



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw., gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 9. Mai 2006, ErfNr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Den Berufungen wird Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

1. Betreffend Übergabsvertrag vom 13. April 2005 mit F.:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit € 506,16

(gemäß § 7 Z 1 GrEStG 2% vom Wert der Gegenleistung von € 14.294,62 (§ 4

Abs. 1 GrEStG) = € 285,89

und 2% vom anteiligen Einheitswert von € 11.013,49 (§ 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG) = € 220,27).

2. Betreffend Übergabsvertrag vom 13. April 2005 mit M.

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit € 659,88

(gemäß § 7 Z 1 GrEStG 2% vom Wert der Gegenleistung von € 21.980,30 (§ 4 Abs. 1 GrEStG) = € 439,61

und 2% vom anteiligen Einheitswert von € 11.013,49 (§ 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG) = € 220,27).

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 13. April 2005 übergaben M.u.F. ihrem Sohn L. (Berufungswerber, Bw.) „zum Zwecke der Weiterbewirtschaftung und gegen Sicherung ihres Lebensunterhaltes“ den landwirtschaftlichen Betrieb in S..

Der Einheitswert (Teilbetrag des Einheitswertes) des übergebenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes beträgt lt. Aktenlage € 22.026,98.

Der übersteigende Wohnungswert beträgt € 21.220,47.

Als Gegenleistung bedingten sich der Übernehmer lt. Pkt. Viertens 1. bis 5. des gegenständlichen Übergabsvertrages das lebenslängliche und unentgeltliche Wohnrecht, die die Mitbenutzung des Traktors und des Wirtschaftsgebäudes, erforderlichenfalls die Zubereitung der Kost sowie die Pflege und Betreuung etc. aus.

Weiters übernahm der Bw. ein Landesdarlehen zur alleinigen Rückzahlung.

Mit zwei gesonderten Grunderwerbsteuerbescheiden vom 9. Mai 2006 setzte das FAG gegenüber dem Bw. für den Erwerb vom Vater, ausgehend von einer Gegenleistung von € 29.132,52, Grunderwerbsteuer in Höhe von € 582,65 und für den Erwerb von der Mutter, ausgehend von einer Gegenleistung von € 44.795,98, Grunderwerbsteuer in Höhe von € 895,92 fest.

In den gegen diese Bescheide rechtzeitig eingebrauchten Berufungen wendete der Bw. ein, dass für die Übergabe des Landwirtschaftsbetriebes die Grunderwerbsteuer nicht gemäß § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG vom einfachen Einheitswert, sondern von der Gegenleistung berechnet worden sei.

Auf Grund eines Ergänzungsersuchens des FAG gab der Bw. mit Eingabe vom 27. Juni 2006 den Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit € 220.269,80 und den Verkehrswert des Wohnungswertes mit € 212.204,70 bekannt.

Da es sich im gegebenen Fall unbestritten um gemischte Schenkungen handelt, war vom FAG für die beiden Erwerbsvorgänge neben der Grunderwerbsteuer auch Schenkungssteuer festzusetzen.

Anlässlich der Festsetzungen der Schenkungssteuer mit Berufungsvorentscheidungen vom 4. Juli 2006 wurde das vom Bw. offen gelegte Wertverhältnis zwischen land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und Grundvermögen vom FAG anerkannt und der auf das Grundvermögen entfallende Wert der Gegenleistung für den Erwerb vom Vater mit € 14.294,62 und für den von der Mutter mit € 21.980,30 festgestellt.

Die Berufungen gegen die Grunderwerbsteuerbescheide wurden jedoch mit Berufungsvorentscheidungen vom 4. Juli 2006 als unbegründet abgewiesen.

In den Begründungen dazu führte das FAG im Wesentlichen aus, dass § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG nicht zur Anwendung käme, da die auf das land- und forstwirtschaftliche Vermögen entfallende Gegenleistung weit unter der Hälfte des Verkehrswertes des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens liege.

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag wendete der Bw. sinngemäß ein, es sei ein Landwirtschaftsbetrieb mit ca. 14 ha Fläche und einem Einheitswert von ca. € 22.000,00 an den Sohn zur weiteren Bewirtschaftung übergeben worden.

Die anteilige Gegenleistung für die Betriebsübergabe liege, wenn man die Gegenleistung im Verhältnis der Einheitswerte Grundvermögen zu land- und forstwirtschaftlichem Vermögen aufteile, bei ca. € 40.000,00.

Die Übergeber hätten sich eine umfangreiche Absicherung des Lebensunterhaltes ausbedungen und es sei daher die Bestimmung des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG abzuwenden.

Wenn lt. Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 4.12.2003, 2002/16/0246 für die Anwendung des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG die Gegenleistung nicht einmal den dreifachen Einheitswert übersteigen müsse, könne es schon gar nicht erforderlich sein, dass die Gegenleistung den halben Verkehrswert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens erreichen müsse.

Dazu meinte der Bw., strittig seien € 918,62 und beantragte die Anberaumung einer Berufungsverhandlung vor dem gesamten Senat.

Mit Schreiben vom 22. März 2007 hielt der Referent des unabhängigen Finanzsenates dem Bw. ua. Folgendes vor:

*"Die Gegenleistung für den Vater stellte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) mit € 29.132,52 und für die Mutter mit € 44.795,98 fest.
Diese Feststellungen sind auf Grund der vorliegenden Aktenlage unbestritten."*

Mit Eingabe vom 27. Juni 2006 gab der Bw. den Verkehrswert für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit € 220.269,8 und den Verkehrswert für den Wohnungswert mit € 212.204,70 bekannt.

Demnach stünden die Verkehrswerte und die Einheitswerte im gleichen Wertverhältnis zueinander.

Anlässlich der Festsetzung der Schenkungssteuer in den Berufungsverfahrenscheidungen vom 4. Juli 2006 wurde dieses Wertverhältnis vom FAG anerkannt und die auf das Grundvermögen entfallende Gegenleistung für den Vater mit € 14.294,62 und für die Mutter mit € 21.980,30 festgestellt.

Die Schenkungssteuerverfahren wurden mit Berufungsverfahrenscheidungen vom 4. Juli 2006 rechtskräftig abgeschlossen.

Dem entsprechend sind die dem Schenkungssteuerverfahren zu Grunde liegenden Werte auch im Grunderwerbsteuerverfahren anzuwenden.

„Nach dem Urteil des Reichsfinanzhofes 13.3.1925, II A 134/25, RStBl 94 waren rechtskräftige Entscheidungen über die Schenkungssteuer für die Veranlagung der Grunderwerbsteuer bindend (RFH 7.7.1933, Ve A 1021/31, RStBl 1089). Dem ist auch für den österreichischen Rechtsbereich zuzustimmen, soweit die hierfür zuständige Behörde rechtskräftig im Spruch (Stoll, BAO-Kommentar, 322) über diese Vorfrage abgesprochen hat (siehe Arnold/Arnold, GrEStG 1987, RZ 25 zu § 3 GrEStG). Auch Dorazil/Takacs, GrEStG (2004), § 3, RZ 3.8 führen unter Hinweis auf diese Judikatur des Reichsfinanzhofes aus, dass in Streitfällen rechtskräftige Schenkungssteuerbescheide für das Grunderwerbsteuerverfahren bindend sind (aber nicht umgekehrt) (UFS 6.10.2005, RV/1181-W/03)“.

Strittig ist daher lediglich, ob für die Übergabe des Landwirtschaftsbetriebes die Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG iV mit § 6 GrEStG vom einfachen Einheitswert zu berechnen ist.

Nach Ansicht des Referenten ist auf Grund des vorliegenden Sachverhaltes dem Bw. zu folgen und an Stelle der auf das land- und forstwirtschaftliche Vermögen fallenden Gegenleistung auf Grund des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG der einfache Einheitswert in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer heranzuziehen.

Entgegen der Angaben im Vorlageantrag führt dies jedoch entsprechend der nachfolgenden Berechnung nicht zu einer Verringerung der Grunderwerbsteuer um € 918,62, sondern lediglich um € 312,53 (2% von 15.626,60).

<i>Gegenleistung für das Grundvermögen (Wohnungswert) vom Vater</i>	14.294,62 €
<i>zuzüglich halber Einheitswert des landw. Betriebes</i>	11.013,49 €
<i>Bemessungsgrundlage neu Grunderwerbsteuer</i>	25.308,11 €
<i>abzüglich Bemessungsgrundlage bisher</i>	29.132,52 €
<i>Differenz</i>	-3.824,41 €
<i>Gegenleistung für das Grundvermögen (Wohnungswert) von der Mutter</i>	21.980,30 €
<i>zuzüglich halber Einheitswert des landw. Betriebes</i>	11.013,49 €
<i>Bemessungsgrundlage neu Grunderwerbsteuer</i>	32.993,79 €
<i>abzüglich Bemessungsgrundlage bisher</i>	44.795,98 €
<i>Differenz</i>	-11.802,19 € "

In seiner Stellungnahme vom 3. April 2007 anerkannte der Bw. die Ausführungen des unabhängigen Finanzsenates als schlüssig und zog den Antrag auf Anberaumung einer mündlichen Berufungsverhandlung und auf Entscheidung durch den gesamten Senat zurück.

Weiters übermittelte der Bw. eine Kopie des Übergabsvertrages, da mit der Abgabenerklärung offensichtlich eine unvollständige Kopie vorgelegt wurde.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 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, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird.

Nach dem Erkenntnis des VwGH 4.12.2003, 2002/16/0246, ist die Auffassung, die Anwendung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG sei auf "vollkommen entgeltliche Verträge" beschränkt, wobei ein "vollkommen entgeltlicher Vertrag" vorliege, wenn die Gegenleistung den dreifachen Einheitswert übersteigt, im Gesetz nicht gedeckt. Bei solchen Übergabsverträgen, mit denen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen werden, ist immer eine Gegenleistung vorhanden und auch zu ermitteln, aber die Grunderwerbsteuer ist hier als Ausnahme vom Grundsatz des § 4 Abs. 1 GrEStG nicht nach dem Wert der Gegenleistung, sondern nach dem Wert des Grundstückes zu ermitteln. Eine weitere Differenzierung - etwa nach dem Umfang der Gegenleistung bzw.

ihrem Verhältnis zum Wert des Grundstückes - ist im Gesetz nicht enthalten (UFS vom 26.1.2004, RV/0118-W/04).

Da im gegebenen Fall neben Grundvermögen unbestritten land- und forstwirtschaftliche Grundstücke an ein Kind zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes der Übergeber überlassen wurden, liegen für die Überlassung dieser land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke die Voraussetzungen für die Anwendung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG vor.

Die Höhe der gesamten Gegenleistung ist unbestritten.

Die Aufteilung der Gegenleistung wurde dem Bw. vorgehalten und von diesem anerkannt.

Danach beträgt die anteilige Gegenleistung für das vom Vater erworbene Grundvermögen € 14.294,62.

Der anteilige Einheitswert des vom Vater erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Vermögens beträgt € 11.013,49.

Die anteilige Gegenleistung für das von der Mutter erworbene Grundvermögen beträgt € 21.980,30.

Der anteilige Einheitswert des von der Mutter erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Vermögens beträgt € 11.013,49.

Bemerkt wird, dass im Vorlageantrag vom 20. Juli 2006 lediglich von einem Grund-erwerbsteuerbescheid und einer Berufungsvorentscheidung die Rede ist, aber aus dem Inhalt des Vorlageantrages zu schließen ist, dass es sich dabei um Vorlageanträge zu beiden am 4. Juli 2006 an den Bw. ergangenen Berufungsvorentscheidungen handelt. Dass auch das FAG diese Auffassung vertritt, ergibt sich aus der Vorlage der Berufungen, welche zwei Vorlageanträge ausweist.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 20. April 2007