltes wurde seitens der Stadtgemeinde H. dem UFS mit Schreiben vom 27.5.2010 folgendes mitgeteilt:

In Beantwortung ihres Schreibens vom 10.05.2010, ha. eingegangen am 11.05.2010 teilen wir Ihnen seitens der Stadtgemeinde H. mit, dass anzunehmen ist, dass es durch den möglichen Betreiber der damals geplanten Feriendorfanlage sowie des geplanten Golfplatzes zum genannten Zeitpunkt (20.05.2005) bereits Vorgespräche mit den Grundstückseigentümern gegeben hat. Ebenso gab es bereits Vorgespräche des möglichen Betreibers mit Vertretern der Stadtgemeinde H.

Der erste offizielle Kontakt der Stadtgemeinde H. mit unserem Raumplanungsbüro DI. P., G. hinsichtlich einer geplanten Widmungsänderung wurde allerdings erst am 01.06.2005 hergestellt. Dies gilt für die Widmungsänderungen in Bauland Sondergebiet-F1 Feriendorf als auch Grünland Sport-Golfplatz,

Was die ortsüblichen m²-Preise betrifft, so lagen diese damals (nach Rückfrage bei einem ortsansässigen Immobilienmakler) für Grünland Land- u. Forstwirtschaft landw. Vorrangflächen (was die damalige Flächenwidmung war) unter Verweis auf eine mögliche

Bauland Sondergebiet Feriendorf - Widmung bei ca. EUR 4,50 und für Grünland Sport-Golfplatz als auch nur Grünland bei ca. EUR 1,00 -1,50 (alle Angaben bezogen ca. auf das Jahr 2005).

Was Frage 4) angeht, so war die Parz.Nr. yyy zum Zeitpunkt 2.05.2005 als Grünland Land- u. Forstwirtschaft landw. Vorrangfläche gewidmet und treffen auch hier die oa. Aussagen zu.

Im Rahmen des kontradiktorischen Berufungsverfahrens wurden seitens des UFS sämtliche aufgezeigten Schreiben dem Bw. sowie dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit Schreiben vom 2. Juni 2010 zur Kenntnis gebracht, und den Parteien Gelegenheit zur Äußerung innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Einlangen dieses Schreibens gegeben. Beide Parteien wurden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sollte innerhalb dieser gesetzten Frist keine Äußerung oder kein auf die Erstreckung dieser Frist hinzielender Antrag eingebracht werden, h.o. davon ausgegangen werde, dass keine Äußerung zum aufgezeigten Ermittlungsergebnis erfolgen wird.

Vom Bw. langte keine Stellungnahme beim UFS ein.

Die Stellungnahme des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 5.7.2010 lautet wie folgt:

Gem. § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung. Gegenleistung für den Erwerb des Grundstückes von Herrn Bw. durch die Re. ist also der Wert des durch die Re. hingegebenen Grundstückes.

In der Berufung v. 22.12.2006 hat die Bw. in der Begründung u.a. ausgeführt, dass die Re. Grundstücke im Ausmaß von knapp über 10 ha um € 4,50 per m² angekauft hat. Aus der Berufung ist zu schließen, dass generell ein Kaufpreis von € 4,50/m² für die angekauften Grdst. bezahlt wurde, da noch keine Umwidmung der Grundstücke erfolgt war, sondern erst im Gespräch war. Da die Re. erst mit Gesellschaftsvertrag v. 11.8.2004 gegründet wurde, wurde das nun in Tausch gegebene Grundstück mit Sicherheit auch um diesen Kaufpreis angekauft.

Grundsätzlich ist gem. § 4 Abs. 1 GrEStG die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu bemessen. Die Re. hat als Gegenleistung die Teilfläche "5" des Gdst. 896/4 hingegeben, um von Herrn Bw. die als Grünland Land- und Forstwirtschaft landw. Vorrangfläche gewidmeten Grundstücke zu erwerben. Laut Schreiben der Stadtgemeinde H. war die damalige Flächenwidmung des hingegebenen Grundstückes auch eine landwirtsch. Vorrangfläche.

Würde man den Tausch als Ankauf eines weiteren Liegenschaftstelles für das ins Auge gefasste Projekt sehen, dann hätte die Re. ebenfalls € 4,50/m² als Kaufpreis gezahlt.

Da im Nachtrag zum Tauschvertrag v. 8.8.2006 im Punkt II letzter Absatz festgehalten wurde, dass auf Grund der Gleichwertigkeit der Tauschobjekte keine wie immer geartete Aufzählung zu erbringen ist, ist für beide Vertragspartner von dergleichen Bemessungsgrundlage auszugehen.

Das Finanzamt hält daher an der Höhe der Bemessungsgrundlage fest und beantragt, die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Unter Tausch ist gemäß § 1045 Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch, (ABGB), ein Vertrag zu verstehen, wodurch eine Sache gegen eine andere überlassen wird.

Gemäß § 4 Abs.1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 5 Abs.1 Z 2 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Bei einem Tausch ist die Gegenleistung nach den Bestimmungen des ersten Teiles (§§ 2 bis 17) des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG) zu bewerten (§ 1 Abs.1 BewG).

Gemäß § 10 Abs.2 BewG wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Abs.1 GrEStG entsteht die Steuerschuld sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtige Erwerbsvorgang verwirklicht wird.

In diesem Berufungsverfahren wird aufgrund der aufgezeigten abgabenbehördlichen Ermittlungen der nachstehende Sachverhalt als verfahrensrelevant erachtet:

Der Bw. überließ mit Tauschvertrag vom 20.5.2005 seiner Vertragspartnerin die, sich in seinem Eigentum befunden habenden, Grundstücke LN zzz /2, yyy der KG xxxx H. und erhielt im Gegenzug dafür von seiner Vertragspartnerin, das Trennstück 5 des sich in deren Eigentum befunden habenden, Grundstückes LN bbb der KG xxxx H.

Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung lag für die vom Bw. eingetauschten Grundstücke noch eine Grünlandwidmung vor, jedoch war die Umwidmung dieser Flächen in Bauland-Sondergebiet geplant, sodass der ortsübliche Kaufpreis im Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung € 4,50 m² betrug.

Ebenso lag zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung für die von der Vertragspartnerin eingetauschte Grundfläche noch eine Grünlandwidmung vor, jedoch war dafür eine geplante Umwidmung in Bauland bekannt, sodass die Vertragspartnerin dafür, laut Kaufvertrag vom 18.5.2005, gemeinsam mit anderen Grundstücken der KG xxxx H., für welche eine Umwidmung in Bauland geplant war, in H. einen m² Preis von € 4,50 bezahlte. Die angesprochenen Umwidmungen waren beiden Parteien des Tauschvertrages bekannt. Die angesprochenen Umwidmungen waren beiden Parteien des Tauschvertrages bekannt. Es ging den Vertragspartnern bei diesem Tausch um die gegenseitige Überlassung gleichwertiger Grundflächen.

Letztlich wurde die von der Vertragspartnerin eingetauschte Grundfläche, nach der Unterfertigung des Tauschvertrages, in Grünland-Sport-Golfplatz umgewidmet.

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob seitens der Abgabenbehörde erster Instanz bei der Bemessung der auf den gegenständlichen Grundstückstausch entfallenden Grunderwerbsteuer zu Recht von einem Verkehrswert (gemeinen Wert) von € 4,50 pro m² der Tauschgrundstücke ausgegangen wurde.

Dazu ist festzustellen:

Beim gemeinen Wert handelt es sich um eine fiktive Größe, die mit Hilfe der Preisschätzung zu ermitteln ist. Die brauchbarste Methode für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes ist der Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften (VwGH 22.3.1995, 92/13/0187).

Nach § 8 Abs.1 GrEStG entsteht der Abgabenanspruch (= Steuerschuld), sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft, nämlich im Zeitpunkt der Verwirklichung des Erwerbsvorganges. Dieser ist bereits durch das Verpflichtungsgeschäft verwirklicht (VwGH 28.9.1998, 98/16/0052).

Im vorliegenden Fall ist daher, im Hinblick auf die Bemessung der Steuerschuld, der Zeitpunkt der Unterfertigung des Tauschvertrages (20.5.2005), als Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld, maßgeblich.

Beim Grundstückstausch ist die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles, im Sinne des § 5 Abs.1 Z 2 GrEStG, das vom Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingegebene

(vertauschte) Grundstück, das als Gegenleistung mit dem Verkehrswert (gemeinen Wert) zu bewerten ist (vgl. *Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer Rz 109 zu § 5; Dorazil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, 3; neu bearbeitete Auflage S 273,274*).

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Grundstückes ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, indem dieses erworben werden soll. Das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschluss gegebene Zustand sein. Entscheidend ist der Zustand in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist. Entscheidend ist daher über welche Tauschgegenstände die Willenseinigung erfolgt ist (VwGH 27.6.1991, 90/16/0169; VwGH 21.12.1992, 91/16/0125).

Die in seiner Berufung enthaltene Feststellung „*der Abverkauf landwirtschaftlicher Flächen kam für mich nicht in Frage*“ sowie der Umstand, dass der Bw. weder den in der Berufungsvorentscheidung enthaltenen Vorhalt hinsichtlich des Zustandes der von ihm eingetauschten Grundstücke widersprochen hat, noch der im Schreiben der Stadtgemeinde H. vom 27.5.2010 enthaltenen Darstellung, dass im Zeitpunkt 20.5.2005 hinsichtlich der geplanten Umwidmung bereits Vorgespräche mit den davon betroffenen Grundeigentümern geführt worden waren, widersprochen hat, lässt den Schluss zu, dass es ihm auch bei dem zu beurteilenden Grundstückstausch nicht um die Hingabe von auch in Hinkunft landwirtschaftlich zu nutzenden Grundflächen ging, sondern dass es ihm um die Hingabe von Grundflächen ging, welche zwar noch in der Grünlandwidmung lagen, aber für welche, im Hinblick auf die Planung eines Feriendorfes verbunden mit der Errichtung eines Golfplatzes, eine Umwidmung in Bauland-Sondergebiet geplant war. Für diese Grundflächen war laut Auskunft der Stadtgemeinde H. aufgrund dieses Umstandes ein ortsüblicher Kaufpreis von € 4,50 pro m² (= gemeiner Wert) zu veranschlagen.

Dem Vorbringen des Bw, bei diesem Grundstückstausch wäre die Erhaltung seiner landwirtschaftlichen Gründe und deren zukünftige landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund gestanden ist entgegen zu halten, dass aufgrund der geplanten Umwidmung der von ihm Tausch halber erhaltenen Grundfläche- unbeschadet dessen ob es sich dabei um eine Umwidmung in Bauland Sondergebiet oder in Grünland-Sport-Golfplatz handeln sollte- im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung nicht von einer langfristigen, landwirtschaftlichen Nutzung dieser Tauschfläche ausgegangen werden konnte.

Das, dem Bw. mit dem verfahrensgegenständlichen Tauschvertrag vom 20.5.2005 , überlassene Grundstück wurde von seiner Vertragspartnerin gemeinsam mit anderen Grundstücken der KG xxxx H. zu einem Kaufpreis vom € 4,50 pro m² am 18.5.2005, also nur zwei Tage vor Abschluss des verfahrensgegenständlichen Tauschvertrages, angekauft. Aufgrund dieser zeitlich geringen Differenz ist davon auszugehen, dass sich die

Vertragspartnerin des Bw. bereits bei Abschluss dieses Kaufvertrages eine Vorstellung über den Wert der Grundstücke hatte, welche ihr nur zwei Tage später in Abtausch gegen das erworbene Grundstück Tausch halber überlassen werden sollten. Dass es der Vertragspartnerin bei dem Tausch darum gegangen ist, landwirtschaftlich zu nutzendes Grünland zu erhalten, wurde weder vorgebracht noch ergibt sich dieses aus der Aktenlage. Tatsächlich wurden ihr mit dem verfahrensgegenständlichen Tauschvertrag für die Überlassung der Trennfläche 5 des von ihr angekauften Grundstückes bbb vom Bw. Grundstücke zu einem ortsüblichen Kaufpreis (gemeinen Wert) von € 4,50 pro m² überlassen. Da in den Punkten II der o.a. Verträge die Gleichwertigkeit der Tauschgrundstücke von beiden Vertragspartnern ausdrücklich festgestellt wurde, ist davon auszugehen, dass beiden Vertragspartnern im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bewusst war, für die Hingabe von Grundstücke deren Kaufpreis pro/m² infolge der geplanten Umwidmung weit über den ortsüblichen m² Preis für Grünland lag, gleichwertige Grundstücke zu erhalten.

Der gemeine Wert ist in erster Linie aus dem für das zu bewertende Wirtschaftsgut erzielten Kaufpreis abzuleiten, soweit der Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung zu erzielen war. Der Kaufpreis ist ein besonders wichtiger Anhaltspunkt für die Bemessung des Wertes und es müssen erhebliche Gründe vorgetragen werden, wenn ein davon abweichender gemeiner Wert angenommen werden soll (*Gürsching/ Stenger d. Bewertungsrecht, BewG ErbStG, Kommentar, Rz 30 zu § 9 d BewG*).

Im vorliegenden Fall wurden hinsichtlich des laut Kaufvertrag vom 18.5.2005 tatsächlich erzielten Kaufpreises keine solchen Gründe geltend gemacht. Dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Höhe des Kaufpreises von den Vorstellungen des Verkäufers über eine zu erwartende Wertsteigerung des Kaufgegenstandes beeinflusst wird, ist nicht ungewöhnlich und kein erheblicher Grund, welcher eine Abweichung des gemeinen Wertes vom tatsächlich erzielten Kaufpreis rechtfertigen würde.

Im Licht der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass im verfahrensgegenständlichen Tauschvertrag eine Willenseinigung über einen Abtausch von Grundstücken erfolgte, welche zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Tauschvertrages, in die Planung eines Feriendorfes samt Golfplatz einbezogen waren, und deshalb einen Verkehrswert (= gemeinen Wert) von € 4,50 pro m² hatten.

Aus den aufgezeigten Gründen erfolgte die Bemessung der Grunderwerbsteuer auf der Grundlage eines gemeinen Wertes der Tauschgrundstücke von € 4,50 pro m² zu Recht. Unbeschadet dessen, dass nach Unterfertigung des Tauschvertrages das dem Bw. eingetauschte Grundstück eine Umwidmung in Grünland-Sport -Golfplatz erfahren hatte, und

derartige Grundstücke im verfahrensrelevanten Zeitpunkt einen gemeinen Wert von € 1,50 pro m² hatten.

Zu dem vom Bw. aufgezeigten Weg zur Berechnung der Grunderwerbsteuer ist festzustellen, dass es im vorliegenden Fall nicht darum geht, die auf den größenmäßigen Durchschnittswert beider Tauschgrundstücke entfallende Grunderwerbsteuer zu berechnen.

In seinem Erkenntnis VwGH 28.1.1993, 92/16/0120 stellt der Verwaltungsgerichtshof fest, dass, im Fall einer im Vertrag einvernehmlich festgestellten Gleichwertigkeit der Tauschgrundstücke, bei der Festsetzung der auf die Vertragsparteien des Tauschvertrages entfallenden Grunderwerbsteuer, von einer gleich hohen Bemessungsgrundlage ausgegangen werden darf.

In seiner ständigen Rechtssprechung (vgl. RV/0546-I/02, RV/0136-I/03, RV/0714-I/06) erachtet der UFS bei der angesprochenen Gleichwertigkeit von Tauschgrundstücken es für rechtens, als Bemessungsgrundlage für beide Tauschleistungen - so wie im vorliegenden Fall - die höherwertige, also den Wert der größeren Tauschfläche, heran zu ziehen.

Weder ergeben sich im vorliegenden Fall aus dem Tauschvertrag Anhaltspunkte, noch wurden von der Partei Umstände geltend gemacht, die für eine andere Bewertung sprechen würden.

Aus den aufgezeigten Gründen erfolgte der bekämpfte Bescheid zu Recht.

Es war daher der Berufung der Erfolg zu versagen und spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 3. August 2010