



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau J.R., U., vertreten durch Herrn D.L., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 14. November 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Kaufvertrag vom 9. Juni 2005 wurden von Herrn R.R. und von Frau J.R., der Berufungswerberin, von der Verlassenschaft nach G.P. vertreten durch die erbserklärten Erben die Grundstücke Nr. 1 landw. genutzt mit 8.286 m<sup>2</sup>, Nr. 2 landw. genutzt mit 3.230 m<sup>2</sup> und Nr. 3 landw. genutzt mit 10.837 m<sup>2</sup> der EZ xy um einen Gesamtkaufpreis von € 25.500,-- erworben. Für das Grundstück Nr. 1 wurde ein Kaufpreis von € 17.500,-- und für die Grundstücke Nr. 2 und Nr. 3 ein Kaufpreis von € 8.000,-- vereinbart.

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

Die Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde hat zur Zahl A1 mit Bescheid vom 4. Oktober 2005 festgestellt, dass dieser Vertrag hinsichtlich des Grundstückes Nr. 1 zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde der Berufungswerberin mit Bescheid vom 14. November 2005 die Grunderwerbsteuer mit € 446,25 vorgeschrieben. Begründet wurde die Vorschreibung damit, dass der gesamte Erwerbsvorgang

grunderwerbsteuerpflichtig sei, da die Grundstücke, die nicht der Flurbereinigung dienen, flächenmäßig überwiegen.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass das Grundstück, das zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist, wertmäßig den Wert der restlichen Grundstücke übersteige und der Erwerbsvorgang von der Grunderwerbsteuer befreit sei bzw. die Grunderwerbsteuerbefreiung hinsichtlich des Rechtsgeschäftes betreffend das Grundstück Nr. 1 zu gewähren gewesen wäre.

Eine telefonische Anfrage bei der Bezirksbauernkammer H. hat ergeben, dass der Richtwert für Ackerland in der Katastralgemeinde Z. zwischen € 0,84 und € 2,24 pro m<sup>2</sup> beträgt.

In Beantwortung eines Vorhaltes wurden vom Vertreter des Berufungswerbers die Ertragsmesszahlen des Grundstückes Nr. 1 mit 3.364 und der Grundstücke Nr. 2 und Nr. 3 mit insgesamt 3.019 bekannt gegeben. Weiter wurde folgende Stellungnahme der Bezirksbauernkammer H. vom 25. August 2008 vorgelegt:

*„Das Grundstück Nr. 1, KG Z., hat eine Fläche von 8.286 m<sup>2</sup> und eine Bodenklimatezahl von 40,60 (EMZ = 3.364).*

*Das Grundstück Nr. 2, KG Z., hat eine Fläche von 3.230 m<sup>2</sup> und eine Bodenklimatezahl von 26,78 (EMZ = 865), jenes mit der Nr. 3, KG Z., hat eine Fläche von 10.837 m<sup>2</sup> und eine Bodenklimatezahl von 19,88 (EMZ = 2.154).*

*Das Grundstück Nr. 1 grenzt unmittelbar an das bereits vorher in Ihrem Eigentum stehende und selbst bewirtschaftete Grundstück Nr. 4 (2,2482 ha) an. Es handelt sich daher durch diesen Zukauf um eine Vergrößerung und eine wirtschaftliche Verbesserung in der Bewirtschaftung. Die Entfernung zu Ihrer Hofstelle in UN beträgt in etwa 4,5 km.*

*Die Grundstücke Nr. 2 und 3 sind durch einen Feldweg von einander getrennt und somit nur getrennt bewirtschaftbar. Sie weisen eine Breite von durchschnittlich nur etwa 25 m auf. Darüber hinaus grenzen sie an keine eigenen Grundstücke von Ihnen und auch an keine Pachtgrundstücke an. Die Entfernung zu Ihrer Hofstelle in UN beträgt in etwa 6 km.*

*Der unterschiedliche Kaufpreis für die Grundstücke ist für die Bezirksbauernkammer H. auf Grund der unterschiedlichen Bodenbonitäten, der unterschiedlichen Entfernungen zur Hofstelle, der geringen Breite der Grundstücke Nr. 2 und 3 und der damit verbundenen unterschiedlichen Wirtschaftlichkeit in der Bewirtschaftung nachvollziehbar.“*

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

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

Zu versteuern oder von der Steuer auszunehmen ist nach dem Gesetz ein bestimmter Erwerbsvorgang als solcher (§ 1, § 3 GrEStG), welcher einerseits ein bestimmtes Grundstück

(§ 2 GrEStG) betrifft. Es kann Gegenstand eines Erwerbsvorganges ein einzelnes Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken sein. Die Beurteilung, ob in diesen Fällen ein einheitlicher Erwerbsvorgang oder eine Mehrheit von Vorgängen anzunehmen ist, richtet sich nach § 2 Abs. 3 erster Satz GrEStG. Nach dieser Bestimmung werden mehrere Grundstücke als ein Grundstück behandelt, wenn sie zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören und Gegenstand eines einheitlichen Rechtsvorganges sind. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, bestimmen die Lagefinanzämter in einem auch für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern bindenden Bewertungsverfahren. Maßgebend ist der Einheitswert zum letzten dem Erwerb vorangehenden Feststellungszeitpunkt. Nach den Feststellungen des Lagefinanzamtes bilden die vom gegenständlichen Erwerb umfassten Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes. Daher sind die Grundstücke nach § 2 Abs. 3 GrEStG auch als ein Grundstück zu behandeln.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist es nicht zulässig, den Erwerbsvorgang betreffend eine Einheit in einen steuerpflichtigen und in einen steuerbefreiten Teil zu trennen (vgl. z. B. VwGH 23. 6. 1983, 16/3023/80). Wird der Tatbestand der Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Z. 4 GrEStG nur hinsichtlich eines Teiles der eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücke erfüllt, so ist darauf abzustellen, welcher Teil überwiegt.

Im gegenständlichen Fall ist strittig, ob es bei der Antwort auf die Frage des Überwiegens auf das Flächenverhältnis oder auf das Wertverhältnis ankommt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 8. 5. 2008, 2007/16/0019 entschieden:

*„Die zitierten Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes stellen bei der Besteuerung auf den Wert eines Grundstückes oder auf das Entgelt für dieses Grundstück ab. Auch bei den Befreiungsbestimmungen ist nach § 3 Abs. 2 GrEStG ausdrücklich maßgeblich, dass der Wert eines Teilgrundstückes dem Bruchteil entspricht, mit dem der Miteigentümer am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist. Aus dem Zusammenhang der Bestimmungen des GrEStG lässt sich sohin entnehmen, dass es bei der Frage des Überwiegens der Grundstücksteile, hinsichtlich welcher der Begünstigungstatbestand iSd § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG erfüllt ist, auf ein wertmäßiges Überwiegen ankommt.“*

*Auch das in § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG verwiesene Flurverfassungs-Grundsatzgesetz fordert eine Bewertung der Grundstücke (§ 3 FIVGG), sieht bei der Neuordnung eine Bewertung der durch Grundabfindungen zu leistenden Abfindungsansprüche und einen Geldausgleich vor (§ 4 FIVGG) und stellt bei der Grundabfindung auf das Verhältnis zwischen Flächenausmaß und Wert und beim Aufbringen von Grund für gemeinsame Anlagen auf das Verhältnis der Werte der Grundabfindungen ab.“*

Im Falle der Verwirklichung des begünstigten Zweckes nur auf einzelnen Teilflächen ist in einheitlicher Beurteilung des gesamten Erwerbsvorganges zu untersuchen, ob der begünstigte Zweck insgesamt, das heißt in Bezug auf den Wert der Grundstücke als verwirklicht anzusehen ist. Somit ist der gesamte Erwerbsvorgang von der Grunderwerbsteuer befreit,

---

wenn der wertmäßig überwiegende Teil des Grundstückes zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich ist.

Für ein wertmäßiges Überwiegen der zur Flurbereinigung erforderlichen Grundstücksfläche spricht nicht nur die Aufteilung des Kaufpreises im Kaufvertrag, sondern auch die Stellungnahme der Bezirksbauernkammer H., nach welcher der unterschiedliche Kaufpreis für die Grundstücke auf Grund der unterschiedlichen Bodenbonitäten, der unterschiedlichen Entfernungen zur Hofstelle und der geringen Breite der Grundstücke Nr. 2 und Nr. 3 nachvollziehbar ist.

Weiter spricht die Summe der Ertragsmesszahlen für ein wertmäßiges Überwiegen der zur Flurbereinigung erforderlichen Fläche. Bei der Ertragsmesszahl handelt es sich um eine die natürlichen Ertragsbedingungen wiedergebenden Ackerzahl oder Grünlandzahl multipliziert mit der jeweiligen Fläche des Grundstückes. Sie ist grundstücksbezogen und dient zur Feststellung des Einheitswertes. Für das Grundstück Nr. 1 liegt eine Ertragsmesszahl von 3.364 vor und für die Grundstücke Nr. 2 und Nr. 3 eine Ertragsmesszahl von insgesamt 3.019. Auch wenn die Ertragsmesszahl nicht dem gemeinen Wert entspricht, spricht sie im gegenständlichen Fall jedoch dafür, dass das Grundstück Nr. 1 wertmäßig überwiegt. Dieses wird durch die Stellungnahme der Bezirksbauernkammer H. noch unterstützt.

Da die Voraussetzung für die Befreiung für den wertmäßig überwiegenden Teil des Grundstückes erfüllt ist, ist der gesamte Erwerbsvorgang von der Grunderwerbsteuer befreit.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 19. November 2008