



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des S., vertreten durch H., gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 21. September 2001, St. Nr. XY betreffend Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer entschieden:

Die Berufung betreffend Grunderwerbsteuer wird als unbegründet abgewiesen und die angefochtenen Bescheide werden abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 1 GrEStG 1987 mit 2% vom Wert der anteiligen Gegenleistung in Höhe von € 26.447,17 (das entspricht S 363.921,00) festgesetzt mit	€	528,90
Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 1 GrEStG 1987 mit 2% vom anteiligen Wert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke (§ 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987) in Höhe von € 25.104,39 (d.s. S 345.444,00) festgesetzt mit	€	502,10
gesamt	€	1.031,00
Der Berufung gegen den Schenkungssteuerbescheid wird stattgegeben und der Bescheid aufgehoben		

Zu Ihrer Information wird mitgeteilt, dass der in Euro festgesetzte Abgabenbetrag S 14.187,00 entspricht.

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 21. Dezember 2000 übergab Herr P.S. unter Beitritt von Frau E.S. seinem Sohn, dem Berufungswerber (Bw.) einen Großteil seines in seinem Alleineigentum stehenden, aus diversen Liegenschaften bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes samt Hofstelle in N.. Als Gegenleistung wurden verschiedene Wohnungs- und Ausgedingsrechte sowie die Einräumung eines Fruchtgenussrechtes an den übergebenen Liegenschaften vereinbart.

Gemäß Punkt "Zweitens" des Vertrages wird "der hiemit vereinbarte Übergabspreis in Höhe des Einheitswertes der übergebenen Liegenschaften laut Einheitswertbescheid des Finanzamtes, in Höhe von S 327.000,00" ausgewiesen.

In Punkt "Achtens" des Übergabsvertrages wird die Anwendung der Begünstigung gemäß § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG beantragt.

Mit den berufungsgegenständlichen Bescheiden jeweils gleichen Datums wurde dem Bw. sowohl Grunderwerbsteuer als auch Schenkungssteuer vorgeschrieben.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien ermittelte in der Folge den Einheitswert des gesamten landwirtschaftlichen Betriebes entsprechend dem o.a. Einheitswertbescheid mit S 388.000,00 und berechnete für die tatsächlich übergebenen Liegenschaften diesen anteilig mit S 345.444,00.

Für den übersteigenden Wohnungswert als sonstig bebautes Grundstück war im gleichen Einheitswertbescheid der Einheitswert mit S 337.000,00 festgesetzt.

Die Begünstigung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG wurde bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer daher nur hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften gewährt und hierfür die Grunderwerbsteuer nur vom Wert der Grundstücke festgesetzt.

Den Erwerb am übersteigenden Wohnungswert hat das Finanzamt jedoch auf Grund des vom Bw. bekannt gegebenen Übergabspreises als eine gemischte Schenkung bewertet und sowohl Schenkungssteuer als auch Grunderwerbsteuer vorgeschrieben. Hierfür wurde die auf den Wohnungswert entfallende Gegenleistung ermittelt.

In der dagegen eingebrochenen Berufung wird vorgebracht, dass eine Teilung der Bemessungsgrundlage in der vom Finanzamt vorgenommenen Weise nicht möglich wäre. Bei richtiger Anwendung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG sei eine Gegenleistung nicht festzulegen, da die Bemessungsgrundlage gleich dem Einheitswert sei.

Auch bliebe für die Vorschreibung einer Schenkungssteuer kein Raum, da die Voraussetzungen gemäß § 15 a des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes im

Berufungsfall gegeben wären, da der Übergeber das 55. Lebensjahr bei weitem überschritten hätte und der Wert von S 5.000.000,00 bei weitem nicht erreicht sei.

Mit Berufungsvorentscheidungen, jeweils vom 14. November 2001 wies das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien die Berufung als unbegründet ab und änderte die Vorschreibungen gemäß § 276 BAO ab.

In seinem Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz bringt der Bw. nunmehr weiters vor, dass die tatsächliche Höhe der ausbedungenen Gegenleistungen nicht mit der irrtümlich angegebenen Höhe des Einheitswertes ident wäre.

Entsprechend einem seitens des unabhängigen Finanzsenates durchgeföhrten Ermittlungsverfahrens wurde die tatsächliche Höhe der Gegenleistung nunmehr bekannt gegeben wie folgt:

Ausgedingsleistungen (inklusive Wohnrecht, Betreuung und Unterhalt)	S	660.000,00
Fruchtgenussrecht	S	450.000,00
gesamte Gegenleistung	S	1,110.000,00

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Nach § 4Abs. 2 Z. 2 leg.cit. ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück u.a. an ein Kind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes überlassen wird.

§ 1 Abs. 2 BewG bestimmt, dass die Bestimmungen des zweiten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 18 bis 79) unter anderem für die Grunderwerbsteuer gelten. Gemäß § 33 Abs. 1 BewG ist der Wohnungswert 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 € (S 30.000,00) Bestandteil des Vergleichwertes (§ 39).

Übersteigt jedoch der nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelte Wohnungswert den im Abs. 1 genannten Betrag, so ist der den Betrag von 2.180,185 € (S 30.000,00) übersteigende Teil des Wohnungswertes als sonstig bebautes Grundstück (§ 54 Abs. 1 Z 5) dem Grundvermögen zuzurechnen (§ 33 Abs. 2 BewG).

Aus dem Zusammenhang dieser hier angeführten Gesetzesbestimmungen ist klar ersichtlich, dass für die Besteuerung des (übersteigenden) Wohnungswertes nur die darauf entfallende Gegenleistung herangezogen werden kann. § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG spricht eindeutig von der Überlassung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, während bei der gleichzeitigen Übergabe anderer Grundstücke, wie sonstig bebauter Grundstücke (übersteigender Wohnungswert) als Bemessungsgrundlage die Gegenleistung heranzuziehen ist.

Hinsichtlich der Qualifikation der übergebenen Grundstücke ist das für die Bemessung der Grunderwerbsteuer zuständige Finanzamt an die vom für die Bewertung zuständigen Finanzamt im Bewertungsverfahren getroffenen Feststellungen gebunden.

Im gegenständlichen Fall wurde für den (übersteigenden) Wohnungswert die Art des Grundstückes als sonstig bebautes Grundstück vom zuständigen Finanzamt mit bindender Wirkung für die von dieser Feststellung abgeleiteten Bescheide festgestellt, weshalb die Besteuerung für die Übergabe desselben zu Recht im Sinne des § 4 Abs. 1 GrEStG nach der (anteiligen) Gegenleistung zu erfolgen hatte.

Die Berechnung der Steuer vom Wert des Grundstückes auf Grund der Begünstigung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG konnte daher nur hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften gewährt werden.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Höhe der tatsächlich zu erbringenden Gegenleistung ergibt sich nunmehr folgende Berechnung der Grunderwerbsteuer:

Gesamtgegenleistung	S	1,110.000,00
EW (anteilig) der übergebenen land- und forstwirtschaftl. Liegenschaften	S	345.444,00
EW übersteigender Wohnungswert	S	337.000,00
Verkehrswert der übergebenen landwirtschaftl. Liegenschaften	S	6,908.880,00
Verkehrswert des übersteigenden Wohnungswertes	S	3,370.000,00
Verkehrswerte insgesamt	S	10,278.880,00

Von der Gesamtgegenleistung entfällt auf den übersteigenden Wohnungswert ein Betrag von S 363.920,97 (entspricht € 26.447,17) nach folgender Berechnung:

Die Höhe der gesamten Verkehrswerte (10,278.880,00) verhält sich zur Höhe der gesamten Gegenleistung (1,110.000,00) so wie der Verkehrswert des übersteigenden Wohnungswertes (3,370.000,00) zu X.

Für eine Schenkung ist somit kein Raum mehr gegeben. Insoweit ist der Berufung stattzugeben.

Darüber hinaus kann der Berufung jedoch kein Erfolg beschieden sein.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 9. Jänner 2006