

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache UK, Adr, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 05.04.2013, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Sachverhalt

Hingewiesen wird darauf, dass ab 1. Jänner 2014 das Bundesfinanzgericht an die Stelle des unabhängigen Finanzsenates getreten ist. Gemäß § 323 Abs. 38 BAO sind die am 31. Dezember 2013 bei dem unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinn des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Frau UK war gemeinsam mit ihrem Bruder GK je zur Hälfte Eigentümerin der beiden Liegenschaften

EZ3, mit einem Verkehrswert von 100.000 € und

EZ4, mit einem Verkehrswert von 44.400 €

und als solche im Grundbuch eingetragen.

Am 11. Dezember 2012 hat Frau UK hinsichtlich dieser beiden Liegenschaften mit ihrem Bruder den folgenden Vertrag geschlossen:

I. Feststellungen

3. Die Vertragsparteien beabsichtigen die Auflösung der Miteigentumsverhältnisse beider Liegenschaften im Tauschwege, wobei im Hinblick auf die unterschiedlichen Wertrelationen ein Ausgleich vorzusehen ist.

II. Tauschobjekte

- 1. UK vertauscht und übergibt an GK ... 3/6 Anteile an der Liegenschaft EZ 4.*
- 2. GK vertauscht an UK 3/6 Anteile an der Liegenschaft EZ 3.*

IV. Ausgleichspflicht

- 1. Unter Bedachtnahme auf den Umstand, dass UK die ihr nach vollzogenem Tausch zur Gänze eigentümliche Liegenschaft EZ 3 zur Eigennutzung dringend benötigt und derzeit keinen Wertausgleich leisten kann, schuldet sie lediglich für den Fall der nachträglichen Änderung der Eigentums- oder Nutzungsverhältnisse an dieser Liegenschaft eine Ausgleichszahlung.*
- 2. Eine Änderung liegt insbesondere dann vor, ...*
- 3. Sobald UK über die Liegenschaft verfügt, entsteht dem Grunde nach eine an GK zu leistende Ausgleichszahlung in Höhe von 70.000 € ...*
- 4. Zur Sicherstellung verpfändet UK die Liegenschaft EZ 3 für die Ausgleichszahlung einschließlich Wertsicherungsbetrag bis zum Höchstbetrag von 100.000 € zugunsten GK.*

Für diesen Tauschvorgang hat das Finanzamt für Gebühren Verkehrsteuern und Glücksspiel (GVG) mit Bescheid vom 5. April 2013 für UK die Grunderwerbsteuer (GrESt) von einer Tauschleistung von 44.400 € in Höhe von 888 € festgesetzt.

Dagegen hat UK, nunmehrige Beschwerdeführerin, =Bf., am 14. April 2013 Beschwerde erhoben, weil sie nach ihrer Mutter ohnedies nur den Pflichtteil erhalten habe und hiefür bereits GrESt bezahlt habe.

Das GVG hat daraufhin mit Beschwerdevorentscheidung vom 15. Mai 2013 die Beschwerde als unbegründet abgewiesen, weil die GrESt als Verkehrsteuer bei jedem Übergang eines inländischen Grundstückes anfalle. Die GrESt sei vom Verkehrswert zu bemessen, welcher lt. Vertrag 44.400 € betragen habe und nicht angefochten sei.

Am 11. Juni 2013 ist beim GVG das diesbezügliche Rechtsmittel mit folgender Begründung eingelangt: Die Bf. habe von ihrer Mutter nur einen Pflichtteil (1/4) erhalten. Sie habe mehrere Löschungserklärungen zugunsten ihres Bruders unterschrieben, sodass sie weit unter das Viertel geraten sei. Als Beilage hat die Bf. eine 9 Seiten lange Antwort auf einen Vertragsentwurf, welchen ihr Bruder gebracht habe, angefügt, in dem die Möglichkeiten der geplanten Auseinandersetzung im Detail und kontroversiell besprochen werden. Daraus geht im Wesentlichen hervor, dass zwischen den Geschwistern eine schwierige Lösungsfindung stattgefunden hat und sich die Bf. nach dem Todesfall der Mutter übervorteilt gefunden hat.

Am 16. Juli 2013 hat das GVG die Beschwerde zur Entscheidung vorgelegt.

Beweiswürdigung

Aufgrund des eindeutigen Vertragsinhaltes ist der Sachverhalt erwiesen, der von den Vertragsparteien selbst festgestellte Verkehrswert des Tauschobjektes wurde nicht in Zweifel gezogen.

Rechtslage

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen der GrESt Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die einen Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß § 4 Abs. 3 GrEStG 1987 (in der hier maßgeblichen Fassung) ist bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, die Steuer sowohl vom Werte der Leistung des einen als auch vom Werte der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen.

Gegenleistung ist gemäß § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987 bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Erwägungen

Zu den "anderen Rechtsgeschäften" iSd. § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG zählt ua. der Tauschvertrag. Dieser ist nach § 1045 ABGB ein Vertrag, durch den eine Sache gegen eine andere überlassen wird. Die gegenseitige Übertragung von Liegenschaftsanteilen ist jedenfalls als Tausch anzusehen.

Zu dieser Rechtsfrage existiert eine umfangreiche Judikatur (siehe Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, GrESt, § 1 Rz. 195, § 4 Rzn. 38, 39, § 5 Rzn. 109-110):

Bei einem Austausch von zwei Grundstücken liegen zwei GrESt-pflichtige Erwerbsvorgänge vor (zuletzt VwGH vom 30. April 1999, 99/16/0111, 0112).

Haben die Vertragspartner Anteile an Liegenschaften, also Grundstücke im Sinne des § 2 GrEStG, gegen andere Liegenschaftsanteile überlassen, somit ausgetauscht, wurden damit (insgesamt zwei) Erwerbsvorgänge iS des § 1 GrEStG verwirklicht (VwGH vom 29. Jänner 1996, 94/16/0039).

Erfolgt die Aufteilung mehrerer wirtschaftlicher Einheiten in der Weise, dass jeder der Beteiligten Alleineigentümer an einer wirtschaftlichen Einheit wird, so liegt ein Austausch von Miteigentumsanteilen an verschiedenen wirtschaftlichen Einheiten vor, der nach § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG zu versteuern ist (VwGH vom 9. Juli 1992, 91/16/0119, 0120).

War jeder Tauschwerber Hälfteeigentümer des Tauschobjektes ist Gegenstand des GrESt-pflichtigen Liegenschaftsverkehrs nur die jeweils fremde Hälfte (VwGH vom 28. Jänner 1993, 91/16/0114, 0115).

Beim Grundstückstausch ist die "Tauschleistung des anderen Vertragsteiles" das von dem Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingeebene (vertauschte) Grundstück, das als Gegenleistung mit dem Verkehrswert zu bewerten ist (zuletzt VwGH vom 4. Dezember 2003, 2003/16/0108).

Die GrEST ist demnach beim Grundstückstausch vom gemeinen Wert (§ 10 BewG) des für das erworbene Grundstück hingegebenen Tauschgrundstückes zuzüglich einer allfälligen Tauschaufgabe zu bemessen (zuletzt VwGH vom 25. Oktober 2006, 2006/16/0018).

Für die Wertermittlung ist anstelle des Einheitswertes der gemeine Wert deshalb maßgebend, weil beim Grundstückstausch die GrEST nicht vom Wert des den Gegenstand des Erwerbsvorganges bildenden Grundstückes, sondern vom Wert des als Gegenleistung hingegebenen Grundstückes zu berechnen ist (VwGH vom 29. Jänner 1996, 94/16/0039).

Im gegenständlichen Fall ist die Aufteilung der bisher im Hälfteeigentum der Geschwister stehenden wirtschaftlichen Einheiten EZ 3 und 4 zweifelsfrei in der Weise erfolgt, dass jeder der bisherigen Hälfteeigentümer fortan Alleineigentümer einer der beiden wirtschaftlichen Einheiten wurde. Bei einem solchen Austausch von Grundstückshälften liegen gem. § 4 Abs. 3 GrESTG zwei grunderwerbsteuerpflichtige Erwerbsvorgänge vor und ist demgemäß an jeden Vertragspartner ein GrEST-Bescheid ergangen.

Die Bf. gibt für den Erhalt der zweiten Hälfte an der EZ 3 ihren bisherigen Hälfteanteil an der EZ 4 als Gegenleistung hin. Dies bedeutet, dass in diesem Fall die GrEST grundsätzlich vom gemeinen Wert der hingegebenen Grundstückshälfte der EZ 4, dh. von 44.400 €, zu berechnen war. Die bedingte Ausgleichszahlung war nicht zu berücksichtigen. In diesem Sinn hat das GVG zu Recht die 2 %-ige GrEST in Höhe von 888 € festgesetzt.

Den Einwendungen der Bf. ist entgegenzuhalten, dass die GrEST ihrem Wesen nach als Verkehrsteuer zu verstehen ist, die grundsätzlich an **jeden** Übergang eines inländischen Grundstückes anknüpft (vgl. VwGH vom 28. Jänner 1993, 92/16/0094) und den Grundstückswechsel als solchen erfasst, ohne Rücksicht auf die mit dem Grundstückserwerb verfolgten Zwecke. Jeder Erwerbsvorgang löst daher grundsätzlich selbständig die GrEST-Pflicht aus. Der Erwerb von Todes wegen aus dem Jahr 2010 ebenso wie der gegenständliche Tausch im Jahr 2013. Die Bf. hat durch ihre Unterschrift dem Tausch zugestimmt, allfällige "Ungerechtigkeiten" aufgrund der von der Mutter vorgenommenen Erbeinsetzung sind hier nicht relevant.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu. Die Entscheidung ist im Einklang mit der angesprochenen umfangreichen, ständigen Judikatur des VwGH zu einer Vielzahl von ähnlich gelagerten Sachverhalten erfolgt, sodass keine Rechtsfrage

von grundsätzlicher Bedeutung aufgeworfen wurde. In Anbetracht der überdies klaren Sachlage kommt dieser Entscheidung somit keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

Linz, am 16. April 2015