



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der GemeindeX, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 1. Februar 2005 betreffend Grunderwerbsteuer nach der am 13. Dezember 2005 in 6020 Innsbruck, Innrain 32, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Laut dem am 15. Juni 2004 abgeschlossenen "Vertrag" hat die GemeindeX (= Berufungswerberin, Bw) von A aus dessen Gst 16/3 in EZ mehrere Grundstücksflächen im Gesamtausmaß von 3.818 m<sup>2</sup> erworben, nämlich die laut Teilung neugebildeten Teilstücke 1 und 2 von zusammen 550 m<sup>2</sup>, das neugebildete Gst 16/31 von 692 m<sup>2</sup> und das restliche Gst 16/3 mit 2.576 m<sup>2</sup> (siehe Punkte IV. und V.). Von A wurden zwei neugebildete Gst im Ausmaß von je 750 m<sup>2</sup> zurück behalten. Ein Entgelt für den Erwerb wurde nicht vereinbart. Unter Punkt III. ist festgehalten:

*"Im Jahr 2000 war das Gst 16/3 als Freiland gewidmet. Es fanden Gespräche über die Umwidmung und die Raumordnungsziele in X statt. Dabei kam es zwischen A und der GemeindeX im Sinne des § 35 TROG zu einer Vereinbarung des Inhaltes, wonach im Falle einer Umwidmung des Gst 16/3 in Bauland A damit einverstanden ist, dass er zwei Baugrundstücke im Ausmaß von je 750 m<sup>2</sup> aus Gst 16/3 behält und die übrigen Grundflächen aus Gst 16/3 an die GemeindeX ins Eigentum überträgt.*

*Die Umwidmung ist zwischenzeitlich erfolgt. Der gegenständliche Vertrag dient der Durchführung der getroffenen Vereinbarung.*

*Die GemeindeX benötigt die Grundflächen zur Errichtung eines Altenwohnheimes, zur*

*Arrondierung des öffentlichen Weges auf Gst 1832/22 und zur Schaffung eines Tauschgrundstückes zur Erfüllung bereits eingegangener Verpflichtungen. Die der GemeindeX zu übertragende Fläche wird deshalb geteilt in die Teilflächen 1 und 2 (Arrondierungsflächen), das Gst 16/31 (Tauschgrundstück) und das verbleibende 16/3 (Grundfläche für Altenwohnheim samt Zufahrt)."*

Das Finanzamt hat daraufhin der Bw mit Bescheid vom 1. Feber 2005, StrNr, ausgehend vom Wert der Grundstücke (gem. § 6 Abs. 3 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. 1987/309 idgF), di der in Höhe von € 112.260 ermittelte dreifache Einheitswert, die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 3.929,10 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde vorgebracht, beim gegenständlichen Erwerbsvorgang der Bw handle es sich um einen solchen im Sinne des § 33 TROG (Tiroler Raumordnungsgesetz), unter Punkt III. des Vertrages fälschlich mit § 35 bezeichnet. § 33 TROG beinhalte Maßnahmen der Gemeinden zur besseren Gestaltung von Bauland, weshalb derartige Ausführungsgeschäfte unter die Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG zu subsumieren seien. Es bestehe sohin keine Abgabepflicht.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung vom 4. März 2005 wurde im Wesentlichen dahin begründet, dass die angesprochene Befreiung nur auf Grundstückserwerbe als unmittelbarer Rechtswirkung von behördlichen Maßnahmen bzw. von behördlichen Verfahren zutreffe, denen sich der Vertragspartner nicht entziehen könne. Demgegenüber sei gegenständlich eine freie/freiwillige Vereinbarung zwischen der Bw und dem Vertragspartner getroffen worden, folglich es an einer Maßnahme im Sinne des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG fehle.

Mit Antrag vom 7. April 2005 wurde die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt, die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt und ergänzend ausgeführt, das Tiroler Raumordnungsgesetz beinhalte ua. Rechtsnormen zur besseren Gestaltung von Bauland (siehe § 1). Die Bestimmung des § 33 TROG habe auch die Qualität einer unmittelbaren Rechtswirkung, da die Widmungsfrage (Umwidmung) untrennbar mit der Bereitschaft des A zusammenhänge, Grundflächen für das öffentliche Interesse zur Verfügung zu stellen. Durch ggstdl. Vereinbarung habe die Bw durch eine behördliche Maßnahme Grundflächen für ein Altenwohnheim erworben und Bauland geschaffen. Die Vereinbarung stelle keinen bloß privatrechtlichen/freiwilligen Akt dar, da die Kompetenz zur Raumordnung und Flächenwidmung der Hoheitsverwaltung zugeordnet und damit die Gemeinde auch als Träger von Hoheitsrechten aufgetreten sei.

In der am 13. Dezember 2005 abgehaltenen Berufungsverhandlung wurde von beiden Parteien des Berufungsverfahrens zunächst außer Streit gestellt, dass es sich hier um eine Maßnahme zur "besseren Gestaltung von Bauland" handle. Bedenken wurden vom Vertreter der Bw dahin geäußert, dass es sich bei § 33 TROG um eine "behördliche Maßnahme" handle, die offenbar bei Abfassung des GrEStG 1987 noch nicht berücksichtigt worden sei. Da

Flächenwidmungspläne Verordnungen darstellten, habe die Gemeinde die Umwidmung in Baugrund für A im Rahmen der Hoheitsverwaltung durchgeführt. Gleichzeitig liege lt. Vertreter der Bw unbestritten ein privatrechtlicher Vertrag, also ein freiwilliger Akt, vor. Infolge der Planung des Altenwohnheimes sei die Gemeinde an A herangetreten und habe diesem sozusagen die Abtretung des GSt für öffentliche Zwecke durch Anbot der Umwidmung in Bauland schmackhaft gemacht. Hätte A dem Ansinnen der Gemeinde nicht zugestimmt, so wäre ihm die Umwidmung in Baugrund verwehrt geblieben, wodurch er einen großen finanziellen Nachteil erlitten hätte. Dies insofern, als der weiterhin landwirtschaftliche Grund für ihn unverkäuflich bzw. zu einem sehr geringen Preis verkäuflich geblieben wäre. Wenn auch außer Streit stehe, dass kein behördliches Verfahren abgeführt und kein Bescheid erlassen worden sei, so bleibe fraglich, ob eine Maßnahme nach § 33 TROG nicht dennoch, obwohl die Gemeinde keine unmittelbare Befehls- und Zwangsgewalt ausgeübt habe, als "behördliche Maßnahme" iSd § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG zu betrachten sei.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen und soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG ist bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland der Erwerb eines Grundstückes nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften von der Grunderwerbsteuer befreit.

Diese Bestimmung wurde im Wesentlichen aus § 4 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1955 in das GrEStG 1987 übernommen; nicht übernommen wurde hingegen die Bestimmung nach § 4 Abs. 1 **Z 6** des GrEStG 1955, wonach der freiwillige Erwerb von Grundstücken anlässlich des Austausches zur besseren Gestaltung von Bauland steuerfrei gewesen war.

Rechtsgrundlage der im § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG angesprochenen behördlichen Maßnahmen sind die Bauordnungen und Raumordnungsgesetze der einzelnen Bundesländer.

§ 33 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001, LGBl Nr 93/2001, lautet auszugsweise wie folgt:

"Maßnahmen der Gemeinden als Träger von Privatrechten

(1) Die Gemeinden haben als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumkonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. ...

(2) Die Gemeinden können zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen

Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumkonzeptes Verträge mit Grundeigentümern abschließen. ..."

Für die Anwendung der Grunderwerbsteuerlichen Befreiung hat es nach der Judikatur (vgl. VfGH 29.6.1971, B 197/70) darauf anzukommen, ob das Eigentumsrecht an einem Grundstück auf Grund von behördlichen Maßnahmen unmittelbar als Rechtswirkung derselben erworben wird bzw. durch das behördliche Verfahren bewirkt wird. Dies könnte, für sich betrachtet, zunächst für die Argumentation von Seiten der Bw sprechen, dass nämlich der Abschluss gegenständlicher Vereinbarung zufolge einer Maßnahme gem. § 33 TROG erfolgt sei und demnach der Grundstückserwerb eine unmittelbare Rechtswirkung dieser "behördlichen Maßnahme" darstellte.

Gleichzeitig ist aber nicht zu übersehen, dass der Erwerb eines Grundstückes nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften nur dann von der Abgabe befreit ist, wenn die hierfür zuständige Behörde von sich aus durch einen Akt der Hoheitsverwaltung Eigentumsverhältnisse ändert, ohne dass sich die Betroffenen solchen Maßnahmen entziehen könnten (VwGH 6.5.1971, 1034/70).

Das Wesen einer Einwirkung durch "behördliche" Maßnahmen besteht darin, dass derjenige, den die Maßnahme trifft, keine Möglichkeit hat, ihr auszuweichen, etwa in der Weise, dass er ein bestimmtes Vorhaben aufgibt (vgl. VwGH 25.4.1996, 95/16/0259). Das Wesen einer "behördlichen Maßnahme" ist sohin darin gelegen, dass man ihr nicht ausweichen bzw. sich ihr nicht entziehen kann, weshalb eine **freiwillig geschlossene** Vereinbarung keine Maßnahme iSd § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG darstellt (vgl. VwGH 1.9.1999, 98/16/0232-0234). Im Falle eines freiwillig abgeschlossenen Kaufvertrages fehlt es an einer derartigen (behördlichen) Maßnahme (VwGH 22.2.1973, Slg. 4505/F noch zu § 4 Abs. 1 Z 5 des GrEStG 1955).

Kann dem von der Behörde festgestellten Sachverhalt keinerlei Hinweis entnommen werden, dass der Grundeigentümer seitens der Behörde durch eine Maßnahme, der er sich nicht hätte entziehen können, so unter Druck gesetzt wurde, dass es ihm nicht mit Erfolg möglich gewesen wäre, die Errichtung des Kaufvertrages zu verweigern, so fehlt es zur Zeit der Verwirklichung des Erwerbsvorganges an der für den angestrebten Befreiungstatbestand erforderlichen **Zwangsmaßnahme** (VwGH 25.4.1996, 95/16/0259).

Als solche behördliche Maßnahmen kommen etwa ein Umlegungsbescheid, in Ermangelung dessen insbesondere ein behördlich genehmigter Umlegungsvertrag bzw ein behördlich genehmigtes Umlegungsübereinkommen gemäß § 86 TROG 1994 in Betracht (VwGH 1.9.1999, 98/16/0232-0234).

In diesem Zusammenhalt gilt noch festzuhalten, dass der Gesetzgeber in einer "Maßnahme zur besseren Gestaltung von Bauland" an sich einen Vorgang erblickt hat, durch den eine

größere, der Bebauung gewidmete Fläche für die Errichtung zB eines oder mehrerer Wohnblöcke dadurch baureif gemacht wird, dass die Grenz- und Besitzverhältnisse des für die Errichtung vorgesehenen Baulandes so umgestaltet werden, dass aus einer vorher vorhandenen Mehrzahl selbständig nicht bebaubarer Grundstücke baureife Bauplätze gewonnen werden, sodass also das von einer Maßnahme zur besseren Baulandgestaltung erfasste Gebiet für die Bebauung nutzbar gemacht wird (VwGH 6.5.1971, 1034/70).

Bei den in § 4 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1955 (= § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG 1987) genannten "Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland" handelt es sich sohin grundsätzlich nicht um Vorgänge, durch die nur der eine oder andere Einzelbauplatz – wie im Berufungsfalle –, sondern um solche, durch die ein größeres Baulandgebiet baulich nutzbar gemacht wird (vgl. VwGH 26.6.1986, 85/16/0080) und zu welchem Zwecke also zB ein Umlegungsverfahren oder Grenzberichtigungsverfahren abzuführen ist (vgl. zu vor auch: *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, Rz 60-65, insbes. Rz 65 zu § 3; *Arnold/Arnold*, Kommentar zum GrEStG 1987, Band I, Rz 164 f. zu § 3, insbes. 165 und 168-172).

Ob es sich im Gegenstandsfalle bei Erwerb einiger weniger Parzellen tatsächlich, im Sinne des vom Gesetzgeber verfolgten Zweckes, um die – wie oben dargelegte – erforderliche "Baureifmachung eines größeren Baulandgebietes" handelt, wird von der Berufungsbehörde angezweifelt, mag aber insofern dahin gestellt bleiben, als von beiden Verfahrensparteien das Vorliegen der Voraussetzung einer "Maßnahme zur besseren Gestaltung von Bauland" außer Streit gestellt wurde.

Strittig bleibt damit alleine, ob der in Anwendung des § 33 TROG abgeschlossene Vertrag über den Grundstückserwerb als unmittelbare Rechtswirkung einer "behördlichen Maßnahme" iSd Befreiung nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG zu qualifizieren ist.

Unabhängig davon, ob – wie eingewendet – die Bestimmung nach § 33 TROG in dieser oder ähnlicher Form bei Abfassung des GrEStG 1987 bereits existent war, zeigt aber die Nichtübernahme der vormaligen Bestimmung nach § 4 Abs. 1 Z 6 GrEStG 1955 in das GrEStG 1987 deutlich auf, dass der vormals steuerfrei belassene freiwillige Erwerb von Grundstücken vom Gesetzgeber offenkundig nicht mehr gewollt war. In Anbetracht oben dargelegter Judikatur ist daher jedweder freiwillig geschlossenen Vereinbarung die Steuerbefreiung zu versagen, da eben diesfalls keine behördliche Zwangsmaßnahme (= Akt der Hoheitsverwaltung) vorliegt, der sich der Vertragspartner nicht entziehen kann.

In der Berufungsverhandlung am 13. Dezember 2005 wurde diesbezüglich seitens der Bw selbst zugestanden, dass zwecks Erwerb der Grundflächen kein behördliches Verfahren abgeführt, kein Bescheid erlassen und sohin von der Bw keinerlei hoheitsrechtliche Befehls- und Zwangsgewalt unmittelbar ausgeübt wurde. Vielmehr handelt es sich bei gegenständlich

geschlossener Vereinbarung zweifelsfrei um einen privatrechtlichen Vertrag und damit um einen freiwilligen Akt, der infolge des § 33 TROG als einer "Maßnahme der Gemeinde als Träger von Privatrechten" zustande gekommen war.

Nach eigenen Angaben sei die Gemeinde an den Grundstückseigentümer herantreten und habe ihm in Gesprächen das Anbot unterbreitet, das GSt 16/3 in Bauland umzuwidmen, wenn der Gemeinde im Gegenzug für öffentliche Zwecke, vorrangig zwecks Errichtung eines Altenwohnheimes, der Großteil der Liegenschaft abgetreten werde. Hätte A dem Ansinnen der Gemeinde nicht zugestimmt, so wäre ihm die Umwidmung in Baugrund verwehrt geblieben, wodurch er einen großen finanziellen Nachteil erlitten hätte.

Zufolge dieses Sachverhaltes ist aber nicht erkennbar, dass die Bw eine Maßnahme gesetzt hätte, der sich der Grundeigentümer in keiner Weise hätte entziehen können, bzw. dass die Gemeinde auf ihn einen derartigen Druck ausgeübt hätte, dass er den Abschluss des Vertrages nicht auch mit Erfolg hätte verweigern können. Daran ändert auch nichts, dass der Grundeigentümer insofern unter einen gewissen Druck gesetzt wurde, als die Verweigerung der Zustimmung die Nichtumwidmung in Bauland und damit einen finanziellen Nachteil gezeitigt hätte. Abgesehen davon ist jedenfalls davon auszugehen, dass A seine Zustimmung zum Abschluss des Vertrages und zur Überlassung der Grundflächen an die Gemeinde jederzeit auch hätte versagen können, weshalb eine für die begehrte Befreiung nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG erforderliche behördliche Zwangsmaßnahme nicht vorgelegen war.

Angesichts obiger Sach- und Rechtslage konnte daher der Berufung kein Erfolg beschieden sein und war spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 19. Dezember 2005