



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau M.R., S., vertreten durch Rechtsanwälte D.S., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 20. Februar 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 6. Oktober 2003 erwarb Frau M.R., die Berufungswerberin, von Herrn F.K. das in der EZ 1 landw. genutzt im Ausmaß von 5 ha 16 ar 87 m² und das in der EZ 2 landw. genutzt im Ausmaß von 1 ha 41 ar 07 m² um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von € 133.100,--. Zum Einheitswert wurden diese beiden Grundstücke vom Lagefinanzamt in der wirtschaftlichen Einheit mit dem Einheitswertaktenzeichen EW-AZ 11 erfasst. Laut Kaufvertrag entfallen ein Teilkaufpreis von € 105.100,-- auf das Grundstück 1=1 und ein Teilbetrag von € 28.000,-- auf das Grundstück 2=2.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien wurde für diesen Erwerbsvorgang mit Bescheid vom 20. Februar 2004 der Berufungswerberin die Grunderwerbsteuer mit € 4.658,50 vorgeschrieben.

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass für die Grundparzelle 2=2 ein Ansuchen bei der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde eingebracht wurde und diesem Ansuchen bereits entsprochen wurde. Eine Kopie des Kaufvertrages mit dem Bescheid der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde vom 2. März 2004 wurde der Berufung angeschlossen. Mit diesem Bescheid wurde von der

Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde festgestellt, dass gemäß § 42 des Flurverfassungs-Landesgesetzes 1975 dieser Vertrag hinsichtlich des Grundstückes 2=2 zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist. Für den Kaufpreis von € 28.000,-- wäre keine Grunderwerbsteuer zu bezahlen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 16. März 2004 wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien die Berufung als unbegründet abgewiesen. Die Abweisung wurde damit begründet, dass nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ein Erwerbsvorgang nicht in einen steuerpflichtigen und einen steuerbefreiten Teil aufgespaltet werden könne und hier die Befreiung deshalb nicht gewährt werden könne, weil der steuerbefreite Zweck nicht überwiegend erfüllt werde.

Im Vorlageantrag wurde ergänzt, dass im Grund genommen zwar ein Kaufvertrag, aber mit zwei getrennten Kaufschillingen hinsichtlich zweier verschiedener Grundparzellen vorliege. Schon der Vorvertrag vom 31. August 2003 habe zwei getrennte Kaufpreise vorgesehen. Es liege nicht ein Kaufvertrag mit einem geförderten und einem nicht geförderten Anteil vor, sondern tatsächlich zwei Kaufverträge mit geteilten Kaufpreisen. Dieser im Vorlageantrag als Vorvertrag beschriebene Vertrag enthält als Überschrift den Begriff "Kaufvertrag" und hat folgenden Inhalt:

"M.R., 6 in H. geb., Landwirtin, G. wohnhaft, kauft von F.K., 7 in P. geb., Landwirt, Pl. wohnhaft, den Acker b=2 landwirtschaftlich genutzt im Ausmaß von 1,4107 ha.

Es wurde ein Entgelt von 28.000 Euro vereinbart.

Der Acker kann sofort genutzt werden.

Weiters den Acker a=1, im Ausmaß von 5,1687 ha.

*Es wurde ein Entgelt von 105.100 Euro vereinbart. Der Gesamtkaufpreis für beide Grundstücke beträgt **133.100 Euro**.*

Dieser Acker kann erst ab 31. März 2004 genutzt werden.

Für den Verkauf beider Äcker ist die Genehmigung durch das Bezirksgericht H. erforderlich. Ein derartiges Ansuchen wurde bereits gestellt. Erst nach der gerichtlichen Genehmigung kann der amtliche Kaufvertrag veranlaßt werden.

Über die Bezahlungsmodalitäten setzt sich der Sachwalter nach Genehmigung durch das Gericht mit dem Käufer in Verbindung.

Die Grundstücke müssen zur Zeit der Überschreibung lastenfrei sein."

Diese Urkunde wurde vom Sachwalter als Verkäufer und der Käuferin jeweils am 31. August 2003 unterschrieben.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 3 Abs. 1 Z. 4 GrEStG ist der Erwerb eines Grundstückes im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens im Sinne des I. Hauptstückes, I. Abschnitt, und im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des II. Hauptstückes des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103, in der jeweils geltenden Fassung, von der Besteuerung ausgenommen.

Die Berufungswerberin vertritt die Rechtsansicht, die Kaufvertragsurkunde beinhalte zwei getrennte Erwerbsvorgänge. Dieser Ansicht vermag sich der unabhängige Finanzsenat nicht anzuschließen.

Nach dem ersten Satz des § 2 Abs. 3 GrEStG werden mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, für den Bereich der Grunderwerbsteuer als ein Grundstück behandelt, wenn sich ein Rechtsvorgang auf diese mehreren Grundstücke bezieht. Mehrere Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts sind grunderwerbsteuerlich als nur ein Grundstück anzusehen, sofern sie bei der Einheitsbewertung als eine wirtschaftliche Einheit bewertet wurden.

Der Begriff der wirtschaftlichen Einheit hat im Grunderwerbsteuerrecht die gleiche Bedeutung wie im Bewertungsgesetz. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, wird von den Lagefinanzämtern im Bewertungsverfahren bestimmt. Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern ist an die Feststellungen des Lagefinanzamtes gebunden, wobei der Einheitswert zum letzten dem Erwerb vorangegangenen Feststellungszeitpunkt maßgebend ist (vgl. VwGH 28. 1. 1993, 91/16/0114).

Nach den vom zuständigen Lagefinanzamt getroffenen Feststellungen gehören die beiden in der Kaufvertragsurkunde genannten und Gegenstand des Erwerbes bildenden Grundstücke zur wirtschaftlichen Einheit EW-AZ 11. Da die beiden Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, sind sie nach § 2 Abs. 3 GrEStG als ein Grundstück zu behandeln.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist es nicht zulässig, den Erwerbsvorgang betreffend eine Einheit in einen steuerpflichtigen und in einen steuerbefreiten Teil zu trennen. Im Falle der Verwirklichung des begünstigten Zwecks nur auf einzelnen Teilflächen ist in einheitlicher Beurteilung des gesamten Erwerbsvorganges zu untersuchen, ob der begünstigte Zweck insgesamt, das heißt in Bezug auf die Gesamtfläche als verwirklicht anzusehen ist oder nicht. Es liegt nämlich auf der Hand, dass ein Gesamterwerb von Grundstücken nicht allein deshalb von der Grunderwerbsteuer befreit ist, weil nur ein Teil davon einen begünstigten Zweck erfüllt (vgl. VwGH 30. 8. 1995, 94/16/0299).

§ 1 Abs. 1 GrEStG unterwirft die dort genannten Erwerbsvorgänge der Grunderwerbsteuer, ohne eine Teilung des Rechtsvorganges in einen steuerpflichtigen und einen steuerbefreiten Teil vorzunehmen. Für die Steuerfreiheit oder die Steuerpflicht ist lediglich zu prüfen, welchem Zweck das erworbene Grundstück überwiegend dient. Eine Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Z. 4 GrEStG konnte nicht gewährt werden, da der flächenmäßig und auch wertmäßig überwiegende Teil keine Flurbereinigung darstellt.

Auch die Gestaltung im Kaufvertrag vom 31. August 2003 (wird im Berufungsverfahren als Vorvertrag bezeichnet) kann im Zusammenhang damit, dass eine wirtschaftliche Einheit gekauft wurde, nicht dazu führen, dass es zu einer Aufteilung des einheitlichen Erwerbsvorganges kommt. Dass der Übergang der Nutzung der Grundstücke nicht zum selben Zeitpunkt erfolgt, ändert nichts daran, dass ein Erwerb einer wirtschaftlichen Einheit vorliegt.

Mit den Ausführungen in der Stellungnahme, dass die beiden Grundstücke mehrere hundert Meter voneinander entfernt sind und an verschiedene Personen verpachtet sind, ist für die Berufungswerberin nichts zu gewinnen, denn das ändert nichts daran, dass die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes darstellen. Mit dem gegenständlichen Kaufvertrag wurden diese beiden Grundstücke, welche nach § 2 Abs. 3 GrEStG als ein Grundstück zu behandeln sind, erworben. Von der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde wurde nicht festgehalten, dass der Kaufvertrag zur Gänze zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist, sondern nur hinsichtlich des Grundstückes 2=2.

Obwohl im Flurbereinigungsverfahren die Teilung des Erwerbsvorganges in einen als Flurbereinigungsmaßnahme anerkannten und einen als solchen nicht anerkannten Teil zulässig ist (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 13. Juni 1989, 89/07/0019), konnte im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, die im Bereich der Grunderwerbsteuer keine Trennung eines einheitlich vereinbarten Rechtsvorganges vorsieht, dennoch nichts gewonnen werden, da im Berufungsfall der überwiegende Teil des Grunderwerbes keine Flurbereinigungsmaßnahme darstellt. Denn wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 27. Oktober 1983, 82/16/0062 ausgeführt hat, liege es auf der Hand, dass ein Gesamterwerb von Grundstücken nicht allein deshalb von der Grunderwerbsteuer befreit ist, weil nur ein Teil davon einen begünstigten Zweck erfüllt.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 4. April 2006