

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache des Herrn Bf., X., vertreten durch R.A., über die Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 27. April 2015, Erf.Nr. x/x betreffend Grunderwerbsteuer erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zulässig.

## Entscheidungsgründe

Herr Bf., der Beschwerdeführer, ist Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1, Grundbuch Y.. Die Miteigentümer dieser Liegenschaft EZ 1 Grundbuch Y. haben einen Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen (letzte Unterschrift vom 16. Jänner 2015). Dieser Wohnungseigentumsvertrag lautet auszugsweise (ohne Hervorhebungen):

„A.

### Vertragsgegenstand

*Die Vertragsteile, ausgewiesen in Spalte C. der Anhangliste, räumen einander hinsichtlich ihrer in Spalte E. der Anhangliste ausgewiesenen Miteigentumsanteile (= Nutzwerte) unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinn des WEG 2002, an den in der-Spalte B. der Anhangliste zugeordneten und bezeichneten Wohnungen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft EZ 1, Grundbuch Y., BG A., ein, sodass der jeweils in Spalte C. der Anhangliste angeführte Miteigentümer Wohnungseigentümer des in Spalte A. bezeichneten Wohnungseigentumsobjektes ist.*

*Bestandteil, Größe und Einelnutzwert (das ist der Anteil an der Gesamtliegenschaft) der jeweiligen Wohnungen bzw. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend dem Gutachten über die Festsetzung der Nutzwerte aus der Anhangliste ersichtlich; diese Anhangliste ist integrierender Bestandteil dieses Vertrages.*

*Das Nutzwertgutachten des D.I., B., GZ 12 vom 03.06.2013 nehmen die Parteien zustimmend zur Kenntnis und bestätigen mit der Unterfertigung dieses*

*Wohnungseigentumsvertrages seine Richtigkeit. Allfällige Kosten einer zukünftigen Änderung des Nutzwertgutachtens, der Neufestsetzung der Nutzwerte oder einer Änderung des Wohnungseigentumsvertrages, sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Abgaben, Gebühren und Kosten trägt derjenige Wohnungseigentümer, auf dessen Veranlassung hin die Änderung vorgenommen werden sollen.*

*B.*

#### *Aufsandung*

*Sämtliche Miteigentümer erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 1, Grundbuch Y., BG A.*

- a) bei den in Spalte E. der Anhangliste ausgewiesenen Miteigentumsanteilen zu Gunsten der in Spalte C. der Anhangliste ausgewiesenen Miteigentümer das Wohnungseigentum an den in Spalte B. der Anhangliste ausgewiesenen Wohnungen samt Zubehör und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, bezeichnet in Spalte A., einverleibt werde;*
- b) das mit dieser Liegenschaft verbundene Wohnungseigentum in der Aufschrift der Einlage ersichtlich gemacht werde;*
- c) der abweichende Aufteilungsschlüssel laut Punkt E. und F., 1. dieses Vertrages gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 ersichtlich gemacht werde;*
- d) die bestehenden Anmerkungen gemäß § 24a Abs. 2 WEG 1975 bzw. § 40 Abs. 2 WEG 2002 Zug um Zug mit der Verbücherung dieses Vertrages gelöscht werden.*

*C.*

#### *Berichtigung der Anteile*

*Die Vertragsteile übertragen und übernehmen gegenseitig unentgeltlich Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß, dass jedem Wohnungseigentümer der für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt.*

*Die Vertragsteile vereinbaren im Sinn der Bestimmungen der §§ 9 und 10 des WEG 2002, dass bei einer allenfalls zukünftig erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile oder der Nutzwerte infolge beantragter Neufestsetzung der Nutzwerte die Übertragung und Übernahme von Anteilen zum Zweck der Korrektur unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich am tatsächlichen Ausmaß der gesamten jeweils eigenen Wohnungseinheit de facto nichts ändert.“*

In der Anhangsliste sind in der Spalte A die Top Nr., in der Spalte B der Gegenstand des Wohnungseigentums, in der Spalte C Name und Geburtsdatum der Eigentümer, in der Spalte D die bisherigen Anteile und in der Spalte E die nunmehrigen Nutzwerte angeführt. Laut dieser Anhangsliste betragen die bisherigen Anteile des Beschwerdeführers 34/1360 und die nunmehrigen Nutzwerte 67/1542 für die Wohnung und das Kellerabteil und 2/1542 für den Abstellplatz.

Im Grundbuch ist bei den einzelnen Anteilen lediglich die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes angemerkt. Diese Anmerkung soll laut Punkt B. d) des

Wohnungseigentumsvertrages Zug um Zug mit der Verbücherung dieses Vertrages gelöscht werden.

Über Aufforderung des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel wurde von der R.O. mit Schriftsatz vom 21. April 2015 unter Punkt 1. bekannt gegeben (ohne Hervorhebungen):

*„Nach unseren Informationen haben keine baulichen Veränderungen oder Erwerbsvorgänge stattgefunden, die Grund für diese Verschiebungen sind. In einem darf ich ein Mail der H.G. vom 16.4.2015 übermitteln. Danach sei bei der ursprünglichen Schätzung der Anteile, die durch die H.G. erfolgte, von einer zusätzlichen Bebauung eines im südlichen Bereich der Liegenschaft befindlichen Teils ausgegangen worden, die sich nicht realisieren lies. Es ist jedenfalls ausgeschlossen, dass Miteigentümer durch Planänderungen oder Ähnliches zusätzliche Flächen oder Anteile an der Liegenschaft erworben hätten und es wurden Miteigentümer auch keine zusätzlichen Flächen zugeordnet, als in den ursprünglichen Kaufverträgen vorgesehen.“*

Die Mail der H.G. vom 16. April 2015 lautet auszugsweise (ohne Hervorhebungen):

“.....

*Ursprünglich, und dies ist auch allen Miteigentümer bekannt, war im südlichen Bereich eine zusätzliche Bebauung vorgesehen. Die Liegenschaft ist eigentlich der H.G. zugeordnet.*

*Bei der ursprünglichen Schätzung der Wohnungseigentumsanteile, welche dann Grundlage für die Kaufverträge gebildet haben, wurde eine zusätzliche Bebauung im südlichen Bereich herangezogen.*

*Aufgrund der Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, welche eine Verschiebung der hinteren Baufluchtlinie um 4 m ergab, wurde die mögliche Bebauung im südlichen Bereich herabgesetzt, so dass in Aussicht genommene südseitige Objekt nicht mehr in dem ursprünglich geplanten und in die Schätzung eingeflossenen Umfang gebaut werden konnte.*

*Die Errichtung des Objektes wurde aufgrund der nunmehr geänderten „Flächenausbeute“ bis auf unbestimmte Zeit verschoben.*

*Durch die Miteigentümer wurden durch Planänderungen etc keine zusätzlichen Flächen oder Anteile an der Liegenschaft erworben bzw. wurden diesen keine zusätzlichen Flächen zugeordnet, als in den ursprünglichen Kaufverträgen vorgesehen.*

*Nachdem das Nutzwertgutachten den Bestand berücksichtigen muss und nicht das nunmehr reduzierte Objekte im südlichen Bereich, kam es zu einer rechnerischen Verschiebung der Anteile. Im Falle einer Realisierung des südseitigen Objektes, welches auf einem eigentlich zugeordneten Grundstück der H.G. zu stehen kommen würde, käme es wieder zu einer Rückverschiebung.*

.....“

Vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel wurde dem Beschwerdeführer mit Bescheid vom 27. April 2015 die Grunderwerbsteuer mit € 1.146,06 vorgeschrieben. Begründet wurde diese Vorschreibung damit, dass die unentgeltliche Übertragung von Miteigentumsanteilen im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung gemäß § 4 Abs. 2 Z. 3 GrEStG der Grunderwerbsteuer vom gemeinen Wert unterliegt. Abgeleitet von einem Verkaufsvorgang ergibt sich ein gemeiner Wert der Gesamtliegenschaft von € 1.723.400,00, anteilig für den Zuerwerb an Miteigentumsanteilen von ca. 19/1000-stel daher ein gemeiner Wert von € 32.744,60.

Die gegen diesen Bescheid eingebrachte Beschwerde enthält folgende Begründung (ohne Hervorhebungen):

„1. Rechtswidrigkeit des Inhalts:

1.1. *Der Bescheid setzt sich mit Stillschweigen über die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinweg. So ist dem Bescheid zunächst die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. Juni 2003, GZ: 2003/16/0074 in Erinnerung zu rufen. In dieser Entscheidung hat der VWGH bereits ausgeführt, dass nicht jede Änderung bzw. Erhöhung des Nutzwerts eine Bereicherung bzw. eine unentgeltliche Übertragung iSd § 4 Abs 2 Z 3 GrEStG nach sich zieht.*

1.2. *Nicht berücksichtigt wurde auch die Bestimmung des § 3 Abs 2 GrEStG. Dies mit Rücksicht darauf, dass es sich gegenständlich um die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum gehandelt hat.*

1.3. *Mit Stillschweigen übergangen wurde auch, dass ich bereits mit Kaufvertrag vom 29. September 1998 (!) die Wohnung Top Nr. 1 im Erdgeschoß mit einer Wohnfläche von ca. 66,95 m<sup>2</sup>, einer Terrasse mit ca. 9,45 m<sup>2</sup>, einem Garten mit 65 m<sup>2</sup> und einem Kellerabteil mit ca. 4,66 m<sup>2</sup> sowie einem KFZ-Abstellplatz gemeinsam mit meiner Gattin erworben habe. Der Kaufpreis betrug ATS 2.030.000,00 und wurde von diesem Kaufpreis die Grunderwerbsteuer ordnungsgemäß abgeführt.*

1.4. *Hinzuweisen ist darauf, dass die Steuerschuld grundsätzlich entsteht, sobald der steuerpflichtige Erwerbsvorgang (Verpflichtungsgeschäft, Erwerb des Eigentums) verwirklicht worden ist. Auf das Verfügungsgeschäft (Übertragung des Eigentums durch Eintragung in das Grundbuch) kommt es dabei nicht an. Die mit dem bekämpften Bescheid vorgeschriebene Steuerzahlung wäre somit eine zur bereits geleisteten Zahlung hinzutretende Forderung für die Begründung von Wohnungseigentum. Dies ist vom Gesetz nicht vorgesehen und somit rechtswidrig.*

1.5. *Zu berücksichtigen ist weiters, dass mir seitens des Verkäufers, der H.G., die Begründung von Wohnungseigentum ausdrücklich im Kaufvertrag zugesichert wurde, und war auch dieser Kaufvertrag darauf ausgelegt, dass letztlich Wohnungseigentum begründet wird. Als Treuhänder fungierte Herr D.R.. Gegenstand eines Kaufvertrages kann auch eine künftige Sache oder eine Sache sein, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen. Genau dies war hier der Fall.*

1.6. *Ungeachtet dessen, und ohne dass ich es zu vertreten gehabt hätte, ist bis dato (Mai 2015!) die Wohnungseigentumsbegründung noch immer nicht abgeschlossen. Tatsache ist, dass sich weder bei der Größe meiner Wohnung noch des Stellplatzes auch nur irgendetwas zu meinen Gunsten geändert hätte. Ganz im Gegenteil blieb die Wohnung vollkommen unverändert. Weshalb die mit dem Kaufvertrag angeführten (offenkundig frei erfundenen) Werte dermaßen vom nunmehrigen Nutzwert abweichen, ist mir unklar. Tatsache ist allerdings auch, dass ich keinerlei Einfluss auf die Festsetzung der Nutzwerte habe bzw. hatte, da die H.G. als Wohnungseigentumsorganisator fungiert. Hier ist nochmals auf § 3 Abs 2 GrEStG zu verweisen, wonach ausdrücklich geregelt ist, dass die Steuer nicht erhoben wird, soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist. Genau dies ist hier der Fall, das Verhältnis vom Wert des Teilgrundstückes entspricht weiterhin dem Wert des Bruchteils am gesamten Grundstück.*

1.7. *Bezüglich der nicht erklärbaren Abweichung des Nutzwertes ist allgemein festzuhalten, dass gemäß § 9 WEG Nutzwerte entweder durch gerichtliche Neufestsetzung oder gemäß § 9 Abs 6 WEG Nutzwerte auch ohne gerichtliche Entscheidung abweichend vom Nutzwertgutachten oder von einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung festgesetzt werden können, dies allerdings nur indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen. Dies ist allerdings nicht passiert. Was tatsächlich passiert ist, ist eine Umrechnung fiktiver Miteigentumsanteile in Nutzwerte. Ein tatsächlicher zusätzlicher Erwerb von Miteigentumsanteilen ist daher in keinster Weise erfolgt.*

1.8. *In Erinnerung zu rufen ist der belangten Behörde auch die Entscheidung des VwGH vom 19. Dezember 2002, GZ: 99/16/0431. In dieser Entscheidung führte der VwGH aus, dass es dann zu keiner Vorschreibung bzw. keinem Grunderwerbsteuertatbestand kommt, wenn sich aus dem Parteiwillen eindeutig ergibt, dass es zu keinerlei Vermögensverschiebungen kommt. Betrachtet man nun den vorgenannten Kaufvertrag aus dem Jahr 1998 und den nunmehrigen Wohnungseigentumsvertrag, steht fest, dass sich die Größe der einzelnen Objekte bzw. unseres Kaufgegenstandes nicht im Geringsten geändert hat. Eine Vermögensverschiebung und Bereicherung meinerseits hat daher nicht einmal ansatzweise eintreten können.*

1.9. *Mit Stillschweigen übergangen wird auch, dass die Anteilsübertragung bereits längst stattgefunden hat. Demnach wäre die Übertragung auf den Übertragungszeitpunkt rückwirkend zu bemessen. Damit ist auch der angenommene Wert schlichtweg falsch.*

1.10. *Nach der Auslegung der belangten Behörde würde es eindeutig vom Zufall abhängen, ob die Grunderwerbsteuer doppelt zu bezahlen ist, oder ob mit dem Ankaufsvorgang, bemessen vom Kaufpreis, die Grunderwerbsteuer abgegolten wird bzw. abgegolten ist. Ein derart verfassungswidriger Inhalt kann der angewendeten Bestimmung wohl nicht unterstellt werden. Der Bescheid wendet somit ein Gesetz denkunmöglich an,*

was klar als Willkür anzusehen ist. Willkür verletzt den Gleichheitssatz, da unsachliche Differenzierungen verboten sind. Genau eine solche unsachliche Differenzierung liegt vor, wenn die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuer vom Zufall abhängig gemacht wird.

Beweis:

- Einvernahme des Geschäftsführers der H.G., A.R., p.A. C.
- Einvernahme des Treuhänders D.R., D.
- meine Einvernahme
- Zeugin G.B., p.A. des Beschwerdeführers
- Kaufvertrag vom 29. September 1998

2. Verletzung von Verfahrensvorschriften:

2.1. Die belangte Behörde hat damit in Wahrheit jegliche Ermittlungstätigkeit im Zusammenhang mit der Vorschreibung der Grunderwerbsteuer unterlassen.

2.2. Hätte die belangte Behörde den Sachverhalt ordnungsgemäß festgestellt, wäre sie zum Ergebnis gekommen, dass mit dem Kaufvertrag vom 29. September 1998 die Grunderwerbsteuer für den Grunderwerb bereits entrichtet wurde, und es sich nunmehr um die bereits 1998 versprochene Wohnungseigentumsbegründung handelt, wo ich weder auf den Umfang der Anteilsverschiebung noch sonstige Umstände tatsächlich Einfluss habe bzw. hatte.

2.3. Hätte die belangte Behörde den Sachverhalt ordnungsgemäß festgestellt und ermittelt, wäre sie zum Ergebnis gekommen, dass seit dem Ankauf im Jahr 1998 in keiner Weise eine Änderung der tatsächlichen Gegebenheiten eingetreten ist, und die Anteilsverschiebung ihren Grund rein in der Berichtigung des Grundbuches hat.

2.4. Im Übrigen ist der belangten Behörde auch ein Begründungsmangel zur Last zu legen. So liegt gegenständlich in Wahrheit überhaupt keine Begründung vor. Vielmehr führt der Bescheid lapidar aus, dass sich abgeleitet von einem Verkaufsvorgang ein gemeiner Wert der Gesamtliegenschaft ergeben würde. Welcher Verkaufsvorgang konkret gemeint ist, wird nicht einmal dargelegt.

Offenkundig aus gutem Grund. Ist doch davon auszugehen, dass die belangte Behörde lediglich einen Kaufvertrag bzw. den darin ersichtlichen Kaufpreis hochgerechnet hat. Diese Grundlage ist jedoch insofern unbeachtlich und damit untauglich, als zwischen dem Gebäudewert und dem Liegenschaftswert zu unterscheiden gewesen wäre. Dies mit Rücksicht darauf, dass sich die Zuordnung bzw. die Nutzungsverhältnisse im Gebäude nicht ändern.

Damit steht fest, dass bereits der Wert der Gesamtliegenschaft nicht nur falsch sondern frei erfunden ist.

2.5. Auch der angebliche Zuerwerb wurde mit ca. 19/1000-tel angenommen. Auch dafür findet sich gegenständlich keine Grundlage.“

Eine Kopie des ursprünglichen Kaufvertrages wurde der Beschwerde angeschlossen.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 2. Juli 2015 wurde diese Beschwerde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel als unbegründet abgewiesen. Diese Abweisung wurde damit begründet:

*„Die Grunderwerbsteuer ist ihrem Wesen nach als Verkehrsteuer zu verstehen, die grundsätzlich an jeden Übergang eines inländischen Grundstückes anknüpft (VwGH 28.1.1993, 92/16/0094) und den Grundstückswechsel als solchen erfasst. Jeder Erwerbsvorgang löst grundsätzlich selbstständig die Grunderwerbsteuerpflicht aus. In grESt-rechtlicher Hinsicht ist beim Wohnungseigentum der anteilige Grund und Boden das Grundstück iSd GrEStG, während das Recht, eine selbständige Wohnung zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, infolge seiner untrennbarer Verbindung zum Grundstücksanteil als Bestandteil des Grundstückes behandelt wird (VwGH 28.9.1972, 749/71). Die rechtliche Vereinbarung der Wohnungseigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile lag im vorliegenden Fall im Abschluss des gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrages, wird doch im Punkt C des Vertrages die unentgeltliche Übergabe/-nahme von Miteigentumsanteilen vereinbart. Dieser Vertrag bildet sohin das Verpflichtungsgeschäft, mit dem die wechselseitige Übergabe/Übernahme von Liegenschaftsanteilen vereinbart wurde. Hinsichtlich der rechtsgeschäftlich erfolgten Übertragung von Miteigentumsanteilen liegt ein Erwerbsvorgang iSd § 1 GrEStG vor. An der rechtlichen Beurteilung vermag auch der Umstand, dass jedem Wohnungseigentümer die ihm bisher bereits zugeordnete Wohnungseigentumseinheit verbleibt, nichts zu ändern. Bei Vergleich der bisherigen mit den nunmehrigen Miteigentumsanteilen ergibt sich für den Bf ein Mehr an Anteilen. Mangels Teilung eines Grundstückes der Fläche nach liegt § 3 Abs.2 GrEStG nicht vor.“*

In dem gegen diese Erledigung eingebrochenen Vorlageantrag wurde auf die Ausführungen in der Beschwerde verwiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass nach dem Parteiwillen die Wohnungseigentumsbegründung, welche bereits im Jahr 1998 zugesichert wurde, erfolgt ist. Einziger Grund für den Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages ist und war die Begründung von Wohnungseigentum und nicht die Herbeiführung von wie auch immer gearteten Vermögensverschiebungen.

## Erwägungen

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG idG unterliegen der Grunderwerbsteuer (soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen) ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Die Grunderwerbsteuer ist ihrem Wesen nach als Verkehrsteuer zu verstehen, die grundsätzlich an jeden Übergang eines inländischen Grundstückes anknüpft (vgl. VwGH 28.1.1993, 92/16/0094) und den Grundstückswechsel als solchen erfasst, ohne Rücksicht auf die mit dem Grundstückserwerb verfolgten Zwecke. Jeder Erwerbsvorgang löst grundsätzlich selbstständig die Grunderwerbsteuerpflicht aus (vgl. VwGH 19.9.2001, 2001/16/0402).

Die Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes sind nicht auf entgeltliche Erwerbsvorgänge beschränkt. Dies geht zum Beispiel aus der Bestimmung des § 4 Abs. 2

Z. 3 lit. a GrEStG hervor, wonach die Steuer vom gemeinen Wert zu berechnen ist, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der gemeine Wert des Grundstückes. Damit ist klargestellt, dass der Grunderwerbsteuer keineswegs nur Rechtsgeschäfte unterliegen, bei denen eine Gegenleistung vorliegt.

Nach § 2 GrEStG gelten als Grundstücke auch ideelle Anteile (Miteigentumsanteile) an Grundstücken. Dies gilt auch für Anteile, die untrennbar mit Wohnungseigentum verbunden sind. Wohnungseigentum ist gemäß § 2 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) das dem Miteigentümer einer Liegenschaft dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann. Der Mindestanteil ist nach § 2 Abs. 9 WEG 2002 jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des Objektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft. Nach § 5 Abs. 3 WEG 2002 wird das Wohnungseigentum durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen. Der Wohnungseigentümer erwirbt im Ergebnis durch einen darauf gerichteten Rechtsvorgang zivilrechtliches Eigentum an den Miteigentumsanteilen der Liegenschaft, wobei diese Miteigentumsanteile dem nach dem Verhältnis der Nutzwerte des Wohnungseigentumsobjektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte ermittelten Mindestwert zu entsprechen haben. Die Ermittlung und Änderung der Nutzwerte werden im § 9 WEG 2002 geregelt. Dieser lautet:

#### *„Ermittlung und Änderung der Nutzwerte“*

*§ 9 (1) Die Nutzwerte sind durch das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu ermitteln.*

*(2) Auf Antrag sind die Nutzwerte vom Gericht insbesondere dann abweichend vom Nutzwertgutachten (Abs. 1) festzusetzen, wenn*

- 1. das Gutachten gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung verstößt,*
- 2. das Gutachten bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 vH von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht,*
- 3. sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts durch eine gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung abweichende Bauführung um mehr als 3 vH ändert,*
- 4. sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts nach Vollendung der Bauführung durch bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft wesentlich ändert oder*
- 5. sich die Nutzwerte durch Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte oder durch die Übertragung von Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 ändern.*

(3) Abs. 2 gilt entsprechend auch für eine gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwerte abweichend von einer bereits früher ergangenen Nutzwertfestsetzung durch das Gericht.

(4) In den Entscheidungen über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung ist auch festzustellen, inwieweit sich durch sie die Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft ändert.

(5) In den Fällen des Abs. 2 Z 5 sind die Nutzwerte der von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentumsobjekte so festzusetzen, dass ihre Summe gleich bleibt. Bei der Übertragung eines Zubehörobjekts ist eine Nutzwertfestsetzung entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Zubehörobjekts zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.

(6) Die Nutzwerte können auch ohne gerichtliche Entscheidung abweichend vom Nutzwertgutachten (Abs. 1) oder von einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung (Abs. 2 oder 3) festgesetzt werden, indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen.“

Weder dem gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag noch dem sonstigen Akteninhalt ist zu entnehmen, dass eine Neufestsetzung der Nutzwerte im Sinne des § 9 Abs. 2 WEG 2002 erfolgt wäre. Im Grundbuch ist lediglich die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes angemerkt. Erst im Wohnungseigentumsvertrag vom 16. Jänner 2015 wird auf das Nutzwertgutachten des D.I. vom 3. Juni 2013, GZ 12, verwiesen. In diesem Wohnungseigentumsvertrag wird in Punkt B. Aufsandung unter d) festgehalten, dass die bestehenden Anmerkungen gemäß § 24a Abs. 2 WEG 1975 bzw. § 40 Abs. 2 WEG 2002 Zug um Zug mit der Verbücherung dieses Vertrages gelöscht werden. § 24a Abs. 2 WEG 1975 und § 40 Abs. 2 WEG 2002 enthalten die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes im Grundbuch. Nach dem Vertragsinhalt muss von einer Festsetzung der Nutzwerte im Sinne des § 9 Abs. 1 WEG 2002 ausgegangen werden, nicht aber von einer Neufestsetzung im Sinne der im § 9 Abs. 2 aufgezählten Tatbestände.

Im gegenständlichen Fall war ursprünglich eine zusätzliche Bebauung der Liegenschaft geplant. Bei der Schätzung der Miteigentumsanteile wurde diese zusätzliche Bebauung auch berücksichtigt, was zur Folge hatte, dass bei der Schätzung der Miteigentumsanteile von einem höheren Wert der Liegenschaft ausgegangen wurde. Nachdem diese zusätzliche Bebauung der Liegenschaft nicht erfolgte, hatte diese Liegenschaft auch nicht mehr diesen Wert, von dem bei der Schätzung der Miteigentumsanteile ausgegangen wurde. Diese Miteigentumsanteile entsprechen somit nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Da diese Liegenschaft tatsächlich einen geringeren Wert hat, als jenen, von dem bei der Schätzung der Miteigentumsanteile ausgegangen wurde, hatten diese Anteile tatsächlich auch nicht jenen Wert, von welchem bei den ursprünglichen Kaufverträgen ausgegangen wurde. Das dem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde liegende Nutzwertgutachten trägt dieser Entwicklung Rechnung und entsprechen die

nunmehrigen Nutzwerte wertmäßig jenen Miteigentumsanteilen, von welchen in den einzelnen Kaufverträgen ausgegangen wurde.

Hier hat sich der Nutzwert deswegen geändert, weil eine ursprünglich geplante Bebauung nicht durchgeführt wurde. Es kam zu keiner Werterhöhung der Liegenschaft, sondern hat sich der Wert dieser Liegenschaft gegenüber der ursprünglichen Planung verringert. Wertmäßig erfolgte durch die neu festgestellten Nutzwerte keine Änderung gegenüber den mit den Kaufverträgen erworbenen Miteigentumsanteilen. Im Wohnungseigentumsvertrag wurde auch festgehalten, dass die Vertragsteile gegenseitig unentgeltlich Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß übertragen und übernehmen, dass jedem Wohnungseigentümer der für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt. Die neu festgestellten Nutzwerte entsprechen den tatsächlichen Besitzverhältnissen ohne die nicht erfolgte Bebauung. Der Wohnungseigentumsvertrag selbst enthält, wie sich aus dem eindeutig dokumentierten Parteiwillen ergibt, keinerlei Vermögensverschiebung (vgl. VwGH 19.12.2002, 99/16/0431).

Die nunmehrigen Nutzwerte des Beschwerdeführers entsprechen jenen Anteilen, welche von ihm mit dem Kaufvertrag erworben wurden. Mit dem Wohnungseigentumsvertrag kam es nicht zu einer Vermögensverschiebung und wurde damit auch kein Anspruch auf Übereignung begründet, welcher dem § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen würde.

Zum Antrag des Beschwerdeführers auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung ist zu bemerken, dass der Beschwerdeführer durch das Unterbleiben einer mündlichen Verhandlung nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 28.11.2001, 97/13/0138) in seinem aus § 274 Abs. 1 BAO erfließenden Verfahrensrecht verletzt wird. Auf Grund des zu beachtenden Gebotes der Verwaltungsökonomie (vgl. Ritz, ÖStZ 1996, 70) wurde jedoch im Hinblick darauf, dass nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes infolge der vorstehenden Ausführungen ausgeschlossen werden kann, dass es bei Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre, von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung abgesehen.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Eine Rechtsprechung zu der hier lösenden Rechtsfrage der abgabenrechtlichen Würdigung einer Anteilsübertragung auf Grund einer Neufeststellung der Nutzwerte in Folge einer Wertminderung der Liegenschaft, weil diese gegenüber der ursprünglichen Planung nicht vollständig bebaut wurde, liegt noch nicht vor. Die Revision war daher für zulässig zu erklären.

Wien, am 11. Juli 2017