



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau R.L., B., vertreten durch Herrn D.S., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 1. Juli 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von Frau I.K. wird gemäß § 7 Z. 3 GrEStG festgesetzt mit € 2.684,17 (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 75.661,97).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Die Fälligkeit des mit dieser Entscheidung festgesetzten Mehrbetrages der Abgaben ist aus der Buchungsmitteilung zu ersehen.

Entscheidungsgründe

Am 27. Oktober 2004 wurde zwischen Frau I.K., Frau R.L., der Berufungswerberin, 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 berichtet. Laut Vertrag leistet Frau I.K. eine Aufzahlung von insgesamt € 16.000,--.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern wurde der Berufungswerberin für ihren Erwerb mit Bescheid vom 1. Juli 2005 die Grunderwerbsteuer in der Höhe von € 2.528,14 vorgeschrieben.

In der gegen diesen Bescheid 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 (iSd § 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.

R.L.	gibt an I.K.
EZ 3	€ 10.000,00
EZ 6	€ 64.358,33
EZ 8	€ 41.850,00
Gegenleistung	€ 116.208,33

Die Berufungswerberin erhält:

	von I.K.
EZ 1	€ 20.833,33
EZ 2	€ 23.333,33
EZ 4	€ 13.750,00
EZ 5	€ 10.583,33
EZ 7	€ 28.708,34

Verkehrswerte	€ 97.208,34
Aufzahlung	€ 8.000,00
Gegenleistung	€ 105.208,34

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:

Von den hingegebenen Grundstücken entfällt auf das Grundstück der EZ 7:

Verkehrswert der gegebenen Grundstücke (€ 116.208,33) x erhaltener Verkehrswert des Grundstückes in der EZ 7 (€ 28.708,34) : Verkehrswert der erhaltenen Grundstücke (€ 105.208,34) = € 31.709,92 (frei nach § 3 Abs. 2 GrEStG).

Da neben den Liegenschaften auch noch eine Aufzahlung erhalten wird, ist zu ermitteln, welcher Teil der Gegenleistung auf die Grundstücke entfällt:

Gesamterwerb (€ 105.208,32) : Verkehrswert der erworbenen Liegenschaften (€ 97.208,32) = Gesamtgegenleistung (€ 116.208,33) : x (anteilige Gegenleistung für erworbene Liegenschaften). x = € 107.371,89.

Gegenleistung für erworbene Liegenschaften	€ 107.371,89
- frei nach § 3 Abs. 2 GrEStG	€ 31.709,92
Bemessungsgrundlage	€ 75.661,17

Davon gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 3,5 % = Grunderwerbsteuer € 2.648,17.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 13. Mai 2008