



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/0074-W/08

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Z-, vertreten durch Y, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 15. November 2007, Steuernummer, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 8. Jänner 2007 erwarb die Berufungserberin (Bw.) von Herrn F die Grundstücke Nr. xxx und xx-, je landwirtschaftlich genutzt, inne liegend der EZ z, Grundbuch X im Ausmaß von zusammen 46.534 m<sup>2</sup>.

Als Kaufentgelt für die Grundstücke xx wurde ein Betrag von € 22.227,- vereinbart.

Für die Grundstücke yy wurde ein Kaufentgelt von € 15.000,- vereinbart.

Die Flächenaufteilung ergibt sich wie folgt:

Grundstück	Fläche
x	595
xx-	20033
xxx-	<u>10938</u>
(Kaufpreis € 22.227,00)	<b>31566</b>
y-	3647
yy-	<u>11321</u>

(Kaufpreis € 15.000,00)	<b>14968</b>
Ergibt Gesamtfläche	46534

Hinsichtlich der letztgenannten Grundstücke werde die Käuferin die Befreiung von der Grunderwerbsteuer beantragen, da beabsichtigt sei, diese Grundstücke im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens zu erwerben.

Die verkaufende Partei verpflichtete sich in Punkt 5. des Vertrages, die kaufgegenständlichen Grundstücke Zug um Zug gegen Gutschrift des Betrages von € 37.227,- in den Besitz der kaufenden Partei zu übertragen.

Mit Bescheid der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde vom 18. September 2007 wurde festgestellt, dass der gegenständliche Vertrag hinsichtlich der Grundstücke y- und yy- gemäß §42 des Flurverfassungs-Landesgesetzes 1975 (FLG) LGBI. 6650, zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sei.

Mit dem berufungsgegenständlichen Bescheid setzte das Finanzamt ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 37.227,00 Euro die Grunderwerbsteuer fest. Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Die Berufungswerberin bringt vor, in Punkt 3. der Kaufvertragsurkunde vom 8. Jänner 2007 sei festgehalten worden, dass die Käuferin die Befreiung von der Grunderwerbsteuer beantragen werde, da beabsichtigt sei, die kaufgegenständlichen Grundstücke y- und yy- , die sie zufolge Punkt 3. dieser Urkunde um € 15.000,00 erworben habe, im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens zu erwerben.

Sowohl im Punkt 2. der Kaufvertragsurkunde als auch in Punkt 3. der Kaufvertragsurkunde sei jeweils ein Kaufvertrag beurkundet worden. Diese beiden Rechtsgeschäfte hätten getrennte grundverkehrsbehördliche Verfahren durchlaufen. Die beiden Rechtsgeschäfte seien nur aus Ersparnisgründen in einer Urkunde beurkundet worden. Dieser Umstand lasse nicht zwingend den Schluss zu, dass ein einheitlicher Erwerbsvorgang vorliege.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 18. Dezember 2007 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Das Finanzamt begründete im Wesentlichen, ein sich auf mehrere, zu einer wirtschaftlichen Einheit gehörenden Grundstücke beziehender Erwerbsvorgang dürfe nach ständiger Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht in einen steuerbefreiten und einen steuerpflichtigen Teil zerlegt werden.

Mit der Begründung, es liege kein einheitlicher Erwerbsvorgang vor, wurde der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt.

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

Auf Grund des §1 Abs.1 Z1 GrEStG 1987 unterliegen ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind nach §2 Abs.1 GrEStG 1987 Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen.

Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden diese Grundstücke gemäß Abs.3 leg.cit. als ein Grundstück behandelt.

Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile als ein Grundstück behandelt.

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 ist auf Grund des §3 Abs.1 Z4 GrEStG von der Besteuerung ausgenommen.

Dass die vertragsgegenständlichen Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit gehörten, ist unbestritten. Auf Grund des §2 Abs.3 GrEStG sind diese daher, soweit sich ein Rechtsvorgang auf diese bezieht, als ein Grundstück zu behandeln.

Nach § 914 ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen ist, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht.

Unter "Absicht der Parteien" im Sinne des § 914 ABGB ist keineswegs etwa die Auffassung einer Partei oder ein nicht erklärter oder nicht kontrollierbarer Parteiwille, sondern nichts anderes als der Geschäftszweck zu verstehen, den jeder der vertragsschließenden Teile redlicherweise der Vereinbarung unterstellen muss.

Nach §914 ABGB ist also dann, wenn ein Vertrag oder eine Erklärung ausgelegt wird, nicht zu erforschen, welchen subjektiven, dem Partner nicht erkennbaren Willen die erklärende Partei hatte, sondern nur, wie der andere Vertragsteil die Erklärung verstehen musste (siehe Fellner, Grunderwerbsteuer - Kommentar, Rz 26 ff zu § 1 GrEStG).

Der Behauptung der Bw., dass hier hinsichtlich der Grundstücke x , xx- und xxx- einerseits und der Grundstücke y- und yy- andererseits, jeweils gesonderte Rechtsgeschäfte abgeschlossen worden seien, steht die einheitliche Gestaltung in einer Kaufurkunde entgegen,

selbst wenn eine Unterteilung in Punkt 2. und 3. erfolgt ist. Laut Punkt 5. des Kaufvertrages hat die Übertragung aller Grundstücke gegen Gutschrift des gesamten Kaufpreises in Höhe von € 37.227,00 Zug um Zug zu erfolgen. Auch der Vertragsrücktritt ist einheitlich in Punkt 4. des Vertrages geregelt.

Nach ständiger Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist es nicht zulässig, den Erwerbsvorgang betreffend einer Einheit in einen steuerpflichtigen und einen steuerbefreiten Teil zu trennen.

Wird der Tatbestand der Grunderwerbsteuerbefreiung nach §3 Abs.1 Z4 GrEStG nur hinsichtlich eines Teiles der eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücke erfüllt, so ist darauf abzustellen, welcher Teil überwiegt (siehe VwGH 8.5.2008, 2007/16/0019, 20.2.1992, 90/16/0170).

Die Vertragsparteien haben den Grundstücken x , xx- und xxx- im Ausmaß von zusammen 31.566 m<sup>2</sup> einen Kaufwert von € 22.227,00 und den Grundstücken 277 und 291 im Ausmaß von 14 968 m<sup>2</sup> einen Kaufwert von € 15.000,00 zugemessen.

Der gegenständliche Vertrag war aber lediglich hinsichtlich der Grundstücke y- und yy- , somit hinsichtlich des wert- und flächenmäßig geringeren Teiles zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich, womit eine Befreiung nach §3 Abs.1 Z4 GrEStG nicht zu tragen kommt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 9. März 2009