

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der X, Adr, vertreten durch Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 29. März 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben. Die Grunderwerbsteuer wird mit 3,5 v. H. von € 601.331,20, sohin im Betrag von € 21.046,59, festgesetzt.

Die Fälligkeit des angefochtenen Bescheides bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Laut dem am 22. September 2004 abgeschlossenen Tauschvertrag übergeben und übernehmen im Tauschwege (Punkt III.)

- die X aus ihrem Gutsbestand das Gst1 GB-A im Ausmaß von 6.896 m² an E;
- E aus seinem Alleineigentum das Gst2 GB-A im Ausmaß von gleichfalls 6.896 m² an die X, wobei die Tauschflächen als gleichwertig erachtet werden und sohin kein Wertausgleich stattfindet.

Im beigebrachten Schreiben der X (= Berufungsgeberin, Bw) vom 10. März 2005 wird ua. ausgeführt, dass die an das Gst1 angrenzenden Grundstücke im Ortsteil B von der Bw zu einem Betrag von € 87,20 pro m² an verschiedene Verkäufer veräußert worden seien, in welcher Höhe sohin die gegenständlichen Tauschgrundstücke zu bewerten wären.

Demgegenüber gibt der Tauschpartner E im Schreiben vom 21. März 2005 den Wert der Grundstücke in Höhe von € 168/m² bekannt, um welchen Betrag er im Begriff sei, das Gst1 zu verkaufen. Zudem habe er im Jahr 2004 ein an derselben Straße, einige Kilometer entfernt

gelegenes, allerdings kleineres Gst (= Teilfläche aus Gst3) um einen Kaufpreis in annähernd gleicher Höhe veräußert.

Das Finanzamt hat daraufhin der Bw mit Bescheid vom 29. März 2005, StrNr, ausgehend vom gemeinen Wert des hingegebenen Tauschgrundstückes von € 168 pro m², sohin ausgehend von einer Gegenleistung von gesamt € 1.158.528 die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 40.548,48 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde im Wesentlichen eingewendet, beim Tauschgrundstück handle es sich um ein solches mit der Widmung "Mischgebiet", worauf nur die Ansiedlung von Betrieben und betriebstechnisch notwendiger Wohnungen zulässig sei. Wie bereits im vorgelegten Schreiben ausgeführt, seien Verkäufe angrenzender Grundstücke mit derselben Widmung um den Kaufpreis von nur € 87,20 erfolgt, weshalb der Verkehrswert ohne Zweifel in dieser Höhe anzusetzen bzw. die Grunderwerbsteuer mit lediglich € 21.046,59 festzusetzen sei. Der vom Finanzamt herangezogene Wertansatz sei hingegen nicht nachvollziehbar und entspreche in keinster Weise der tatsächlichen Marktsituation. Zum Beweis vorgelegt wurden eine Widmungsbestätigung und ein Bescheid der Grundverkehrsbehörde, weiters wurde ein Verkehrswertgutachten angeboten.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung vom 8. August 2005 wurde damit begründet, dass laut Angaben des Tauschpartners die Tauschfläche um € 168/m² veräußert werde und sohin dieser Betrag als Verkehrswert zu betrachten sei.

Mit Antrag vom 6. September 2005 wurde die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt und vorgebracht, der nicht verifizierbare Kaufpreis von € 168/m² entspreche nicht der Marktlage. Sollte dieser Preis dennoch erzielt werden, so könnte dies nur auf ein spezielles Interesse des Käufers zurückgeführt werden, stelle jedoch keinesfalls den gemeinen Wert dar. Nachdem die Behörde bislang das beantragte Verkehrswertgutachten nicht eingeholt habe, werde die Bw ein solches binnen 14 Tagen zur Vorlage bringen.

Der UFS hat zunächst Einsicht genommen in den von E angesprochenen Kaufvertrag betr. den Verkauf der Teilfläche 1 aus Gst3. Das diesbezügliche Grundstück im Ausmaß von 1.690 m² wurde mit Vertrag vom 24. Juni 2004 um pauschal € 297.000, sohin um rund € 176 pro m², veräußert.

Mit Vorhalten an die Bw bzw. deren steuerliche Vertretung wurde ua. die Vorlage der von der Bw bezeichneten Kaufverträge betr. die Abverkäufe angrenzender Grundstücke, eines Lageplanes sowie des angebotenen, bis dato nicht beigebrachten Verkehrswertgutachtens eines gerichtlich beeideten Sachverständigen erbeten.

Mit Antwortschreiben vom 7. März 2006 wurden vorgelegt:

- a) Kaufvertrag vom 29. Jänner 2003 betr. Verkauf Gst4, 1.259 m², an H und betr. Verkauf Gst5, 987 m², an Ehegatten S, je zum Preis von € 87,20 pro m²;
- b) Kaufvertrag vom 14. April 2003 betr. Verkauf Gst6, 4.176 m², an HB ebenso zum m²-Preis von € 87,20;
- c) Gutachten des Sachverständigen K vom 4. April 2006, der im Rahmen eines Vergleichswertverfahrens gestützt auf vorgenannte Kaufverträge im Ergebnis ausführt, es handle sich zwar nicht um unmittelbar zum September 2004 zeitnahe Verkäufe, jedoch um solche betr. unmittelbar angrenzender Grundstücke mit derselben Lage, Widmung und Bebauungsmöglichkeit. Es habe daher keine weitere Anpassung zu erfolgen. Anhand des anzusetzenden m²-Preises von € 87,20 betrage der Verkehrswert der Liegenschaft Gst1 gerundet € 601.300.

Bezugnehmend auf das Gutachten wurde im Vorhalt vom 19. April 2006 darauf hingewiesen, dass es sich bei den von der Bw getätigten Verkäufen im Jänner und April des Jahres 2003 zwar um solche angrenzender Grundstücke handle, die allerdings nicht unmittelbar zeitnah zum September 2004 erfolgt seien. Wenn daher der Gutachter dennoch aufgrund Widmung und Lage zum Ergebnis komme, dass der vormalige Kaufpreis von € 87,20 pro m² anzusetzen sei, lasse er offenbar die in der Berufung selbst angesprochene "Marktsituation" außer Betracht. Demgegenüber betreffe der vom Tauschpartner angeführte Kaufvertrag vom Juni 2004 eine Teilfläche aus Gst3, die zwar ein Stück entfernt, jedoch ebenfalls an der L-Straße im Gewerbegebiet gelegen und von einem Unternehmer erworben worden sei; der diesbezügliche Kaufpreis habe € 176 pro m² betragen. Es müsse daher zumindest eine Wertsteigerung in Betracht gezogen werden; ein m²-Preis von € 125 werde als angemessen erachtet.

Beigebracht wurde eine "Gutachterliche Stellungnahme" vom 19. Mai 2006, worin der SV K – unter ausführlicher Darstellung der anzuwendenden Bewertungsverfahren und der zu beobachtenden Marktsituation, samt Bildmaterial, Katastralmappe und Preisentwicklungsdiagrammen - auszugsweise darlegt:

"4. Befunderhebung Grundstück Gst3:

... Gegenständliches Grundstück ist auf Grund seiner Größe und Lage gewerbsmäßig nicht gut nutzbar und außerdem grenzt es zu nahe an eine Wohnanlage ... Raumordnerisch als Wohngrundstück besser nutzbar ... Das Grundstück befindet sich zwar auf Gemeindegebiet X, ist aber allerdings schon gute Randlage Nähe W. ...

Vergleichspreise, die mehr als 3 bis 4 Jahre vom Stichtag entfernt sind, sind in der Regel unbrauchbar. Geringere zeitliche Abstände sind durchaus brauchbar anzuwenden. ...

6. Zusammenfassung:

Das Grundstück Gst1 ... und das Grundstück Gst3 ... sind kaum miteinander vergleichbar, eher nur an der bestehenden Widmung. ... Das Grundstück Gst3 liegt zwar mittelbar an der L-Straße, ist aber viel näher der Stadt W zugekehrt. W ist in den letzten Jahren zu einer

pulsierenden Gewerbestadt herangewachsen, damit ist das Grundstück näher am "Geschehen". Daher ist auch der Grundpreis von € 176/m² gerechtfertigt. Das Grundstück Gst1 liegt zwar auch an der L-Straße, ist aber ein gehöriges Stück weiter von W entfernt und damit lagemäßig stark abzuwerten. Die im Gutachten des SV vom 4.4.2006 herangezogenen Vergleichsgrundstücke wurden im Sinne des LBG § 4 deshalb herangezogen, weil sie in nächster Nähe liegen, zT unmittelbar angrenzen, ebenbürtig mit ihrer Lage, und daher mit schätzgegenständlichem Grundstück Gst1 absolut zu vergleichen waren. Die erhobenen Grundstückspreise laut den angegebenen Kaufverträgen ... stammen zwar aus dem Jahre 2003, sind aber trotzdem als aktuell einzustufen.

Die Preissteigerung von Grundstücken für Betriebsansiedelungen gemäß Immobilien-Preisspiegel 2004 der Wirtschaftskammer Österreich ... beträgt von 2003 auf 2004 für den Bezirk ... bei einfacher Nutzbarkeit -3,3 %, bei guter Nutzbarkeit -1,9 % und bei sehr guter Nutzbarkeit -2 %.

Im Ergebnis entspreche daher der als angemessen erachtete m²-Preis von € 125 schon deshalb nicht der Marktsituation, weil dies eine Grundpreiserhöhung von 2003 auf 2004 von 43 % bedeuten würde.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. 1987/309 idgF, unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die einen Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen.

Zu diesen anderen Rechtsgeschäften iSd § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG zählt auch der Tauschvertrag. Dieser ist nach § 1045 ABGB ein Vertrag, durch den eine Sache gegen eine andere überlassen wird. Bei einem Austausch von zwei Grundstücken liegen zwei grunderwerbsteuerpflichtige Erwerbsvorgänge vor, da gem. § 4 Abs. 3 GrEStG 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 ist.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung. Die "Tauschleistung des anderen Vertragsteiles" ist das von dem Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingegebene (vertauschte) Grundstück, das als Gegenleistung mit dem Verkehrswert zu bewerten ist, di der gemeine Wert gemäß § 10 Bewertungsgesetz (vgl. VwGH 29.1.1996, 94/16/0039 u.v.a.).

Gemäß § 10 Abs. 2 Bewertungsgesetz wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, nicht aber ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Darunter sind

Verhältnisse zu verstehen, die geeignet sind, den Preis für ein Wirtschaftsgut abweichend von den allgemeinen Marktverhältnissen zu beeinflussen, zB persönliche Notlage, persönliche Vorliebe oder besondere mit den gewöhnlichen Verhältnissen nicht vergleichbare Verwertungsmöglichkeiten.

Der gemeine Wert einer Liegenschaft ergibt sich im Wesentlichen aus Angebot und Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und wird durch viele Umstände beeinflusst, wozu auch die Lage, Beschaffenheit und die Größe des Grundstückes zählen (vgl. VwGH 15.9.1993, 91/13/0125).

Im Gegenstandsfall erachtet es der UFS anhand des beigebrachten Gutachtens und nochmaligem Befund samt gutachterlicher Stellungnahme als erwiesen, dass trotz der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen, nicht unmittelbar zeitnah zum Stichtag gelegenen mehreren Verkäufe seitens der Bw, der dortige Kaufpreis von € 87,20 als gemeiner Wert anzusehen sein wird. Die Argumentation des Sachverständigen erscheint insoferne stichhäftig, als es sich bei den Vergleichsgrundstücken – im Gegensatz zu dem vom Tauschpartner bezeichneten, jedoch einige Kilometer entfernten Gst3 - um unmittelbar an das Tauschgrundstück angrenzende Liegenschaften handelt, die sohin nach Lage, im übrigen auch nach Beschaffenheit und Widmung, in einem Fall auch annähernd nach der Größe, übereinstimmen. Der zwischen dem Verkauf der Vergleichsgrundstücke 2003 und dem gegenständlichen Kaufvertrag im September 2004 verstrichene Zeitraum von rund 1,5 Jahren erscheint im konkreten Falle insofern nicht unbedingt maßgebend, da anhand der vorliegenden Preisentwicklung betreffend Betriebsansiedelungen (laut Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer) ersichtlich ist, dass die Kaufpreise im Bezirk von 2003 auf 2004 durchschnittlich um rund 2 % gefallen sind. Nach der gegebenen Marktsituation ist sohin keine steigende Tendenz zu erkennen, sodass maximal der im Jahr 2003 erzielte Kaufpreis als Gegenleistung zugrunde gelegt werden kann.

Zufolge der sich hieraus ergebenden Tauschleistung des Bw von gesamt € 601.331,20 bemäßt sich die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 21.046,59.

Der Berufung war daher Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 31. Mai 2006