



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Salzburg
Senat 4

GZ. RV/0339-S/04

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., Adr., vertreten durch Rechtsanwalt, vom 13. Juli 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Salzburg-Land vom 29. Juni 2004, StNr. 094/3057, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Aufgrund des Übergabsvertrages vom 6.5.2004 wurden folgende Liegenschaften übergeben:

Liegenschaften	Vermögensart	EW	Verkehrswert	3-facher EW
EZ 42, GB Sch.	L.u.F.	2.000,00	40.000,00	6.000,00
EZ 42, GB Sch.	GV-Wohnungswert	21.300,00	213.000,00	63.900,00
Summe			253.000,00	69.900,00

Die Abgabenbehörde I. Instanz hat die Gegenleistung wie folgt ermittelt.

Ausgedinge (Wohnrecht)	51.483,00
Wartung und Pflege	4.400,00
Begräbniskosten	5.100,00
Schuldübernahme	9.689,46
Holzbezug	4.300,71
Abfindung Bruder	3.000,00
Summe	77.973,17

Die Abgabenbehörde I. Instanz ging von einer Gesamtgegenleistung von € 77.973,17 aus. Im Verhältnis der Verkehrswerte aufgeteilt ergibt dies eine anteilige Gegenleistung für die Übergabe des Grundvermögens im Höhe von € 65.645,40.

Im angefochtenen Bescheid vom 29. Juni 2004, StNr. 094/3057, wurde die Grunderwerbsteuer wie folgt festgesetzt:

Einheitswert L.u.F.	2.000,00
davon 2 % Grunderwerbsteuer	40,00
Anteilige Gegenleistung GV (84,19 %)	65.645,40
davon 2 % Grunderwerbsteuer	1.312,91
Summe Grunderwerbsteuer	1.352,91

Der Bw. hat in der Berufung vom 13.7.2004 die von der Abgabenbehörde I. Instanz angesetzten Werte nicht bestritten.

Das Berufungsvorbringen stützt sich darauf, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Übergabe die Grunderwerbsteuer nur vom landwirtschaftlichen Einheitswert hätte vorgeschrieben werden dürfen.

Die Abgabenbehörde I. Instanz wies die Berufung mit Berufungsvereinscheidung vom 10. August 2004 als unbegründet ab.

Am 17.8.2004 stellte der Bw. den Vorlageantrag.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu ermitteln.

Nach Abs. 2 Z 2 dieser Bestimmung ist die Steuer jedoch vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn - unter gewissen Voraussetzungen - ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück überlassen wird.

In seinem Erkenntnis vom 4.12.2003, 2002/16/0246, hat der VwGH zu diesem Thema ausgeführt, Tatbestandsmerkmal der Ausnahmebestimmung des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG sei unter anderem, dass das land- und forstwirtschaftliche Grundstück gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen werde. Dies bedeute, dass in allen Fällen des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG auch eine Gegenleistung vorhanden sei und dennoch die Grunderwerbsteuer nach dem Wert des Grundstückes zu ermitteln sei. Die Auffassung, die Anwendung dieser Bestimmung sei auf vollkommen entgeltliche Verträge beschränkt, sei im Gesetz daher nicht gedeckt.

Gemäß § 6 Abs. 1 lit. a GrEStG 1987 ist als Wert des Grundstückes im Falle des § 4 Abs. 2 Z 2 der Einheitswert anzusetzen.

Abgabenbehörde I. Instanz hat im angefochtenen Bescheid hinsichtlich des übergebenen land- und forstwirtschaftlichen Vermögens den Einheitswert als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuersteuer angesetzt und hat somit dem vom Bw. zitierten Erkenntnis des VwGH vom 4.12.2003, 2002/16/0246, Rechnung getragen.

Werden land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke gleichzeitig mit einem Grundstück anderer Art übergeben, so werden zwei verschiedene Grundstücke übergeben.

Für das landwirtschaftliche Grundstück wird die Steuer vom einfachen Einheitswert, für das andere von der Gegenleistung erhoben (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Rz 21 zu § 4 GrEStG 1987).

Nicht erfüllt werden die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG jedoch für das übergebene Wohnhaus. Bei diesem Vermögen handelt es sich nicht um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück.

Das Bewertungsrecht geht davon aus, dass die Wohnung privat ist, weshalb eben der Wert privat genutzter Räumlichkeiten gesondert als Wohnungswert (§ 33 BewG) bewertet wird. Im Sinne des § 30 Abs. 1 BewG besteht der landwirtschaftliche Betrieb aus all jenen Teilen der wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen. Gemäß Abs. 2 Z 4 dieser Bestimmung gilt hingegen nicht als Teil des landwirtschaftlichen Betriebes der den Vergleichswert übersteigende Teil des Wohnungswertes.

Dieser ist gemäß § 33 Abs. 2 BewG als sonstiges bebautes Grundstück gemäß § 54 Abs. 1 Z 5 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen und nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken zu bewerten. Lediglich ein pauschaler Betrag von 30.000,00 S (2.180,185 €) bleibt gemäß der Fiktion des § 33 Abs. 1 und 2 BewG bei landwirtschaftlichen Betrieben Bestandteil des (betrieblichen) Vergleichswertes.

Dieses Vermögen ist als sonstiges bebautes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen. Für dieses Grundvermögen kann nicht die Begünstigungsbestimmung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG greifen, da es sich bei diesem Vermögen nicht um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück handelt.

Bei gleichzeitiger Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen und sonstigen Grundstücken wird die Gesamtgegenleistung im Verhältnis der jeweiligen Verkehrswerte aufgeteilt. Die auf das sonstig bebaute Grundstück entfallende Gegenleistung ist daher mittels einer Proportionalrechnung zu ermitteln, weil der Einheitswert nur für die Anwendung des Sonder-

tatbestandes des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 herangezogen werden kann, im übrigen aber Verkehrswerte zum Ansatz zu bringen sind (vgl. VwGH 17.05.1990, 89/16/0071, 0072).

Aufgrund der eindeutigen Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist im gegenständlichen Fall für das land- und forstwirtschaftliche Grundstück der einfache Einheitswert und für das Grundvermögen (Wohnungswert) die anteilige Gegenleistung Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer.

Salzburg, am 9. März 2005