



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 5. Oktober 2004 gegen die Bescheide des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 29. September 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert:

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z.1 GreStG festgesetzt mit 720,52 €.

Die Berechnung der Bemessungsgrundlagen und der festgesetzten Abgaben sind der Begründung zu entnehmen.

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 24. Juni 2003 übertrugen die Ehegatten H an ihre Tochter und deren Ehegatten die in Vertragspunkt 1. näher umschriebene Liegenschaft um den vereinbarten Übergabspreis von 56.203,00 €, sowie gegen Dulding und Leistung von im Vertragspunkt 4. näher umschriebenen Wohnungs- und Ausgedingsrechte.

Vertragspunkt 6. lautet: Festgestellt wird, dass derzeit die vertragsgegenständliche Liegenschaft noch auf Rechnung und Gefahr der Übergeberin KH bewirtschaftet wird. Die Übergeberin hat jedoch schon vor längerer Zeit einen Antrag auf Erwerbsunfähigkeitspension gestellt, welcher Antrag abgewiesen wurde; die daraufhin eingebrachte Klage ist noch nicht erledigt. Die Übergeberin behält sich bis zur tatsächlichen Zuerkennung ihrer Bauernpension (Erwerbsunfähigkeits- Alterspension) bzw. bis zur rechtskräftigen positiven Erledigung des laufenden Klagsverfahrens das unentgeltliche Bewirtschaftungs- und Fruchtgenussrecht an

der gesamten Landwirtschaft in T, vor. Der tatsächliche Besitzübergang an die Übernehmer tritt somit erst mit der Zuerkennung einer Pension an die Übergeberin ein.

Vertragspunkt 11., letzter Absatz lautet: Die Vertragsparteien beantragen die Befreiung von der Schenkungssteuer gemäß § 15a des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes bzw. von der Grunderwerbsteuer und den Gerichtsgebühren nach den Bestimmungen des Neugründungsförderungsgesetzes.

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2003 brachte der vertragsverfassende Notar beim Finanzamt folgende Eingabe ein:

Am Tag des Abschlusses des Übergabsvertrages war beim Landesgericht R ein Klagsverfahren wegen der Zuerkennung der Erwerbsunfähigkeitspension an die Übergeberin KH anhängig. Damit die beantragte Befreiung nach § 15a des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes bzw. nach den Bestimmungen des NEUFÖG nicht verloren geht, wurde mit den Vertragsparteien vereinbart, dass der tatsächliche Besitzübergang erst am Tag der Zuerkennung einer Pension an die Übergeberin sein soll. Dies wurde im Punkt 6. des Übergabsvertrages auch in den Vertragsinhalt aufgenommen. Der gegenständliche Vertrag ist daher aufschiebend bedingt durch die Tatsache der Zuerkennung der Bauernpension an die Übergeberin; für die beantragten Befreiungen müssen die Voraussetzungen am tatsächlichen - derzeit noch Unbekannten - Übergabstichtag vorliegen.

Das Finanzamt verneinte die Anwendbarkeit der Begünstigungsbestimmungen nach § 15a Erbschaftsteuergesetz bzw. nach dem Neugründungsförderungsgesetz, wertete die Übergabe als gemischte Schenkung und setzte mit Bescheid jeweils vom 30. Oktober 2003 die Grunderwerbsteuer sowie die Schenkungsteuer fest.

Über die dagegen eingebrochenen Berufungen wurde mit Berufungsentscheidung des UFS vom 4. August 2004, GZ. RV/0197-L/04 dahingehend entschieden, dass dem Berufungsbegehren zum Teil Folge gegeben wurde. Aus der Begründung dieses Bescheides geht hervor, dass für die Steuerbemessung eine Gegenleistung von insgesamt 134.203,00 € berücksichtigt wurde. Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass sich die Berufung nur gegen die Festsetzung der Schenkungssteuer gerichtet hat.

In der Folge hob das Finanzamt den Grunderwerbsteuerbescheid vom 30. Oktober 2003 gemäß § 299 Bundesabgabenordnung auf und setzte mit den nunmehr angefochtenen Bescheiden die Grunderwerbsteuer fest, wobei als Bemessungsgrundlage jeweils ein Viertel der in der zitierten Entscheidung des UFS ermittelten Gegenleistung herangezogen wurde.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Beim vertragsgegenständlichen Übergabsobjekt handle es sich einerseits um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück, andererseits um ein sonstig bebautes Grundstück. Die

Grunderwerbsteuer für die Übergabe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sei gemäß § 4 Abs.2 Z.2 Grunderwerbsteuergesetz vom Einheitswert zu berechnen. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Gesetzesbestimmung seien gegeben.

Die Steuerberechnung habe daher für die land und forstwirtschaftlichen Grundstücke nach dem Einheitswert zu erfolgen, für die sonstig bebauten Grundstücke (übersteigender Wohnungswert) sei die Gegenleistung im Verhältnis der Verkehrswerte der beiden übertragenen Grundstücksarten aufzuteilen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Die Steuer ist gemäß § 4 Abs.1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Nach Abs.2 Z.2 des § 4 GrEStG ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück an den Ehegatten, einem Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird.

Voraussetzung für die Steuerbegünstigung ist unter anderem die Überlassung zur weiteren Bewirtschaftung des Grundstückes. Die weitere Bewirtschaftung muss weder eine land- oder forstwirtschaftliche sein, sie muss aber nicht in der bisherigen Art und/oder im bisherigen Umfang erfolgen. Es ist jedoch nicht erforderlich, dass der Übernehmer selbst das Grundstück bewirtschaftet oder eigenhändig bearbeitet. Er kann das Grundstück verpachten oder – wie gesagt bei gegebenem Erfordernis der weiteren Bewirtschaftung des Grundstückes – den Fruchtgenuss einem Dritten überlassen. Der Übernehmer muss auch nicht dem Berufskreis der Landwirtschaft angehören, es ist hier ebenfalls nicht erforderlich, dass er das Grundstück in der gleichen Art landwirtschaftlich nützt. (Arnold/Arnold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Tz. 29 zu § 4).

Das in Vertragspunkt 6. vereinbarte Bewirtschaftungsrecht zu Gunsten der Übergeberin ist daher für die Annahme der Begünstigung nach § 4 Abs.2 Z.2 Grunderwerbsteuergesetz nicht schädlich.

Wird ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken übergeben, so ist die Steuer für das land- und forstwirtschaftliche Grundstück vom Einheitswert, die Steuer für die anderen Grundstücke von der Gegenleistung zu berechnen. Die Gesamtgegenleistung ist in diesem Fall in dem Verhältnis aufzuteilen in dem der Verkehrswert des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes zum Verkehrswert der anderen Grundstücke steht (im gegenständlichen Fall wurde entsprechend dem Berufungsvorbringen die Gegenleistung im Verhältnis der Verkehrswerte 2:1 berechnet).

Die Gegenleistung für den Erwerb des sonstigen Grundvermögens beträgt daher nach der Verhältnisrechnung 33,22 % der Gesamtgegenleistung in Höhe von 134.203 €.

Demnach ergibt sich folgende Steuerberechnung:

1) Erwerb von Hr. GH

1/2 land- und forstwirtschaftl. Grundstücke, ant. EW 13.735,16 €, davon gemäß § 7 Z 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG 2 % Grunderwerbsteuer	274,70 €
1/2 sonstiges Grundvermögen, anteilige Gegenleistung 22.291,11 €, davon gem. § 7 Z 1 GrEStG 2 % Grunderwerbsteuer	445,82 €

2) Erwerb von Fr. KH

wie 1).

Linz, am 18. Dezember 2006