

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Ernst Pernegger, Notar, 4910 Ried i.I., Hauptplatz 10, vom 5. November 2001 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 11. Oktober 2001 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird mit 491,70 € (das waren 6.766,-- S) festgesetzt.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Übergabsvertrag vom 3.9.2001 übergab Frau EM an ihre Tochter GH (in der Folge kurz Bw. genannt) und ihren Schwiegersohn HH je zur Hälfte den der Übergeberin gehörigen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb; auf den übergebenen Liegenschaften befand sich auch ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Als Gegenleistung wurden ein Übergabspreis von 600.000,-- S sowie verschiedene Wohnungs- und Ausgedingsrechte vereinbart.

Für den übergebenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb war vom hiefür zuständigen Finanzamt ein Einheitswert von 588.000,-- S festgestellt worden und für das sonstige bebaute Grundstück (übersteigender Wohnungswert) ein Einheitswert von 76.000,-- S.

Mit Bescheid vom 11.10.2001 setzte das Finanzamt für die Bw. Grunderwerbsteuer fest, dabei ausgehend von einer anteiligen Gegenleistung in Höhe von 576.000,-- S (600.000,-- S in bar und 548.000,-- S für Wohnungs- und Ausgedingsrechte, davon die Hälfte).

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung erhoben mit der Begründung, dass ein landwirtschaftliches Anwesen übergeben worden sei gegen einen angemessenen Übergabspreis und ortsübliche Wohnungsgebrauchs- und Ausgedingsrechte. Somit würden die Voraussetzungen für die Anwendung des § 4 Abs. 2 GrEStG i.V.m. § 6 Abs. 1 lit. a GrEStG vorliegen, sodass die Grunderwerbsteuer nicht von der anteiligen Gegenleistung, sondern vom anteiligen Einheitswert zu ermitteln sei.

Am 9.11.2001 erging seitens des Finanzamtes die abweisliche Berufungsvorentscheidung und war darin ausgeführt, dass eine gemischte Schenkung vorliege, bei welcher die Berechnung der Grunderwerbsteuer vom einfachen Einheitswert ausgeschlossen sei.

Am 30.11.2001 wurde der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz eingebracht.

Seit 1.1.2003 ist nach dem Abgaben-Rechtsmittel-Reformgesetz, BGBl. I Nr. 97/2002, der Unabhängige Finanzsenat und nach der Vollversammlung vom 14.5.2003 die Außenstelle Graz zur Entscheidung berufen.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu ermitteln. Nach Abs. 2 Z 2 dieser Gesetzesstelle ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück an den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, in Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird.

Gemäß § 6 Abs. 1 lit. a GrEStG ist als Wert des Grundstückes im Falle des § 4 Abs. 2 Z 2 der Einheitswert anzusetzen, wenn das Grundstück, das Gegenstand des Erwerbsvorganges ist, eine wirtschaftliche Einheit bildet....

Tatbestandsmerkmal der Ausnahmebestimmung des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 ist unter anderem, dass das land- und forstwirtschaftliche Grundstück gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird. Dies bedeutet, dass der Gesetzgeber davon ausgegangen ist, dass in allen Fällen des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG auch eine Gegenleistung vorhanden ist. Auch die Vorgängerbestimmung des § 10 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1955 ging davon aus, dass bei derartigen Übergabsverträgen stets eine Gegenleistung gegeben ist. Ebenso hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis Slg. Nr. 5118/F jedweden Beitrag zur Sicherstellung des Unterhaltes als Gegenleistung bezeichnet. Obgleich also bei solchen Übergabsverträgen immer auch eine Gegenleistung vorhanden und zu ermitteln ist,

ist die Grunderwerbsteuer als Ausnahme vom Grundsatz des § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 nicht nach dem Wert der Gegenleistung, sondern nach dem Wert des Grundstücks zu ermitteln.

Eine weitere Differenzierung - etwa nach dem Umfang der Gegenleistung bzw. ihrem Verhältnis zum Wert des Grundstücks – ist im Gesetz nicht enthalten. In diesem Sinne hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis Slg. Nr. 5778/F zur Vorgängerbestimmung des § 10 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1955 unter Bedachtnahme auf normsystematische Gesichtspunkte ausdrücklich ausgesprochen, dass die Steuer bei Übergabe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ohne jede Beschränkung vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist. Dieser Auffassung ist auch im Geltungsbereich der (gegenüber § 10 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1955 inhaltlich unveränderten) Bestimmung des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 zu folgen. Hingegen ist eine Auffassung, die Anwendung dieser Bestimmung sei auf "vollkommen entgeltliche Verträge" beschränkt, wobei ein "vollkommen entgeltlicher Vertrag" vorliege, wenn die Gegenleistung den dreifachen Einheitswert übersteigt, im Gesetz nicht gedeckt.

Insoweit ist den Berufungsausführungen der Bw. zu folgen.

Jedoch war Gegenstand der Übergabe nicht nur die Landwirtschaft als solche, sondern auch das Wohnhaus, für welches als sonstiges bebautes Grundstück ein gesonderter Einheitswert für den übersteigenden Wohnungswert festgestellt wurde.

Gemäß § 1 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) gelten die Bestimmungen des ersten Abschnitts des zweiten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 19 bis 68) nach näherer Regelung durch die in Betracht kommenden Gesetze auch unter anderem für die Erbschafts- und Schenkungssteuer und die Grunderwerbsteuer.

§ 33 BewG lautet auszugsweise:

"Wohnungswert

(1) Wohnungswert ist der Wert der Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Betriebsinhaber, seinen Familienangehörigen, den Ausnehmern und den überwiegend im Haushalt des Betriebsinhabers beschäftigten Personen als Wohnung dienen. Der Wohnungswert ist bei den unter § 29 Z 1 und 3 genannten Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bis zu einem, nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelten Wohnungswert von 2.180,185 Euro (bis 31. Dezember 2001 30.000,-- S) Bestandteil des Vergleichswertes (§ 39).

(2) Übersteigt jedoch der nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelte Wohnungswert den in Abs. 1 genannten Betrag, so ist der den Betrag von 2.180,185 Euro (30.000,-- S) übersteigende Teil des Wohnungswertes als sonstiges bebautes Grundstück (§ 54 Abs. 1 Z 5) dem **Grundvermögen** zuzurechnen."

Dieser übersteigende Wohnungswert stellt somit kein land- und forstwirtschaftliches Vermögen dar und ist somit nicht von der Bestimmung des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG umfasst.

Daraus folgt, dass hinsichtlich dieses Teiles der Übergabe als Bemessungsgrundlage die anteilige Gegenleistung heranzuziehen ist.

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich daher wie folgt:

Verkehrswert landwirtschaftliches Vermögen	6,000.000,-- S	
Verkehrswert übersteigender Wohnungswert	500.000,-- S,	das sind 7,69%
Gesamtverkehrswert	6,500.000,-- S,	das sind 100%

Die Gesamtgegenleistung beträgt  $1,152.000,-- \text{S} \times 7,69\% = 88.589,-- \text{S}$

davon  $1/2 = 44.295,-- \text{S}$ , gemäß § 7 Z 1 GrEStG  $\times 2\% = \mathbf{886,-- \text{S}}$

gemäß § 4 Abs. 2 Z 2 i.V.m. § 7 Z 1 GrEStG

anteiliger Einheitswert landwirtschaftl. Vermögen =  $294.000,-- \text{S} \times 2\% = \mathbf{5.880,-- \text{S}}$ ,

ergibt gesamt **6.766,-- S**, das sind **491,70 €**.

Auf Grund der dargestellten Sach- und Rechtslage war der Berufung somit teilweise Folge zu geben.

Graz, am 16. Juni 2005