



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 19. August 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 6. August 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Übergabsvertrag vom 24.3.2010 übertrugen die Ehegatten M der Berufungswerberin die in Vertragspunkt I. näher bezeichneten Grundstücke gegen Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes und gewisser Nutzungsrechte.

Der steuerliche Wert der übertragenen Grundstücke betrug nach Punkt 7. des Vertrages (Hälftebeträge)

- a) Wohnungswert 1.053,75 €
- b) Landwirtschaft 26.452,91 €.

Die Berechnung der Grunderwerbsteuer erfolgte im Sinne der §§ 10 ff GrEStG.

Mit Eingabe vom 14.6.2010 gab der Vertreter der Berufungswerberin dem Finanzamt bekannt, dass bei der Selbstberechnung irrtümlich diese Hälftebeträge angenommen wurden; daher habe eine bescheidmäßige Festsetzung im Sinne des § 201 BAO zu erfolgen.

Außerdem gab er über Anfrage des Finanzamtes bekannt, dass das vereinbarte Wohnrecht eine Fläche von ca. 230 m<sup>2</sup> umfasst.

Der von Amts wegen erhobene Einheitswert der übertragenen Grundstücke beträgt 52.905,82 € (Landwirtschaft) und 27.000,00 € (Wohnungswert) sowie 2.107,51 € (Mietwohngrundstück).

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer fest, wobei als Bemessungsgrundlage für die Übertragung als Wert der Landwirtschaft 26.452,91 € angesetzt wurde, als Wert der übrigen Grundstücke (Wohnungswert) ein Betrag von 57.761,27 €.

Dagegen richtet sich die Berufung mit der Begründung, dass eine sog. landwirtschaftliche Übergabe stattgefunden habe und die Selbstberechnung zutreffend gewesen sei. Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu ermitteln. Nach Abs. 2 Z 2 dieser Gesetzesstelle ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück an den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird. Dies gilt allerdings nur insoweit, als land- und forstwirtschaftliches Vermögen im Sinne der bewertungsrechtlichen Vorschriften übertragen wird.

Übergabsverträge im bäuerlichen Bereich sind nach der ständigen Rechtsprechung der Höchstgerichte Verträge sui generis mit familien- und erbrechtlichen Elementen zum Zwecke der vorgezogenen Erbfolge im Interesse der Erhaltung des Betriebes in der Familie in einer Hand. Die weichenden Geschwister werden regelmäßig mit einem dem Anteil am Verkehrswert nicht entsprechenden, niedrigeren Betrag abgefunden, wie dies dem Anerbenrecht und dem Höferecht entspricht. In der Regel bleibt bei derartigen Verträgen der Wert der Gegenleistungen (Übergabspreis, Versorgungs- und Pflegeleistungen, Kapitalwert der Ausgedingsleistungen, Leistungen an Dritte) unter den Verkehrswerten, weil der Übernehmer als Eigentümer des übernommenen Gutes "wohl bestehen können müsse". Ob dabei ein gemischter Vertrag vorliegt, kann nur nach der am Ort der Liegenschaften bestehenden bäuerlichen Lebensordnung beurteilt werden, wobei auch die Umstände des betreffenden Falles zu berücksichtigen sind. Entspricht die Gegenleistung des Übernehmers dem ortsüblichen Ausmaß, so wird das Vorliegen auch nur einer teilweisen Schenkung zu verneinen sein (VwGH v. 4.12.2003, 2002/16/0246 unter Berufung u.a. auf Erk. v. 21.4.1983, 82/16/0172). Der vorliegende Vertrag ist seinem Inhalt nach als typischer Übergabsvertrag zu

werten.

Tatbestandsmerkmal für die Anwendung der Bestimmung des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG ist unter anderem, dass das land- und forstwirtschaftliche Grundstück gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird. Dies bedeutet, dass der Gesetzgeber davon ausgegangen ist, dass in allen Fällen des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG auch eine Gegenleistung vorhanden ist. Obwohl also bei derartigen Übergabsverträgen eine Gegenleistung vorhanden ist, ist die Grunderwerbsteuer als Ausnahme vom Grundsatz des § 4 Abs. 1 GrEStG nicht nach dem Wert der Gegenleistung, sondern nach dem steuerlichen Wert des Grundstückes zu ermitteln. Die Grunderwerbsteuer für die Übertragung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist daher vom (anteiligen) Einheitswert festzusetzen.

Zur Abgabenvorschreibung für die Übertragung des Grundvermögens:

Was die Abgabenfestsetzung für die Übertragung der sonstigen Grundstücke (übersteigender Wohnungswert gem. § 33 BewG) betrifft, ist auszuführen:

In § 1 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) ist normiert, dass die Bestimmungen des zweiten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 18 bis 79) unter anderem für die Grunderwerbsteuer gelten. Gemäß § 33 Abs. 1 BewG ist Wohnungswert der Wert der Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Betriebsinhaber, (...) als Wohnung dienen. Der Wohnungswert ist bei den unter § 29 Z 1 und 3 genannten Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bis zu einem, nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelten Wohnungswert von 2.180,185 € Bestandteil des Vergleichswertes (§ 39).

Übersteigt jedoch der nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelte Wohnungswert den im Abs. 1 genannten Betrag, so ist der den Betrag von 2.180,185 € übersteigende Teil des Wohnungswertes als sonstig bebautes Grundstück (§ 54 Abs. 1 Z 5) dem Grundvermögen zuzurechnen (§ 33 Abs. 2 BewG).

Aus dem Zusammenspiel all dieser hier maßgeblichen Gesetzesbestimmungen ist klar ersichtlich, dass für die Besteuerung des (übersteigenden) Wohnungswertes nur die (anteilig darauf entfallende) Gegenleistung herangezogen werden kann. § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG spricht nämlich eindeutig von der Überlassung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, während bei der gleichzeitigen Übergabe anderer Grundstücke, etwa sonstig bebauter (übersteigender Wohnungswert), als Bemessungsgrundlage hierfür die Gegenleistung heranzuziehen ist (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 21 zu § 4). Hinsichtlich der Qualifikation der übergebenen Grundstücke ist das die Bemessung der Grunderwerbsteuer vornehmende Finanzamt an die vom Lagefinanzamt im Bewertungsverfahren getroffenen Feststellungen gebunden. Im

vorliegenden Fall wurde für den (übersteigenden) Wohnungswert die Art des Grundstückes als sonstig bebautes mit bindender Wirkung für die abgeleiteten Bescheide festgestellt, weshalb die Besteuerung zu Recht nach der (anteiligen) Gegenleistung erfolgte.

Gegen die Wertansätze selbst wurde kein Einwand erhoben und ist ein solcher auch nicht ersichtlich.

Linz, am 25. Mai 2011