



GZ. RV/0546-I/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck betreffend Grunderwerbsteuer vom 5. Juli 2002 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird wie folgt abgeändert.

Ausgehend von der Tauschleistung in Höhe von 72.900 S (entspricht 5.297,85 €) wird die 3,5 %ige Grunderwerbsteuer (gerundet gem. § 204 BAO) im Betrag von 2.551 S (entspricht 185,39 €) festgesetzt. Auf die bereits eingetretene Fälligkeit wird hingewiesen.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Entscheidungsgründe

Auf Grund des Punktes 2 des Tauschvertrages vom 30. Jänner 2001 übereignete und übergab T.G. an den S.G. das Teilstück 1 mit 183 m². Gleichzeitig übereignete und übergab S.G. an T.G. das Teilstück 2 mit 243 m². Im Punkt 4 erklärten die Vertragsparteien die Gleichwertigkeit der beiden Tauschgrundstücke.

Mit Bescheid vom 5. Juli 2002 wurde für diesen Rechtsvorgang gegenüber dem S.G. ausgehend von einer Bemessungsgrundlage (Tauschleistung) von 607.499,91 S (entspricht: 44.148,74 €) die Grundwerbsteuer mit 21.262 S (entspricht 1.545,17 €) festgesetzt. Bei der Berechnung der gleichwertigen Tauschleistungen wurde von einem Verkehrswert von 2.500, -- S pro Quadratmeter ausgegangen. Die Begründung lautete: "*Tauschleistung = gleichwertig. Verkehrswert S 2.500, --/ m²*".

Gegen diesen Bescheid richtete sich die gegenständliche Berufung, worin ausschließlich die Bemessungsgrundlage mit dem Argument bekämpft wird, der angesetzte Verkehrswert von 2.500 S/m² sei willkürlich angenommen worden. Abgesehen davon, dass dieser offensichtlich als Baulandpreis herangezogene Wert in dieser Gemeinde und insbesondere in dieser Fraktion nicht zu erreichen sei, würden die beiden Grundstücke, von denen die Teilstücke jeweils abgetrennt und vereinigt würden, eine Widmung als Freiland aufweisen. Freiland sei nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen handelbar. Im gegenständlichen Fall werde durch den Tausch der Teilflächen die Einfahrt in den sogenannten "Tennen" (Scheune) des S. G. erleichtert. Für diese im Freiland liegenden Flächen sei ein Quadratmeterpreis von 150 S anzusetzen. Da die beiden Tauschleistungen gleichwertig seien, habe das Finanzamt richtigerweise als Bemessungsgrundlage für beide Tauschleistungen die höherwertige herangezogen, also den Wert der größeren Tauschfläche. Bei richtiger Bewertung ergebe sich ein Wert der Tauschgrundstücke von jeweils 36.450 S bzw. 2.648,92 € (243 m² x 150 S).

Mit einer (teilweise stattgebenden) Berufungsvorentscheidung wurde dem Berufungsvorbringen insoweit Rechnung getragen, als nunmehr von einem Quadratmeterpreis von 1.000 S ausgegangen und die Bemessungsgrundlage entsprechend verringert wurde. Begründend wurde ausgeführt, die Freilandwidmung der Tauschgrundstücke rechtfertige eine Herabsetzung des bisher angesetzten Verkehrswertes. Angesichts der Tatsache, dass die Grundstücke bebaut seien, wäre allerdings ein reiner Freilandpreis in keinem Fall zutreffend, weshalb ein Quadratmeterpreis von 1.000 S als sachlich angemessen angesetzt werde.

Der Bw. stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage seines Rechtsmittels zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Gegen den in der Berufungsvorentscheidung erfolgten Ansatz von 1.000 S pro Quadratmeter repliziert er, dieser Wert sei entschieden zu hoch gegriffen. Eine Anfrage beim Bürgermeister der Lagegemeinde habe ergeben, dass der Wert der Grundstücke maximal 300 S pro Quadratmeter betrage. Der in der Berufung angegebene Wert von 150 S /m² sei auch dem Bürgermeister als zu niedrig erschienen. Es werde daher der Ansatz von 300 S pro Quadratmeter begehrt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 3 GrEStG 1987, BGBl. Nr. 309/1987 idgF ist bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den 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. Beim Grundstückstausch liegen also zwei der Steuer unterliegende Erwerbsvorgänge vor, wobei unter Gegenleistung für das erworbene Grundstück jeweils das in Tausch gegebene Grundstück zu verstehen ist. Nach § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG ist bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung die Gegenleistung.

Dies bedeutet, dass beim Grundstückstausch die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom gemeinen Wert (vgl. § 10 BewG 1955) der getauschten Grundstücke zuzüglich einer Tauschaufgabe zu berechnen ist (siehe VwGH 16.12.1965, 0501/64; verstärkter Senat VwGH 26.3.1981, 15/3502/78; VwGH 28.1.1993, 92/16/0120, 0121, 0122 und VwGH 30.5.1994, 93/16/0093). Der gemeine Wert wird gemäß § 10 Abs. 2 BewG 1955, BGBl. Nr. 148/1955 idgF durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei dessen Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Beim gemeinen Wert handelt es sich um einen fiktive Größe, die mit Hilfe der Preisschätzung zu ermitteln ist. Die brauchbarste Methode für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes ist der Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften (VwGH 22.3.1995, 92/13/0187).

Im Streitfall ist an Sachverhalt davon auszugehen, dass der Berufungswerber an T.G ein Teilstück im Flächenausmaß von 243 m² als Tauschobjekt hingegeben und dafür von T. G. ein Teilstück im Ausmaß von 183 m² erhalten hat. Aus der Beilage zum Tauschvertrag ergibt sich, dass beide Teilstücke die Form eines Dreieckes aufweisen, wobei sie mit einer Spitze aneinander stoßen. Beide Vertragsteile gingen von der Gleichwertigkeit der Tauschobjekte aus, sodass keine Tauschaufgabe geleistet wurde. Zwischen dem Finanzamt und dem Bw. besteht allein Streit über den gemeinen Wert der Tauschobjekte. Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens besteht nach Vorliegen der teilweise stattgebenden Berufungsvorentscheidung, womit der Wertansatz pro m² bereits vom Finanzamt von ursprünglich 2.500 S auf nunmehr 1.000 S herabgesetzt wurde, letztlich noch Streit darüber, ob dieser vom Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung angesetzte Quadratmeterpreis von 1.000 S oder der vom Bw. im Vorlageantrag begehrte Ansatz von 300 S/m² dem gemeinen Wert entspricht. Bei dieser Wertermittlung stellt neben der etwas ungünstigen Figuration die

unbestritten gebliebene Freiland- Widmung der Tauschgrundstücke das entscheidende wertbestimmende Merkmal dar. Eine im Bemessungsakt vorliegende Anfrage bei der Bewertungsstelle des Finanzamtes Kitzbühel erbrachte als Ergebnis einen Quadratmeterpreis von ca. 243 S. Das Finanzamt rechtfertigt in der Berufungsvorentscheidung nunmehr ausgehend von der Freilandwidmung den Wertansatz von 1.000 S mit dem Hinweis, dass die Grundstücke bebaut seien und daher ein reiner Freilandpreis in keinem Fall zutreffe. Diesem Argument steht aber entgegen, dass nicht die Tauschgrundstücke bebaut sind, sondern die Grundstücke, mit denen die Tauschgrundstücke in der Folge vereinigt werden. An der Freilandwidmung als solcher der Tauschgrundstücke und deren eingeschränkten Verwertbarkeit ändert sich dadurch aber nichts. Die Tauschtransaktion diene letztlich dem Ziel der leichteren Zufahrt zu dem landwirtschaftlichen "Tennen"(Scheune) des S.G. Solche ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse sind aber bei der Ermittlung des gemeinen Wertes nicht zu berücksichtigen und rechtfertigen daher auch keinen höheren Wertansatz. Wenn aber der Bürgermeister und damit gleichzeitig Leiter der Baubehörde dieser Gemeinde auf Grund seiner zweifelsfrei bestehenden Kenntnis der in dieser Gemeinde erzielbaren Kaufpreise und dem speziellen Wissen über die in Frage stehenden Wertfaktoren den Wert der Tauschliegenschaften mit 300 S pro m² beziffert, dann erscheint dieser Ansatz unter Beachtung der Wertmitteilung des Finanzamtes Kitzbühel, Bewertungsstelle, sachlich durchaus zutreffend und damit unbedenklich. Auch das Finanzamt Innsbruck hat im Übrigen in der Berufungsvorlage gegen die sachliche Angemessenheit dieses vom Bw. im Vorlageantrag angeführten Wertansatzes keine Einwände mehr erhoben. Für die Entscheidung des vorliegenden Berufungsfalles war daher davon auszugehen, dass bei einem Ansatz von 300 S pro m² die objektiven wertbestimmenden Faktoren der Tauschgrundstücke in sachgerechter Weise berücksichtigt werden. Ausgehend von diesem Quadratmeterpreis errechnet sich der jeweilige gemeine Wert der beiden gleichwertigen Tauschliegenschaften wie folgt: $243 \text{ m}^2 \times 300 \text{ S} = 72.900 \text{ S}$ (entspricht: 5.297,85 €). Der Berufung war somit teilweise stattzugeben und ausgehend von einer Tauschleistung (Bemessungsgrundlage) von 72.900 S war gegenüber dem Bw. die Grunderwerbsteuer in Höhe von 2.551 S (entspricht 185,39 €) festzusetzen.

Innsbruck, am 14. März 2003