

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn R.W., As., vertreten durch Herrn G.T., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 14. Mai 2002 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt.

Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG wird festgesetzt mit € 295,85 (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 8.452,21).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Am 8. November 2001 wurde zwischen Herrn R.W. und Frau F.S. ein Teilungsvertrag abgeschlossen. Vertragsgegenstand waren verschiedene den Vertragsparteien je zur Hälfte gehörige Liegenschaften. Diese vertragsgegenständlichen Liegenschaften bilden zwei wirtschaftliche Einheiten. Laut Vertrag hat das von Frau F.S. übernommene Vermögen einen Verkehrswert von S 980.575,-- und das von Herrn R.W. übernommene Vermögen einen Verkehrswert von S 120.000,--. Frau F.S. leistet daher noch einen Barbetrag in der Höhe von S 670.000,-- und übernimmt noch ein Darlehen im abgezinsten Betrag von S 73.843,--.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern wurde Herrn R.W. für seinen Erwerb mit Bescheid vom 14. Mai 2002 eine Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 4.768,-- (entspricht € 346,50) vorgeschrieben. Die Grunderwerbsteuer wurde dabei von jener anteiligen Gegenleistung vorgeschrieben, welche auf die erworbenen Grundstücke entfällt.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde festgehalten, dass in der gegenständlichen Urkunde sowohl ein Teilungs- und Tauschvorgang als auch ein Kaufvertrag beinhaltet ist. Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG wird für den Teilungs- und Tauschvorgang beantragt, so dass nur für den Kaufvorgang die Grunderwerbsteuer vorzuschreiben wäre.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 4. Oktober 2002 wurde diese Berufung mit der Begründung, dass zwei wirtschaftliche Einheiten vorliegen, als unbegründet abgewiesen. Im Vorlageantrag wird das Berufungsbegehren, die Grunderwerbsteuer wäre nur hinsichtlich des Kaufvertrages vorzuschreiben, wiederholt.

Erhebungen des unabhängigen Finanzsenates haben ergeben, dass unter dem EW-AZ 2 die Grundstücke A (wirtschaftliche Einheit 2) und unter dem EW-AZ 1 die Grundstücke B (wirtschaftliche Einheit 1) erfasst wurden. Frau F.S. erhält nur Grundstücke aus der wirtschaftlichen Einheit 2, während Herr R.W. Grundstücksflächen aus beiden wirtschaftlichen Einheiten erhält. Über Aufforderung des unabhängigen Finanzsenates wurde der Verkehrswert des neu gebildeten Grundstückes C mit S 17.540,52 (wirtschaftliche Einheit 2) und der Grundstücke B mit S 102.459,48 (wirtschaftliche Einheit 1) bekannt gegeben.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer bestimmte Rechtsvorgänge, so weit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. § 3 Abs. 2 GrEStG bestimmt, wenn ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt wird, die Steuer nicht erhoben wird, so weit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.

Diese Steuerbegünstigung gilt nur für Teilungsverträge, mit denen eine einzige wirtschaftliche Einheit unter mehreren Miteigentümern der Fläche nach geteilt wird. Werden hingegen mehrere wirtschaftliche Einheiten geteilt, so kann nicht von der Teilung eines Grundstückes der Fläche nach gesprochen werden.

Was als wirtschaftliche Einheit anzusehen ist, ist nach den Vorschriften des BewG zu beurteilen, da die Bestimmungen über die Einheitsbewertung (§§ 19 bis 68 BewG) zu Folge der ausdrücklichen Anordnung des § 1 Abs. 2 BewG auch für die Grunderwerbsteuer gelten. Hierbei ist die Abgabenbehörde an die im Bewertungsverfahren getroffenen Feststellungen des Lagefinanzamtes gebunden. Maßgebend sind die Feststellungen im Zeitpunkt des Entstehens der Grunderwerbsteuerschuld.

Nach den Feststellungen des Lagefinanzamtes bilden die im Teilungsvertrag angeführten Grundstücke nicht eine wirtschaftliche Einheit, sondern es liegen zwei wirtschaftliche

Einheiten vor. Es kommt hier zu einem Austausch von Grundstücksflächen innerhalb einer wirtschaftlichen Einheit und zu einem Austausch von Grundstücksflächen aus zwei verschiedenen wirtschaftlichen Einheiten und auch noch zu einem Kauf. Nach § 3 Abs. 2 GrEStG kann nur der Austausch der Grundstücksflächen innerhalb einer wirtschaftlichen Einheit frei bleiben, nicht jedoch der Austausch von Grundstücksflächen aus zwei verschiedenen Einheiten und auch nicht der Kauf.

Herr R.W. gibt nur Grundstücksflächen aus der wirtschaftlichen Einheit 2 an Frau F.S., erhält von ihr Grundstücksflächen aus der wirtschaftlichen Einheit 2, die gesamte wirtschaftliche Einheit 1, einen Barbetrag und es wird von Frau F.S. auch noch ein Darlehen übernommen.

Die von Herrn R.W. übergebenen Grundstücksflächen haben einen Verkehrswert von insgesamt S 980.575,--. Dieser Betrag stellt für ihn die Gegenleistung für seinen Erwerb dar. Er erhält dafür Grundstücksflächen im Verkehrswert von S 120.000,-- (aus der wirtschaftlichen Einheit 2 S 17.540,52 und aus der wirtschaftlichen Einheit 1 S 102.459,48), einen Barbetrag von S 670.000,-- und das abgezinste Darlehen im Betrag von S 73.843,-- , also insgesamt S 863.843,--. Von der gesamten Gegenleistung entfallen auf die erhaltenen Grundstücksflächen: Gesamtgegenleistung (S 980.575,--) x Verkehrswert der erhaltenen Liegenschaften (S 120.000,--) : erhaltenes Vermögen (S 863.843,--) = S 136.215,72. Dieser Betrag bildet die Gegenleistung für die erhaltenen Grundstücksflächen.

Da Herr R.W. nur Grundstücksflächen aus der wirtschaftlichen Einheit 2 übergeben hat, ist von der auf die erhaltenen Grundstücksflächen entfallenden Gegenleistung nur jener Anteil frei, welcher auf die erhaltenen Grundstücksflächen der wirtschaftlichen Einheit 2 entfällt. Dieser Betrag wurde ermittelt wie folgt: Auf die erworbenen Grundstücksflächen entfallende Gegenleistung (S 136.215,72) x Verkehrswert der aus der wirtschaftlichen Einheit 2 erhaltenen Grundstücksflächen (S 17.540,52) : Verkehrswert der erhaltenen Liegenschaften (S 120.000,--) = S 19.910,79. Dieser Betrag ist frei nach § 3 Abs. 2 GrEStG.

Die Bemessungsgrundlage wurde daher ermittelt wie folgt:

Von der auf die erworbenen Grundstücksflächen entfallenden Gegenleistung in der Höhe von S 136.215,72 wurde der Betrag von S 19.910,79 (frei nach § 3 Abs. 2 GrEStG) abgezogen, so dass die Bemessungsgrundlage S 116.304,93 beträgt (entspricht € 8.452,21).

Von dieser Bemessungsgrundlage in der Höhe von S 116.304,93 beträgt die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 3,5 % = S 4.071,-- (entspricht € 295,85).

Bei dem Erwerb der Grundstücke aus der wirtschaftlichen Einheit 1 handelt es sich nicht mehr um einen Erwerbsvorgang, welcher innerhalb einer wirtschaftlichen Einheit stattfindet, da von Herrn R.W. nur Grundstücksflächen der wirtschaftlichen Einheit 2 übergeben wurden. Für diese auf diesen Erwerb entfallende Gegenleistung kann eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer nach § 3 Abs. 2 GrEStG nicht gewährt werden, denn nach dieser

Gesetzesstelle ist nur der Austausch (die Teilung eines Grundstückes der Fläche nach) von Grundstücksflächen innerhalb einer wirtschaftlichen Einheit begünstigt.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 13. September 2004