



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat (Wien) 20

GZ. RV/1632-W/05

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau I.K., W., vertreten durch Herrn D.L., gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 1. Juli 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und die angefochtenen Bescheide gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

- 1) Die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von Frau R.L. wird gemäß § 7 Z. 3 GrEStG festgesetzt mit € 2.677,50 (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 76.500,--) und
- 2) die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von Frau C.H. wird gemäß § 7 Z. 3 GrEStG festgesetzt mit € 2.677,50 (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 76.500,--).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Am 27. Oktober 2004 wurde zwischen Frau I.K., der Berufungswerberin, Frau R.L. und Frau C.H. ein Realteilungsvertrag abgeschlossen. Vertragsgegenstand waren folgende den Vertragsparteien zu den angeführten Anteilen gehörenden Liegenschaften.

Liegenschaft/Verkehrswert	EW-AZ	Anteil
EZ 1/ € 125.000,--	1a	I.K. € 41.666,67 R.L. € 41.666,67 C.H. € 41.666,66

EZ 2/ € 140.000,--	2a	I.K. € 46.666,66 R.L. € 46.666,67 C.H. € 46.666,67
EZ 3/ € 60.000,--	3a	I.K. € 10.000,-- R.L. € 10.000,-- C.H. € 10.000,--
EZ 4/ € 165.000,--	4a	I.K. € 27.500,-- R.L. € 68.750,-- C.H. € 68.750,--
EZ 5/ € 127.000,--	5a	I.K. € 21.666,66 R.L. € 52.916,67 C.H. € 52.916,67
EZ 6/ € 154.460,--	6a	I.K. € 25.743,34 R.L. € 64.358,33 C.H. € 64.358,33
EZ 7/ € 172.250,--	7a	I.K. € 57.416,67 R.L. € 57.416,67 C.H. € 57.416,66
EZ 8/ € 125.550,--	7a	I.K. € 41.850,-- R.L. € 41.850,-- C.H. € 41.850,--

Wie aus den Einheitswert-Aktenzeichen (EW-AZ) ersichtlich ist, werden die einzelnen Grundstücke unter verschiedenen Aktenzeichen bewertet. Lediglich die Liegenschaften EZ 7 und EZ 8 werden unter einem Aktenzeichen bewertet. Die einzelnen Liegenschaften wurden mit den bekannt gegebenen Verkehrswerten angesetzt.

Die einzelnen Vertragsparteien geben bzw. erhalten auf Grund dieses Realteilungsvertrages:

Liegenschaft	Geben	Erhalten
EZ 1/ € 125.000,--	I.K. € 20.833,33 an € 20.833,33 an	R.L. € 20.833,33 C.H. € 20.833,33
EZ 2/ € 140.000,--	I.K. € 23.333,33 an € 23.333,33 an	R.L. € 23.333,33 C.H. € 23.333,33

EZ 3/ € 60.000,--	R.L. € 10.000,-- an C.H. € 10.000,-- an	I.K. € 10.000,-- I.K. € 10.000,--
EZ 4/ € 165.000,--	I.K. € 13.750,-- an € 13.750,-- an	R.L. € 13.750,-- C.H. € 13.750,--
EZ 5/ € 127.000,--	I.K. € 10.583,33 an € 10.583,33 an	R.L. € 10.583,33 C.H. € 10.583,33
EZ 6/ € 154.460,--	R.L. € 64.358,33 an C.H. € 64.358,33 an	I.K. € 64.358,33 I.K. € 64.358,33
EZ 7/ € 172.250,--	I.K. € 28.708,34 an € 28.708,34 an	R.L. € 28.708,34 C.H. € 28.708,34
EZ 8/ € 125.550,--	R.L. € 41.850,-- an C.H. € 41.850,-- an	I.K. € 41.850,-- I.K. € 41.850,--

Diese Werte wurden gegenüber der Berechnung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien berichtigt. Laut Vertrag leistet Frau I.K. eine Aufzahlung von insgesamt € 16.000,--.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern wurde der Berufungsverwerberin für ihre beiden Erwerbe mit Bescheiden vom 1. Juli 2005 die Grunderwerbsteuer in der Höhe von je € 4.052,71 vorgeschrieben.

In der gegen diese Bescheide eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass eine wirtschaftliche Einheit vorläge und daher die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG zu gewähren sei.

#### ***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 (i.Sd § 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).

Was als wirtschaftliche Einheit anzusehen ist, ist nach den Vorschriften des BewG zu beurteilen, da die Bestimmungen über die Einheitsbewertung (§§ 19 bis 68 BewG) zu Folge der ausdrücklichen Anordnung des § 1 Abs. 2 BewG auch für die Grunderwerbsteuer gelten. Hierbei ist die Abgabenbehörde an die im Bewertungsverfahren getroffenen Feststellungen des Lagefinanzamtes gebunden. 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 mehrere (insgesamt sieben) wirtschaftliche Einheiten, weswegen der Erwerbsvorgang nicht nach § 3 Abs. 2 GrEStG befreit ist. Daran, dass es sich um 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 jenen Teil zum Zuge kommen, in welchem ein Austausch von Grundstücksflächen innerhalb einer wirtschaftlichen Einheit erfolgte.

I.K.	gibt an R.L.	gibt an C.H.
EZ 1	€ 20.833,33	€ 20.833,33
EZ 2	€ 23.333,33	€ 23.333,33
EZ 4	€ 13.750,00	€ 13.750,00
EZ 5	€ 10.583,33	€ 10.583,33
EZ 7	€ 28.708,34	€ 28.708,34
Verkehrswerte	€ 97.208,34	€ 97.208,34
Aufzahlung	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Gegenleistung	€ 105.208,34	€ 105.208,34

Die Berufungsverberin erhält:

	von R.L.	von C.H.
EZ 3	€ 10.000,00	€ 10.000,00

EZ 6	€ 64.358,33	€ 64.358,33
EZ 8	€ 41.850,00	€ 41.850,00
Summe	€ 116.208,33	€ 116.208,33

Eine wirtschaftliche Einheit bilden nur die Grundstücke der EZ 7 und der EZ 8. Nur diese Grundstücke wurden unter einem Einheitswert-Aktenzeichen, nämlich EW-AZ 7a, bewertet. Nur für den Austausch innerhalb dieser wirtschaftlichen Einheit kann die Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 2 GrEStG zum Zuge kommen. Die restlichen Grundstücke wurden jeweils unter einem eigenen Aktenzeichen bewertet. Für diese Grundstücke kann § 3 Abs. 2 GrEStG nicht zum Zuge kommen.

Für § 3 Abs. 2 GrEStG ergibt sich folgende Berechnung:

Frei nach § 3 Abs. 2 GrEStG ist (höchstens) der hingegebene Anteil des Grundstückes in der EZ 7 = € 28.708,34.

Gegenleistung	€ 105.208,34
---------------	--------------

- frei nach § 3 Abs. 2 GrEStG	€ 28.708,34
-------------------------------	-------------

Bemessungsgrundlage	€ 76.500,00
---------------------	-------------

Davon gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 3,5 % = Grunderwerbsteuer € 2.677,50 je Erwerb.

Bemerkt wird, dass zum Vorhalt der beabsichtigten Entscheidung bis zum heutigen Tag keine Stellungnahme abgegeben wurde.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 13. Mai 2008