



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Graz  
Senat (Graz) 7

GZ. RV/0298-G/08

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Gemeinde K, vertreten durch den Bürgermeister X., ebendort, vom 26. März 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 26. Februar 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 20. November 2007 erwarb die Gemeinde K. von Herrn T. eine neu vermessene Liegenschaft der EZ XY im Ausmaß von ca. 4.933 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 73.995,00 €.

Mit Bescheid vom 26. Februar 2008 setzte das Finanzamt für diesen Erwerbsvorgang Grunderwerbsteuer in Höhe von 2.589,83 € fest.

Gegen diese Erledigung wurde Berufung eingelegt und die Aufhebung der Grunderwerbsteuer mit der Begründung begehrt, dass die Gemeinde auf Grund einer Anordnung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung verpflichtet gewesen sei, Grundstücke anzuschaffen, die für die Hochwasserbeseitigung notwendig seien. Das gegenständliche Grundstück sei das erste, das eingelöst wurde. Neben den anteiligen Kosten für die Errichtung eines Hochwasserschutzbauwerks seien noch weitere Grundablösen zu erbringen. Durch diese

Hochwasserschutzmaßnahme würden ca. 50 Einfamilienhäuser und einige Gewerbebetriebe geschützt.

Am 9. April 2008 erließ das Finanzamt eine abweisende Berufungsvorentscheidung, wogegen der Vorlageantrag gestellt wurde und neuerlich darauf verwiesen wurde, dass ein behördlicher Auftrag zum Erwerb der Liegenschaft bestanden habe. Die abzulösenden Grundstücke seien landwirtschaftliche Flächen, die, falls die Grundeigentümer dem Verkauf nicht zugestimmt hätten, hätten enteignet werden müssen.

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

Nach § 1 Abs. 1 Z 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987, BGBl 309/1987 idF BGBl 144/2001 unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit er sich auf inländische Grundstücke bezieht.

Im § 3 des Gesetzes sind taxativ die Befreiungsbestimmungen aufgeführt. Diese Ausnahmebestimmungen sind sachliche Befreiungsvorschriften. Seit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gibt es für Bund, Länder und Gemeinden keine persönlichen Befreiungsmöglichkeiten (auch nicht für ihren öffentlich-rechtlichen Wirkungskreis) und sind diese daher grundsätzlich nicht von der Abgabepflicht befreit.

Neben der Realteilung im Abs. 2 sieht das Gesetz in Abs. 1 der genannten Bestimmung Befreiungen in sechs Bereichen vor:

1. Bagatellerwerbe
2. Erwerbe von Todes wegen und Schenkungen unter Lebenden.
3. Erbteilungen
4. Erwerbsvorgänge im Zusammenhang mit einem Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens
5. Erwerbe durch behördliche Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland
6. Erwerb für ausländische Vertretungsbehörden

Die Abgabenbehörden sind von Amts wegen verpflichtet, auf das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Abgabenbefreiung zu achten. Es ist daher zu untersuchen, ob ein Steuerbefreiungsgrund oder ob gar keiner von ihnen zutrifft.

Wenn es um abgabenrechtliche Begünstigungen wie zB Befreiungen geht, tritt aber der Grundsatz der strikten Amtswegigkeit der Sachverhaltsermittlung insofern in den Hintergrund,

als der Partei hier eine besondere Behauptungslast obliegt (VwGH 22.10.1992, 91/16/0103). Es liegt daher an der Partei, die Umstände darzulegen, die für die Begünstigung sprechen (VwGH 20.12.1982, 82/17/0032, 0033; 27.1.1983, 81/15/0101; 11.4.1991, 90/16/0087).

Nach den Angaben der Partei wurde das Grundstück mittels eines Kaufvertrages von einem Gemeindebürger gekauft, um die Vorgaben des Amtes der Landesregierung hinsichtlich der erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zu erfüllen. Aus dem Vertrag ist zu entnehmen, dass es sich dabei um die Errichtung von Hochwasserrückhalteanlagen (der Bürgermeister spricht von der Errichtung eines Schutzdammes) handelt.

Für diesen Sachverhalt lässt sich kein Befreiungstatbestand im Grunderwerbsteuergesetz finden.

1.) Dass ein Agrarverfahren (wie ein Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren nach dem Flurverfassungs-Grundsatzgesetz 1951, BGBl Nr. 103) stattgefunden hat, wurde einerseits nicht behauptet und ergibt sich andererseits auch aus dem Kaufvertrag kein Hinweis auf ein solches.

2.) Nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG 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 Abgabe befreit.

Unter einer Maßnahme zur besseren Gestaltung von Bauland ist nach dem Erkenntnis des VwGH 6.5.1971, 1034/70 eine Maßnahme zu verstehen, durch die eine größere, der Bebauung gewidmeten Fläche für die Errichtung eines oder mehrerer Wohnblöcke dadurch baureif gemacht wird, dass die Grenz- und Besitzverhältnisse des zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehenen Baulandes so umgestaltet werden, dass aus einer vorher vorhandenen Mehrzahl selbständig nicht bebbarer Grundstücke baureife Bauplätze gewonnen werden, sodass also das von einer Maßnahme zur besseren Gestaltung von Bauland erfasste Gebiet für die Bebauung nutzbar gemacht wird. Damit soll eine bauliche Nutzbarmachung eines größeren Baulandgebietes erreicht werden.

Das erworbene Grundstück ist eine landwirtschaftliche Fläche, die als Freiland ausgewiesen nunmehr eine Sondernutzung erfahren soll, weil sie für Hochwasserrückhalteanlagen verwendet wird. Eine bessere Gestaltung von Bauland bzw. eine Baureifmachung eines größeren Baulandgebietes, die auf dem Raumordnungs- (Umlegungs- oder Grenzberichtigungsverfahren) oder dem Baugesetz beruht, ist nicht der Zweck der Kaufvereinbarung. Es ist auch nicht ersichtlich, dass ein behördliches Verfahren durchgeführt oder ein Bescheid erlassen worden und eine hoheitsrechtliche Befehls- und Zwangsgewalt ausgeübt worden wäre.

Da es auch nicht darauf ankommt, ob der Erwerbsvorgang „angeordnet“ war und sich die Berufungswerberin dem nicht entziehen konnte und für den Zweck des Erwerbes, der im Bau eines Hochwasserdamms gelegen ist, keine Befreiungsmöglichkeit (auch nicht außerhalb des Grunderwerbsteuergesetzes) gegeben ist, besteht die Steuervorschreibung zu Recht und konnte der Berufung kein Erfolg beschieden sein.

Graz, am 12. Jänner 2010