



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch J.R., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 9. Juli 2002, St. Nr. XY, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 12. Dezember 2001 erwarb der Berufungswerber (Bw.) gemeinsam mit seiner Ehefrau von den Ehegatten S. die in EZ 30 Grundbuch T. eingetragenen Grundstücke Nr. 2754 LN, 2757/1 LN und 2766 LN im Gesamtausmaß von 5 Hektar 99 Ar 55 Quadratmeter um einen Kaufpreis von insgesamt Euro 363.364,17 (S 5.000.000,00).

Für diesen Erwerbsvorgang wurde die Befreiung von der Grunderwerbsteuer gemäß § 3 Abs. 1 Z. 4 GrEStG 1987 beantragt.

Mit Schreiben vom 3. Juli 2002 wurde dem Finanzamt in Beantwortung eines entsprechenden Vorhaltes mitgeteilt, dass die Agrarbezirksbehörde hinsichtlich des Grundstückes 2754 im Ausmaß von 23.159 m<sup>2</sup> die Flurbereinigung bewilligt habe, sodass hinsichtlich dieses Teils des Kaufvertrages die Befreiung von der Grunderwerbsteuer wirksam sei. Da dem Gesamtkaufpreis ein Quadratmeterpreis von S 83,39 (€ 6,06) zugrunde liegt, errechnet sich dafür ein anteiliger Kaufpreis von € 140.347,88.

Hinsichtlich der beiden anderen Grundstücke mit einem anteiligen Kaufpreis von zusammen € 223.016,00 wäre eine Grunderwerbsteuer vorzuschreiben.

Da das der Flurbereinigung dienende Grundstück Nr. 2754 ein flächenmäßig kleineres Ausmaß aufweist als die beiden Grundstücke 2757/1 und 2766 und der Erwerb der beiden flächenmäßig größeren Grundstücke keiner Flurbereinigungsmaßnahme dient, setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien unter dem Hinweis, dass dem überwiegenden Anteil keine Befreiung nach § 3 Abs. 1 Z. 4 GrEStG 1987 zukommt, mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer für den gesamten Rechtsvorgang fest.

Im Berufungsverfahren wird vorgebracht, dass im gegenständlichen Fall eine Arrondierung bzw. eine Flurbereinigung hinsichtlich des Grundstückes 2754 LN im Ausmaß von 23.159 m<sup>2</sup> bestätigt wurde. Da der anteilige Kaufpreis für dieses Grundstück mit € 140.347,88 beträgt, wäre die Grunderwerbsteuer nur für den Rest des Kaufpreises in Höhe von € 223.016,00 vorzuschreiben gewesen.

### ***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.

Zu versteuern oder von der Steuer auszunehmen ist nach dem Gesetz ein bestimmter Erwerbsvorgang als solcher (§ 1, § 3 GrEStG), welcher seinerseits ein bestimmtes Grundstück (§ 2 GrEStG) betrifft. So kann Gegenstand eines Erwerbsvorganges ein einzelnes Grundstück oder auch eine Mehrheit von Grundstücken sein. Die Beurteilung, ob in diesen Fällen ein einheitlicher Erwerbsvorgang oder eine Mehrheit von Vorgängen anzunehmen ist, richtet sich nach § 2 Abs. 3 1. Satz GrEStG. Nach dieser Bestimmung werden mehrere Grundstücke als ein Grundstück behandelt, wenn sie zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören und Gegenstand eines einheitlichen Rechtsvorganges sind. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, bestimmen die Lagefinanzämter in einem auch für die Finanzämter für Gebühren und Verkehrsteuern bindenden Bewertungsverfahren. Maßgebend ist der Einheitswert zum letzten dem Erwerb vorangehenden Feststellungszeitpunkt.

Im Berufungsfall haben die Parteien in der Kaufvertragsurkunde vom 12. Dezember 2001 die Vereinbarung getroffen, drei Grundstücke zu veräußern bzw. zu erwerben. Diese Grundstücke gehörten unter dem Aktenzeichen EW AZ des FA zu einer wirtschaftlichen Einheit. Die vom zuständigen Lagefinanzamt getroffene Feststellung war somit auch für die Zwecke der Grunderwerbsteuer bindend (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. Jänner 1990, 89/16/0062).

Laut Bescheid der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde war jedoch nur der Erwerb des flächenmäßig kleineren Grundstückes 2754 LN mit einer Fläche von 23.159 m<sup>2</sup> zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich, nicht aber die flächenmäßig größeren Grundstücke 2757/1 LN und 2766 LN mit insgesamt 36.796,00 m<sup>2</sup>.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist es nicht zulässig, einen sich auf mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, beziehenden Erwerbsvorgang in einen steuerbefreiten und einen steuerpflichtigen Teil zu zerlegen (siehe dazu u.a. die Erkenntnisse vom 23. Juni 1983, 16/3023/80 mit der dort zitierten Entscheidung eines verstärkten Senates Slg. N.F. Nr. 5167/F und vom 20. August 1995, 94/16/0299). Es ist lediglich zu prüfen, ob der Rechtsvorgang als Ganzes gesehen, den gesetzlichen Voraussetzungen einer Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Z. 4 GrEStG 1987 entspricht.

In seinem Erkenntnis vom 20. Februar 1992 90/16/0170 hat der Verwaltungsgerichtshof dazu ausgeführt:

*"§ 1 Abs. 1 GrEStG unterwirft die dort genannten Rechtsvorgänge der Grunderwerbsteuer, ohne eine Teilung des Rechtsvorganges in einen steuerpflichtigen und einen steuerbefreiten Teil vorzunehmen. Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrsteuer, die an einen bestimmten Verkehrsvorgang, im vorliegenden Fall an den Erwerb des Eigentums an einem Grundstück, anknüpft. Die Gestaltung dieses Rechtsvorganges ist den vertragsschließenden Parteien selbst überlassen. Daraus folgt, dass der von den vertragsschließenden Parteien einheitlich vereinbarte Rechtsvorgang nicht für Zwecke der Besteuerung aufgespalten werden kann. Es ist lediglich zu prüfen, ob der Rechtsvorgang, als Ganzes gesehen, den gesetzlichen Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nach "§ 4 Grunderwerbsteuergesetz 1955" entspricht (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 29. September 1977, Zl. 1652/74, Slg. Nr. 5167/F). Daher hat der Verwaltungsgerichtshof in einem Beschwerdefall, in dem sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke bezog, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehörten, auch in dem Erkenntnis vom 23. Juni 1983, Zl. 3023/80, ÖStZB 13/1984, S. 243, dargetan, dass im Falle der Verwirklichung des begünstigten Zweckes nur auf einzelnen Flächenteilen IN EINHEITLICHER BEURTEILUNG DES GANZEN ERWERBSVORGANGES zu untersuchen ist, ob der begünstigte Zweck insgesamt, d.h. bezogen auf den gesamten Flächenerwerb, verwirklicht wurde oder nicht."*

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.

Eine Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z. 4 GrEStG konnte demnach nicht gewährt werden.

Die Berufung war somit als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 29. August 2005