



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der S., gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 1. Oktober 2008, Steuernummer, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 6. August 2008 erwarb die Berufungswerberin (Bw), S., von der Z die Grundstücke xyz im Katasterausmaß von insgesamt 13.808m² um einen Kaufpreis von 345.200,00 Euro.

Mit dem im Spruch angeführten Bescheid setzte das Finanzamt gemäß § 7 Z3 GrEStG 1987 die Grunderwerbsteuer mit 3,5% der Gegenleistung in Höhe von 345.200,00 Euro, das sind 12.082,00 Euro, fest.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht.

Die Bw brachte vor, die kaufgegenständlichen Grundstücke seien von der Stadtgemeinde zur Schaffung eines neuen Betriebsgebietes erworben worden. In weiterer Folge sei eine Erweiterung dieses Betriebsgebietes in östliche Richtung vorgesehen. Wie aus dem beiliegenden Erschließungskonzept für das sogenannte Betriebsgebiet Nord ersichtlich sei, führten Aufschließungsstraßen mitten durch die kaufgegenständlichen Grundstücke. Es

würden somit beträchtliche Teilflächen der kaufgegenständlichen Grundstücke mittels Verordnung des Gemeinderates der S. gemäß § 6 NÖ Straßengesetz 1999 in das öffentliche Gut übernommen und zur Gemeindestraße erklärt. Hinsichtlich des auf diese Teilflächen entfallenden Kaufpreises werde daher Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß [§ 3 Abs. 1 Z 5 Grunderwerbsteuergesetz 1987](#) wegen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland beantragt. Sobald das genaue Flächenausmaß der künftigen Gemeindestraßen im Bereich der kaufgegenständlichen Grundstücke feststehe, werde dies bekannt gegeben, damit der anteilige Kaufpreis ermittelt und auf dessen Basis die Grunderwerbsteuer neu berechnet werden könne.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 5. November 2008 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Das Wesen einer behördlichen Maßnahme (iSd [§ 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1987](#)) liege darin, dass derjenige, den die Maßnahme betreffe, keine Möglichkeit habe, ihr auszuweichen. Eine behördliche Maßnahme sei so geartet, dass man sich ihr nicht entziehen könne. Eine freiwillig geschlossene Vereinbarung sei keine Maßnahme iSd [§ 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1987](#).

Die Bw brachte in der Folge Vorlageantrag ein und begründete, dem Argument, dass in der Sache keine behördliche Maßnahme vorläge müsse unter Hinweis auf den in Kopie beiliegenden, rechtsgültigen Bebauungsplan der S., aus welchem unter anderem die Straßenfluchtlinie ersichtlich sei, und die in § 12 (Grundabtretung für Verkehrsflächen) der NÖ Bauordnung 1996 normierte Grundabtretungsverpflichtung entschieden entgegengetreten werden. Nach dieser Bestimmung seien die Eigentümer verpflichtet, Grundflächen, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen würden und nicht mit einem Gebäudeteil bebaut seien, in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutreten. Die Grundflächen seien frei von in Geld ablösbaren Lasten und geräumt von baulichen Anlagen, Gehölzen und Materialien zu übergeben. Die grundbücherliche Durchführung sei von dem zur Grundabtretung verpflichteten Eigentümer zu veranlassen. Die Baubehörde habe dem Eigentümer mit Bescheid die Grundabtretung aufzutragen. Entsprechend § 2 der NÖ Bauordnung 1996 sei Baubehörde erster Instanz der Bürgermeister. Daraus sei klar ersichtlich, dass entgegen der dortigen Ansicht eindeutig eine behördliche Maßnahme vorliege, der sich auch die S. als private Grundeigentümerin nicht entziehen könne.

Die von den kaufgegenständlichen Grundstücken im Katasterausmaß von insgesamt 13.808 m² in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutretenden Teile wiesen eine Gesamtfläche von ca. 3.600 m² auf (vgl. beiliegender Katasterlageplanauszug mit Flächenermittlung), der anteilige Kaufpreis dafür könne daher mit € 90.000,00 angenommen werden. Es werde beantragt, der eingebrachten Berufung Folge zu geben.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß [§ 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß [§ 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1987](#) ist bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland der Erwerb eines Grundstückes nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften von der Besteuerung ausgenommen.

Eine Maßnahme zur besseren Gestaltung von Bauland ist ein Vorgang, durch den eine größere im Bauland gelegene Fläche - für die Errichtung etwa von Wohnblöcken - dadurch baureif gemacht wird, dass die Grenz- und Besitzverhältnisse so umgestaltet werden, dass aus der vorher gegebenen Mehrzahl selbstständig nicht bebaubarer Liegenschaften baureife Bauplätze gestaltet werden und damit das von dieser Maßnahme umfasste Gebiet baulich nutzbar gemacht wird (VwGH 27. 11. 2008, [2007/16/0139](#)). Eine bessere Gestaltung von Bauland liegt immer dann vor, wenn damit relevanten öffentlichen oder objektivierbaren privaten Interessen unter dem Gesichtspunkt der besseren Bebaubarkeit gedient wird. Der Eigentumserwerb, der auf Grund der Bestimmungen zur besseren Gestaltung von Bauland erfolgt, muss jedenfalls die (unmittelbare) Folge einer behördlich verfügten besseren Gestaltung von Bauland sein (die bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, in Rz 83 zu § 3, wiedergegebene Rechtsprechung in VwGH [2007/16/0139](#) s. o.). Als Vorschriften zur besseren Gestaltung von Bauland im Sinne des § 3 Abs. 1 Z. 5 GrEStG kommen Raumordnungsgesetze und Bauordnungen in Betracht (VwGH 27. 11. 2008, [2007/16/0139](#), samt Judikaturzitaten).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegt das Wesen einer behördlichen Maßnahme im Sinne des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG darin, dass derjenige, den die Maßnahme betrifft, keine Möglichkeit hat, ihr auszuweichen. Eine behördliche Maßnahme ist so geartet, dass man sich ihr nicht entziehen kann. Behördliche Maßnahmen iS des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG sind solche, die in Ausübung behördlicher Befehlsgewalt gesetzt wurden (VwGH 29. 6. 2006, [2006/16/0006](#); 1. 9. 1999, [98/16/0232](#)).

Das Wesen einer behördlichen Maßnahme besteht darin, dass derjenige, gegen den sich die Maßnahme richtet, keine Möglichkeit hat, ihr auszuweichen; insbesondere nicht dadurch, dass er sein Vorhaben aufgibt. Veranlasst ein Grundeigentümer den Übergang eines Grundstückes durch freiwilligen Abschluss eines Kaufvertrages, ist das Vorliegen der Steuerbefreiung zu verneinen (UFS 8.2.2007, RV/0563-G/06, VwGH 25.4.1996, [95/16/0259](#); 1.9.1999, [98/16/0232](#)). Eine freiwillig geschlossene Vereinbarung ist keine Maßnahme im Sinne des § 3

Abs. 1 Z 5 GrEStG. Es reicht für die Ausnahme von der Besteuerung nach dieser Bestimmung nicht aus, dass die Maßnahme von einer Behörde (im organisatorischen Sinn) gesetzt wurde, sondern sind "behördliche" Maßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG nur solche, die in Ausübung behördlicher Befehlsgewalt gesetzt wurden (VwGH 29. 6. 2006, [2006/16/0006](#)).

Nach dieser Gesetzesstelle ist nur jener Erwerb steuerfrei, der dem begünstigten Zweck ohne weitere Voraussetzung dient (vgl. VwGH 6.6.1968, [1464/67](#)). Der Erwerb eines Grundstückes muss die unmittelbare Folge der behördlichen Maßnahme sein (VwGH 22. 2. 1973, 448/72).

Bereits im vorgenannten Erkenntnis vom 22. 2. 1973, 448/72 (ergangen zu der sinngemäß gleich lautenden Bestimmung des [§ 4 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1955](#)) legte der Verwaltungsgerichtshof dar, dass die Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG einen Grundstückserwerb als unmittelbare Folge einer behördlichen Maßnahme zur Voraussetzung habe. Fehle es an einer solchen Maßnahme, etwa, weil nach dem Baurecht des betreffenden Bundeslandes solche Maßnahmen nicht möglich seien oder weil der Grundstückserwerb durch Abschluss eines Kaufvertrages erfolge, sei eine Grunderwerbsteuerbefreiung ausgeschlossen.

Beim gegenständlichen Kaufvertrag handelt es sich um einen privatrechtlichen Vertrag, der mit der Berufungswerberin als Trägerin von Privatrechten zustande gekommen ist. Zum Erwerb der Liegenschaft war kein behördliches Verfahren durchgeführt, kein Bescheid erlassen und keine hoheitsrechtliche Befehls- und Zwangsgewalt ausgeübt worden (VwGH 29.6.2006, [2006/16/0006](#)). Die von der Bw verwiesenen Normen konnten nicht unmittelbar Zwang auf die Bw ausüben, den gegenständlichen Kaufvertrag zu errichten:

Gemäß § 6 Niederösterr. Straßengesetz 1999 hat der Gemeinderat durch Verordnung die von der Gemeinde zu bauenden oder zu erhaltenden Straßen zu Gemeindestraßen zu erklären, überdies deren Verlauf zu beschreiben und bei deren Ausführung als Naturstraßen sie als solche zu bezeichnen.

§ 12 der niederösterreichischen Bauordnung verpflichtet den Eigentümer Grundflächen, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Gebäudeteil bebaut sind, in das öffentliche Gut abzutreten, wenn

1. Die Änderung von Grundstücksgrenzen (§10) ausgenommen in Aufschließungszonen, oder die Herstellung von Einfriedungen (§ 15 Abs. 1 Z 17) angezeigt wird oder
2. eine Baubewilligung im Bauland....erteilt wird.

Die Baubehörde hat dem Eigentümer mit Bescheid die Grundabtretung aufzutragen. Diese Bestimmung verpflichtet den jeweiligen Eigentümer zu der – mit Bescheid angeordneten – Grundabtretung.

Gegenständlicher Kaufvertrag wurde aber nicht auf Grund einer solchen angeordneten Grundabtretung abgeschlossen, sondern kann diese allenfalls die Folge des (freiwillig abgeschlossenen) Kaufvertrages sein. Dadurch fehlt es aber zur Zeit der Verwirklichung des Erwerbsvorganges an der für den angestrebten Befreiungstatbestand erforderlichen Zwangsmaßnahme.

Auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes, der gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 21. März 2012