



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn H.S., J., vertreten durch Herrn D.B., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom

1. April 2003 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG wird festgesetzt mit € 469,23 (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 13.406,65).

Die Fälligkeit des mit dieser Entscheidung festgesetzten Mehrbetrages der Abgaben ist aus der Buchungsmitteilung zu ersehen.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Kauf- und Realteilungsvertrag vom 2. Jänner 2003 wurde zunächst von Frau P.S. das im Teilungsplan des DI W.L., GZ. 02 mit der Nr. 3 bezeichnete Trennstück des Grundstückes 5 Baufläche eingetragen in EZ 1 um einen Kaufpreis von S 500,-- pro m<sup>2</sup> an Herrn H.S., dem Berufungswerber, verkauft. Weiter wurde in diesem Vertrag festgehalten, dass Frau P.S. zu 3/5-Anteilen und Herr H.S. zu 2/5-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaften EZ 2 mit dem Grundstück 11 Baufläche und EZ 3 mit dem Grundstück 4 Baufläche sind. Bei diesen beiden Grundstücken handelt es sich zum Zeitpunkt der Vertragsserrichtung um unbebaute Baugrundstücke.

Nach den Feststellungen des Lagefinanzamtes bilden die beiden im Miteigentum stehenden Liegenschaften keine wirtschaftliche Einheit. Das Grundstück Nr. 11 wurde unter dem

Einheitswertaktenzeichen x und das Grundstück Nr. 4 unter dem Einheitswertaktenzeichen y bewertet.

Die Vertragsparteien kamen überein, diese zwischen ihnen bestehende Miteigentumsgemeinschaft durch Realteilung unter Zugrundelegung des oben genannten Teilungsplanes aufzuheben. Frau P.S. übernimmt das ganze im oben zitierten Teilungsplan als Rest des Grundstückes 11 bezeichnete Grundstück mit 1059 m<sup>2</sup> und Herr H.S. alleine das im gegenständlichen Teilungsplan mit der Nr. 1 mit 91 m<sup>2</sup> bezeichnete Trennstück des Grundstückes 11 sowie das Grundstück 4 mit 614 m<sup>2</sup>.

Für diesen Erwerbsvorgang wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien dem Berufungswerber die Grunderwerbsteuer mit € 335,75 vorgeschrieben. Bei der Berechnung wurde die Tauschleistung mit € 9.592,78 festgesetzt.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass diese beiden Grundstücke in der Natur eine wirtschaftliche Einheit bilden und auch gemeinsam bewirtschaftet worden sind. Mit der Realteilung wurde eine flächenmäßig ausgeglichene Teilung der beiden im Miteigentum stehenden Grundstücke vorgenommen. Im Hinblick auf die

flächenmäßig gleiche Teilung erfolgte von keiner Seite eine Aufzahlung. Der Grunderwerbsteuerbescheid sei daher vollinhaltlich aufzuheben.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit es sich auf ein inländisches Grundstück bezieht. Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so wird die Steuer gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG nicht erhoben, soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.

Diese Begünstigung kommt jedoch nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur für solche Fälle in Betracht, in denen eine einzige wirtschaftliche Einheit (iSd § 2 Abs. 1 BewG 1955) unter mehreren Miteigentümern der Fläche nach geteilt wird. Über die wirtschaftlichen Einheiten haben dabei die Lagefinanzämter in einer auch für Grunderwerbsteuerzwecke bindenden Weise abzusprechen (vgl. VwGH 19. 9. 2001, 2001/16/0402). Maßgebend sind die Feststellungen im Zeitpunkt des Entstehens der Grunderwerbsteuerschuld.

Nach den Feststellungen des Lagefinanzamtes bilden die im Realteilungsvertrag angeführten Grundstücke nicht eine wirtschaftliche Einheit, sondern zwei wirtschaftliche Einheiten, weswegen der Erwerbsvorgang nicht nach § 3 Abs. 2 GrEStG befreit ist. Daran, dass es sich um zwei verschiedene wirtschaftliche Einheiten handelt, hat sich bis zum heutigen Tag nichts geändert. Es liegt somit ein Austausch von Grundstücksflächen vor, der als Grundstückstausch zu versteuern ist. Die Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 2 GrEStG kann nur, wie der späteren Berechnung zu entnehmen sein wird, für einen kleinen Teil zum Zuge kommen.

Nach § 4 Abs. 3 GrEStG ist bei einem Grundstückstausch, der für jeden Vertragsteil einen Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, die Steuer sowohl vom Werte der Leistung des einen, als auch vom Werte der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen. Unter Gegenleistung für das Grundstück, das jeder der Tauschpartner erhält, ist jeweils das von ihm in Tausch gegebene Grundstück zu verstehen.

Ist also die Grunderwerbsteuer nach § 4 Abs. 3 GrEStG vom Wert der Tauschgrundstücke zu berechnen, dann hat sich die Wertermittlung nach den Bestimmungen des Ersten Teiles

(Allgemeine Bewertungsvorschriften) des Bewertungsgesetzes 1955 zu richten, die nach § 1 dieses Gesetzes, soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem Zweiten Teile dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesgesetzlich geregelten Abgaben gelten. Nach § 10 des Bewertungsgesetzes ist aber bei Bewertungen, soweit nichts anderes vorgesehen ist, der gemeine Wert zu Grunde zu legen.

Der gemeine Wert wird in Anlehnung an den Kauf- und Realteilungsvertrag mit S 500,-- = € 36,34 pro m<sup>2</sup> angesetzt. Für diesen Erwerbsvorgang ergibt sich daher die nachfolgende Berechnung:

|                                                                                                                                                                                                           |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Gegeben wird:<br>Vom Grundstück 11 1059 m <sup>2</sup> x € 36,34 = € 38.484,06,<br>davon 2/5 Anteile = Gegenleistung                                                                                      | € 15.393,62                              |
| Erhalten wird:<br>Vom Grundstück 11 91 m <sup>2</sup> x 36,34 = € 3.306,94<br>davon 3/5 Anteile =<br>und das Grundstück 4 mit 614 m <sup>2</sup> x € 36,34 = € 22.312,76,<br>davon 3/5 Anteile =<br>Summe | € 1.984,16<br>€ 13.387,66<br>€ 15.371,82 |

Von der Gegenleistung entfallen auf die 91 m<sup>2</sup> (Austausch innerhalb einer wirtschaftlichen Einheit): € 15.393,62 x € 1.984,16 : € 15.371,82 = € 1.986,97 (frei nach § 3 Abs. 2 GrEStG).

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Gegenleistung                 | € 15.393,62 |
| - frei nach § 3 Abs. 2 GrEStG | € 1.986,97  |
| Bemessungsgrundlage           | € 13.406,65 |

Davon gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 3,5 % = € 469,23 Grunderwerbsteuer.

In der Stellungnahme vom 12. Oktober 2006 zum Vorhalt der beabsichtigten Entscheidung vom 19. September 2006 wurde vorgebracht, dass der Berufungswerber beim zuständigen Finanzamt einen Antrag gemäß §§ 21 ff BewG auf rückwirkende Fortschreibung und Nachfeststellung des Einheitswertes für die Grundstücke 4 und 11 gestellt habe.

Angeschlossen wurde ein Antrag auf Fortschreibung und Nachfeststellung in Fotokopie. Mit Schriftsatz vom 26. Jänner 2007 wurde der Berufungswerber aufgefordert, bekannt zu geben, ob der Antrag vom zuständigen Finanzamt bereits erledigt wurde. Für den Fall, dass dieser Antrag noch nicht erledigt wurde, wurde um Übersendung eines Nachweises, dass dieser Antrag beim zuständigen Finanzamt eingebracht wurde, ersucht.

Am 30. Jänner 2007 wurde mitgeteilt, dass der Antrag noch nicht erledigt wurde. Diesem Schreiben wurde eine Kopie des Antrages beigelegt. Mit Schriftsatz vom 6. Februar 2007

wurde dem Berufungswerber vorgehalten, dass die Übersendung einer Kopie des Antrages keinen geeigneten Nachweis dafür darstelle, dass dieser Antrag auch tatsächlich beim Finanzamt eingebracht wurde. Es wurde daher ersucht, einen geeigneten Nachweis dafür zu übersenden, dass dieser Antrag auch tatsächlich beim zuständigen Finanzamt eingebracht wurde. Ein derartiger Nachweis wurde bis zum heutigen Tag nicht vorgelegt.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 11. April 2007