



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die **Berufung** der Bw., vertreten durch Notar, vom 31. Mai 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 16. Mai 2007 betreffend **Grunderwerbsteuer**

entschieden:

Die **Berufung** wird als **unbegründet abgewiesen**.

Entscheidungsgründe

Im Mai 2007 langte eine als "Tauschvertrag" überschriebene Urkunde beim zuständigen Finanzamt ein. Dem Inhalt dieses mit 28. Dezember 2006 datierten Schriftstückes zufolge hatten die Berufungswerberin (in der Folge auch bloß: Bw.) und Max.Muster jeweils ein dort näher bezeichnetes und je in ihrem Eigentum stehendes Grundstück nach Neuvermessung und Teilung ausgetauscht, wobei die Bw. noch einen Wertausgleich in Höhe von € 495,00 zu entrichten hatte. Im Begleitschreiben dazu führte der die Vertragsurkunde verfassende und nunmehr die Parteien vertretende Notar – wie auch in der Urkunde selbst enthalten – aus, die Eigentumsübertragung habe faktisch schon vor Jahrzehnten zwischen den Rechtsvorgängern der Vertragsparteien stattgefunden. Da der Grundbuchstand mit den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen nicht übereingestimmt habe, würden der nunmehrige Vertrag bzw. die Urkunde nur mehr der grundbücherlichen Durchführung dienen. Es sei daher Verjährung eingetreten.

Das Finanzamt setzte der Berufungswerberin gegenüber mit dem angefochtenen Bescheid Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von € 570,68 fest. Die Gegenleistung hatte das Finanzamt aus dem in der Urkunde angegebenen Wert des hingegebenen Grundstückes zuzüglich des vereinbarten Wertausgleiches ermittelt.

In ihrer dagegen fristgerecht erhobenen Berufung wendete die Bw. nochmals Verjährung ein. Da die Willenseinigung über den Tausch bereits etwa 20 Jahre zuvor mit Abschluss des mündlichen Vertrages erzielt worden sei, wäre die Steuerschuld auch schon damals entstanden. Der Umstand, dass eine grundbücherliche Durchführung nicht erfolgt sei, könne am seinerzeitigen faktischen Eigentumserwerb samt Entstehung der Steuerschuld nichts mehr ändern.

Nach Ergehen einer abweisenden Berufungsvorentscheidung stellte die Bw. einen Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz und brachte ergänzend vor, ihr wäre anlässlich der Übernahme der landwirtschaftlichen Flächen im Jahr 1989 nicht aufgefallen, dass die Mappengrenzen von den Grenzen nach der tatsächlichen Bewirtschaftung abgewichen wären. Erst im Jahr 2006, im Zuge einer Neuvermessung, sei dieser Unterschied zu Tage getreten. Zum Beweis der langjährigen vorigen Bewirtschaftung in der von der Bw. dargelegten Form reichte die Bw. im fortgesetzten Verfahren noch schriftlich festgehaltene Aussagen mehrerer Auskunftspersonen nach. Auch gab die Bw. noch bekannt, dass eine Vermessung der Grundstücke und die Beurkundung des angeblich zwischen den Rechtsvorgängern abgeschlossenen Tauschvertrages damals aus Kostengründen unterblieben wären.

Über die Berufung wurde erwogen:

Ausgehend vom Inhalt des vorgelegten Verwaltungsaktes und als Ergebnis des Ermittlungsverfahrens wird seitens des Unabhängigen Finanzsenates nachstehender und als entscheidungsrelevant erachteter Sachverhalt festgestellt:

Bereits in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts hatten die Rechtsvorgänger der Berufungswerberin und des Max.Muster jeweils in ihrem Eigentum stehende Grundstücksflächen dem anderen Vertragspartner im Tauschwege zur Nutzung überlassen. Es handelte sich dabei um landwirtschaftliche Grundstücke bzw. natürlich abgegrenzte Teile davon. In den folgenden Jahren wurden diese Grundstücksteile entsprechend den mündlich getroffenen Abreden vom jeweils anderen Vertragspartner, daran anschließend von der Bw. und Max.Muster als deren Rechtsnachfolger bzw. durch Überlassung an dritte Personen landwirtschaftlich genutzt.

Eine Vermessung der ausgetauschten Grundflächen war aus Kostengründen seit damals unterblieben, ebenso die Ausstellung einer Urkunde darüber und die Befassung der bzw. Genehmigung durch die zuständige Grundverkehrsbehörde.

Im Zuge der beabsichtigten Veräußerung eines Teiles der im Eigentum der Bw. stehenden Liegenschaft EZ 123 an einen dritten Käufer stellte die Bw. fest, dass in Bezug auf die seinerzeit ausgetauschten Grundstücksflächen der Kataster- bzw. Mappenstand nicht mit den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen laut der ursprünglichen Vereinbarung übereinstimmte. Auch gelangte der Bw. zur Kenntnis, dass mangels Erstellung einer Urkunde dieser Vorgang im Grundbuch keinen Niederschlag gefunden hatte.

Mit Vermessungsurkunde vom 20. Dezember 2006 wurden dann die streitgegenständlichen Grundstücke – den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen folgend – neu ausgemessen. Entsprechend dem Ergebnis dieser Vermessung erfolgte daran anschließend die Teilung und mit Urkunde vom 28. Dezember 2006 bzw. vom 8. Jänner 2007 letztlich die endgültige Willenseinigung über den Tausch dieser Grundstücke sowie über die grundbücherliche Durchführung des Vorganges.

Im Hinblick auf die unterschiedliche Größe der getauschten Grundstücke hatte sich die Bw. noch verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag in Höhe von € 495,00 zu leisten, was dann im Verrechnungswege geschehen ist.

Neben den Hinweisen, wonach den Ansichten der Vertragsparteien zufolge der Tausch und die damit einhergehende Eigentumsübertragung schon vor Jahrzehnten zwischen den Voreigentümern stattgefunden hätte, findet sich in der Urkunde noch der Vermerk, dass zu diesem Vertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich sei. Diese Genehmigung ist nach dem Akteninhalt dann offenkundig erteilt worden.

In rechtlicher Hinsicht wird dazu ausgeführt:

Da die rein rechnerische Ermittlung der Bemessungsgrundlage sowie die Höhe der daraus abgeleiteten GrEST nicht in Zweifel gezogen wurden, ist strittig, ob hinsichtlich des ursprünglichen Vorganges Verjährung eingetreten ist oder ob Ende 2006 im Zuge der Errichtung der als Tauschvertrag bezeichneten Urkunde ein grunderwerbsteuerpflichtiger Rechtsvorgang verwirklicht wurde.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrESTG) unterliegen ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen.

Ein Tauschvertrag zählt zu den anderen Rechtsgeschäften im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG (*Fellner*, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 195 zu § 1; VwGH vom 30. April 1999, 99/16/0111, 0112). Unabhängig davon, ob man schon die mündliche Vereinbarung aus den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts oder erst den schriftlich festgehaltenen Vertrag von Ende 2006 / Anfang 2007 als den Anspruch auf Übereignung begründend ansieht, so ist demnach jedenfalls ein der Grunderwerbsteuer unterliegender Vorgang gegeben.

Nach § 8 Abs. 1 GrEStG entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist. Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht die Steuerschuld – erst – mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung (Abs. 2 leg. cit.).

Im § 207 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) ist normiert, dass das Recht, eine Abgabe festzusetzen, nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen der Verjährung unterliegt. Die Verjährungsfrist beträgt entsprechend Abs. 2 leg. cit. bei der Grunderwerbsteuer fünf Jahre. Die Verjährung beginnt – von hier nicht maßgeblichen anderen Regelungen – nach § 208 Abs. 1 lit. a BAO mit Ablauf des Jahres, in dem der Abgabenanspruch entstanden ist.

Gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes vom 19. Dezember 1973 über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (Grundverkehrsgesetz), Landesgesetzblatt (LGBl.) für Kärnten, Nr. 70/1974, in den Fassungen LGBl. Nr.83/1976 und Nr. 57/1983, bedurften die Übertragung von Eigentum, die Einräumung des Fruchtgenussrechtes sowie die Verpachtung oder sonstige Überlassung der Nutzung von Grundstücken der Genehmigung der Grundverkehrskommission. Weitere Voraussetzung für die Anwendbarkeit war nach Abs. 1 leg. cit., dass die vorangeführten Rechtsgeschäfte unter Lebenden Grundstücke, die zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehörten, land- oder forstwirtschaftlich genutzt waren oder land- oder forstwirtschaftlich genutzt worden sind und weiterhin land- oder forstwirtschaftlich nutzbar waren, betroffen hatten.

Nahezu wortgleiche, jedenfalls aber dem Sinn nach idente Bestimmungen enthält das Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 (K-GVG) in der für die maßgeblichen Jahre 2006 bzw. 2007 anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 9/2004. Auch nach diesen Normen ist für die Übertragung von Eigentum, die Einräumung eines Fruchtgenussrechtes sowie die Bestandnahme oder sonstige Nutzungsüberlassung, wenn sich diese Rechtsgeschäfte auf zu einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb gehörende Grundstücke, auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke oder auf land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke beziehen, die Zustimmung der Grundverkehrskommission erforderlich.

Geht man nun sachverhältnismäßig davon aus, dass mit der seinerzeitig zwischen den Rechtsvorgängern der Berufungswerberin und des Max.Muster getroffenen Vereinbarung tatsächlich der Anspruch auf Übereignung der ausgetauschten Grundflächen verbunden war, so mangelt es diesfalls an einer Genehmigung des Rechtsvorganges durch die Grundverkehrsbehörde, da diese damals und auch in der Folge unstrittig nicht mit einem entsprechenden Antrag befasst worden ist. Daraus erhellt aber, dass für den Rechtsvorgang aus den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts die Steuerschuld zweifelsohne nicht vor Ende 2006 entstanden ist und daher auch keine Verjährung eintreten konnte.

Im Zuge der Errichtung der Urkunde vom 28. Dezember 2006 / 8. Jänner 2007 schließlich haben die Vertragsparteien nach außen hin dokumentiert zu erkennen gegeben, dass der Austausch der – neu vermessenen und geteilten – Grundstücke damit perfekt gemacht werden sollte. Diese endgültige Willensübereinstimmung in Verbindung mit der erfolgten Zustimmung seitens der Grundverkehrsbehörde zu diesem Rechtsvorgang führte aber in letzter Konsequenz dazu, dass dadurch ein der GrEST zu unterziehender Vorgang verwirklicht worden ist.

Die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer mit dem angefochtenen Bescheid erfolgte sohin dem Grunde und der Höhe nach zu Recht, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

Klagenfurt am Wörthersee, am 3. August 2012