



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des M.Y.A, Adresse, vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei, vom 20. Dezember 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 15. November 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Die Vertragsparteien der am 19. August 2004 abgeschlossenen Vereinbarung sind laut deren Präambel jeweils Eigentümer von Wohnungseigentumseinheiten und bilden die Wohnungseigentumsgemeinschaft der Liegenschaft EZ X Grundbuch Y, Bezirksgericht A.A., bestehend aus dem Grundstück Nr. 42/2. Die Nutzwerte dieser Liegenschaft wurden gemäß dem Gutachten vom 21. Juli 1999 eines Sachverständigen festgelegt und dementsprechend Wohnungseigentum begründet. Im Zuge des Verkaufes der Wohnungseigentumseinheiten wurden Änderungen bei der Zuordnung des Zubehörs Parteienkeller, Änderung der Autoabstellplätze und Änderungen im Bestand von unmittelbar aneinandergrenzenden Wohnungen vereinbart. Aufgrund dieser Änderungen wurde gemäß Sachbeschluss des Bezirksgerichtes A.A. vom 05.05.2004, Zahl mit Berichtigungen und Ergänzungen dazu das Zubehör neu geordnet, Autoabstellplätze als selbständige Wohnungseigentumseinheiten parifiziert und die Nutzwerte neu festgesetzt. Die gegenständliche Vereinbarung hatte den Zweck, die grundbücherliche Durchführung dieses Sachbeschlusses zu ermöglichen. Laut Punkt I der Vereinbarung kam es bezogen auf die derzeit im Grundbuch eingetragene

Nutzwertfestsetzung hinsichtlich der Wohnungseigentumseinheit Top 4 des Berufungswerbers zu folgenden Änderungen:

Wohnungseigentumseinheit Top	Wohnungseigentümer	Nutzwert alt Zubehör alt	Nutzwert neu Zubehör neu
4	M.Y.A, geb. 25.12.1969	85/1298, Balkon, Parteienkeller PK 4, AAP20	98/1298 Balkon, Parteienkeller PK 7, AAP 20

Unter Punkt I) "Änderungen" erklärte sich hinsichtlich des Parteienkellers M.Y.A damit einverstanden, dass der ursprünglich seiner Wohnung Top 4 zugeordnete Parteienkeller PK 4 Zubehör bei der Top 16 wird und stattdessen seiner Wohnungseigentumseinheit Top 4 der Parteienkeller PK 7 zugeordnet wird. M.F. erklärte sich damit einverstanden, dass der ursprünglich ihrer Wohnung Top 5 zugeordnete Parteienkeller PK 7 nunmehr der Wohnung Top 4 zugeordnet wird, und stattdessen ihrer Wohnung Top 5 der Parteienkeller PK 14 zugeordnet wird. Die Vertragsteile übertrugen, übergaben und übernahmen wie angeführt die Parteienkeller.

Punkt III) "Änderung Wohnungen" der gegenständlichen Vereinbarung traf auszugsweise folgenden Festlegungen:

"Des weiteren ist es zu räumlichen Veränderungen im Bestand von ummittelbar aneinandergrenzenden Wohnungen gekommen. Die Wohnung Top 3 im ersten Obergeschoss wurde um 2 Zimmer verkleinert, ein Zimmer der Top 3 wurde der angrenzenden Top 15, Eigentümer J.B. und N.V.B. zugeschlagen, ein Zimmer der Top 3 wurde der angrenzenden Wohnung Top 4, Eigentümer M.Y.A zugeschlagen. Zu diesen baulichen Veränderungen im Sinne der Verkleinerung der Top 3 und Vergrößerung der Top 4 und Top 15 ist es bereits vor Abschluss der Kaufverträge mit den Eigentümern B. und A gekommen. Es war sohin von Anfang an vereinbart, dass A und B. eine jeweils um einen Raum vergrößerte Wohnung erwerben und wurde dies auch bereits im Kaufvertrag berücksichtigt und hat entsprechenden Niederschlag in den Kaufpreis gefunden. Die gegenständliche Übertragung von Miteigentumsanteilen erfolgt daher lediglich aus dem Zweck, um die im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile an die tatsächlichen Gegebenheiten und Nutzungen, an den tatsächlichen Kaufgegenstand und an die Nutzwertfeststellungen gemäß den erwähnten Sachbeschlusses Bezirksgericht A.A. vom 05.05.2004 anzupassen. Es handelt sich bei der gegenständlichen Übertragung daher um keine Schenkung sondern um eine Leistung im Rahmen der Erfüllung des Kaufvertrages, abgeschlossen zwischen Wohnbaugesellschaft.XY. einerseits als Verkäuferin und M.Y.A und J.B. und N.V.B. andererseits. Die Firma Wohnbaugesellschaft.XY überträgt und übergibt sohin lastenfrei 13/1298- Anteile an der EZ X, Grundbuch Y an M.Y.A, geb. 25.12.1969 und dieser übernimmt die 13/1298 Anteile in sein Eigentum unter gleichzeitiger Vereinigung mit den bisher in seinem Eigentum stehenden 85/1298 Anteilen, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung Top 4 untrennbar verbunden ist, sodass M.Y.A nunmehr Eigentümer von 98/1298 Anteilen an der EZ X ist, mit denen Wohnungseigentum an Top 4 untrennbar verbunden ist."

Unter Punkt IV.) "Gegenleistung" wurde Folgendes festgelegt:

"Die Vertragsteile vereinbaren, dass für die Änderung der Zuordnung des Zubehörs keinerlei Entgelt zu bezahlen oder sonstige Leistungen zu erbringen sind. Die Änderung der Zuordnung des Zubehörs

erfolgt wechselseitig und im allseitigen Interesse. Auch der Tausch der Autoabstellplätze erfolgt im Interesse der beiden betroffenen Vertragsteile wechselseitig und war darüber hinaus bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages vereinbart und bekannt.

Die Übertragung der Miteigentumsanteile dient lediglich dazu, um den in den einzelnen Kaufverträgen vereinbarten und den tatsächlichen Zustand auch rechtlich herzustellen und ist für die Übertragung der Nutzwerte kein Entgelt zu bezahlen, vielmehr wurde diese Übertragung bereits bei Abschluss der Kaufverträge berücksichtigt. Sämtliche Vertragsteile bestätigen, dass ihnen aus der Übertragung, Änderung des Zubehörs usw. kein Anspruch, in welcher Art auch immer, gegenüber einem der anderen Vertragsteile zusteht.“.

Unter Punkt VII) "Aufsandungserklärung" erteilten die jeweiligen Grundeigentümer ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung und Einwilligung zur Vornahme der entsprechenden Grundbuchseintragungen.

Mit Bescheid vom 15. November 2004 setzte das Finanzamt für den Rechtsvorgang (Vereinbarung vom 19. August 2004) gegenüber dem M.Y.A (Bw). vom Wert der Grundstücke (§ 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG) in Höhe von 2.781,54 € die 3,5-%ige Grunderwerbsteuer mit 97,35 € fest.

Gegen diesen Grunderwerbsteuerbescheid richtet sich die gegenständliche Berufung im Wesentlichen mit dem Argument, die Nutzwerte der Liegenschaft EZ X Grundbuch Y seien gemäß Gutachten vom 21.07.1999 ursprünglich festgesetzt worden. In diesem Gutachten sei hinsichtlich der Wohnungseigentumseinheit Top 4 vorgesehen gewesen, dass diese aus folgenden Räumen bestehe: Diele/Garderobe, Bad, WC, Abstellraum, Zimmer, Zimmer, Wohnraum, Kochnische, Glasveranda. In diesem Gutachten weise die Wohneinheit Top 4 eine Nutzfläche von 72,20 m² (ohne Glasveranda) auf. Mit Kaufvertrag vom 21.02.2002 habe der Bw. die Wohnungseinheit Top 4 bestehend aus Diele, Gang, drei Zimmern, Bad, WC, Abstellraum, Wohnraum/Küche, Glasveranda erworben. Für diesen Kaufgegenstand, bestehend aus einer Nutzfläche von ca. 91,17 m², drei Zimmer, sei der Kaufpreis von damals 152.758,30 € vereinbart gewesen; von diesem Kaufpreis sei auch die Grunderwerbsteuer bezahlt worden. Es sei bereits in dem ursprünglichen Kaufvertrag berücksichtigt gewesen, dass der Top 4 im Zuge der Neufestsetzung der Nutzwerte ein zusätzlicher Wohnraum dazu geschlagen werde. Mit Sachbeschluss des BG A.A. seien die Nutzwerte dahingehend neu festgesetzt worden, dass der Bw. zusätzlich 13/1298 Miteigentumsanteile an der EZ X als Ausgleich für das im Jahr 2002 erworbene dritte Zimmer, das in der ursprünglichen Nutzwertfeststellung vom 21. Juli 1999 noch nicht der Wohnung Top 4 zugeordnet gewesen sei, erhalte. Durch die Vereinbarung solle die Neufestsetzung der Nutzwerte und damit die Richtigstellung der Nutzwertfeststellung im Grundbuch ermöglicht werden. Darin enthalten seien neben grundbuchtechnisch erforderliche Übertragungserklärungen auch Aufsandungserklärungen, um den Zustand auch grundbürgerlich herzustellen, wie er bereits im Kaufvertrag 21. Februar 2002 vereinbart gewesen sei. Der Inhalt der Vereinbarung habe lediglich dazu gedient, den grundbuchsrechtlich richtigen Zustand herzustellen, wie er mit

dem Kaufvertrag vereinbart gewesen sei. Es komme dadurch zu keinem neuen Rechtserwerb, sondern es solle lediglich die Rechtssituation hergestellt werden, wie sie im Kaufvertrag vereinbart und bereits versteuert sei. Aus diesen Gründen sei die Vorschreibung einer neuerlichen Grunderwerbsteuer nicht zulässig, eine neuerliche Vorschreibung würde zu dem Ergebnis führen, dass ein und derselbe Rechtsvorgang zweimal mit Grunderwerbsteuer belastet werde, was gesetzwidrig sei.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung begründete das Finanzamt wie folgt:

"Im Zuge des Verkaufs der Wohnungseigentumseinheiten wurden Änderungen bei der Zuordnung des Zubehörs Parteienkeller, Änderungen der Autoabstellplätzen und Änderungen im Bestand von unmittelbar aneinander grenzenden Wohnungen vereinbart. Aufgrund dieser Änderungen und der Änderungen der Parifizierung wurde gegenständlicher Vertrag errichtet. Es handelt sich hier also nicht um eine Aufsandung zum ursprünglichen Kaufvertrag. Jeder Erwerbsvorgang löst grundsätzlich selbständig die Grunderwerbsteuerpflicht aus (VwGH v. 28.9.1998, 98/16/0052 u.a.). Daher konnte der Berufung kein Erfolg zukommen. "

Der Bw. brachte daraufhin den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz ein. Darin führte er noch aus, dass in dem ursprünglichen Kaufvertrag bereits auf jene Situation Bezug genommen worden sei, wie sie der gegenständlichen Vereinbarung zugrunde liege. Der Bw. habe bei Abschluss des Kaufvertrages bereits den Kaufpreis und daraus resultierend auch bereits die Grunderwerbsteuer für jene Miteigentumsanteile bezahlt, von denen er auf Grund der nunmehr angezeigten Vereinbarung Eigentümer werde. Bereits in dem ursprünglichen Kaufvertrag sei für diesen Rechtsvorgang der Kaufpreis bemessen worden. Es handle sich bei der angezeigten Vereinbarung sohin tatsächlich lediglich um die Aufsandungserklärung zu dem ursprünglichen Kaufvertrag, durch welche ermöglicht werde, dass der in dem ursprünglichen Kaufvertrag erworbene, bezahlte und bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer berücksichtigte Kaufgegenstand auch grundbürgerlich erworben werde. Würde man der Ansicht des Finanzamtes folgen, hätte dies zu Folge, dass ein und derselbe Rechtsvorgang, zumindest anteilig zweimal mit Grunderwerbsteuer belastet werde.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987, BGBl. Nr. 1987/309 idGf unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit es sich auf inländische Grundstücke bezieht.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Gemeinsames Merkmal der Erwerbsvorgänge des § 1 GrEStG ist der Rechtsträgerwechsel bezüglich eines Grundstückes iSd § 2 GrEStG. Die Grunderwerbsteuer knüpft dabei an

Änderungen der zivilrechtlichen Eigentumslage an. Besteuert wird jedoch nicht allein der auf den Eigentumserwerb gerichtete Rechtsvorgang als solcher. Besteuerungsgegenstand ist vielmehr der Erwerb eines Grundstückes, der auf einem tatbestandlichen Erwerbsvorgang beruht; steuerbar ist mithin der Erfolg, der auf Grund eines auf den Eigentumserwerb gerichteten Rechtsvorganges eintritt. Der einem Entstehungstatbestand entsprechende und damit die Steuerpflicht auslösende Rechtsvorgang wird als Erwerbsvorgang bezeichnet, weil es derselbe Vorgang ist, der vom Standpunkt des Erwerbers aus den Erwerb eines Grundstückes herbeiführt.

Jeder Erwerbsvorgang löst grundsätzlich selbständig die Grunderwerbsteuerpflicht aus und bildet einen in sich abgeschlossenen Steuerfall, dessen gesetzliche Tatbestandsmerkmale je für sich gesondert zu würdigen sind. Bei mehreren Erwerbsvorgängen ist grundsätzlich jeder Erwerbsvorgang, worunter nicht erst das Erfüllungs- sondern schon das Verpflichtungsgeschäft zu verstehen ist, grunderwerbsteuerpflichtig (VwGH 29.7.2004, 2004/16/0053).

Die Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes sind nicht auf entgeltliche Erwerbsvorgänge beschränkt. Dies geht ua. auch aus der Vorschrift des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG hervor, wonach die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 75 zu § 1 GrEStG).

Wie oben bereits angeführt, bildet den Besteuerungsgegenstand der Erwerb eines inländischen Grundstückes iSd § 2 GrEStG. Auch Anteile an einem Grundstück sind als Grundstücke in diesem gesetzlichen Sinn anzusehen. Dies gilt auch für Anteile, die untrennbar mit Wohnungseigentum verbunden sind. Wohnungseigentum ist gemäß § 2 Abs. 1 WEG 2002, BGBI. I Nr. 2002/70 (vorher: § 1 Abs. 1 WEG 1975) das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte 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 (§ 2 und 3 WEG 1975) 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 (§ 12 Abs. 1 WEG 1975) 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 an der Liegenschaft, wobei diese Miteigentumsanteile dem nach dem

Verhältnis der Nutzwerte des Wohnungseigentumsobjektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte ermittelten Mindestwert zu entsprechen haben.

Bei der Entscheidung des gegenständlichen Berufungsfalles ist unbestritten davon auszugehen, dass laut Grundbuchsstand vor Einverleibung der gegenständlichen Vereinbarung vom 19. August 2004 der Berufungswerber zu 85/1298-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ X GB Y verbunden mit Wohnungseigentum Top 4 war, wobei sein Anteil bislang dem für diese Wohnungseigentumseinheit festgesetzten Mindestanteil laut dem Nutzwertgutachten des Jahres 1999 des DI X.Y. entsprach. Diesbezüglich ist von folgender Sachlage auszugehen. In dem von dem Käufer M.Y.A einerseits und der Verkäuferin Wohnbaugesellschaft.XY andererseits abgeschlossenen Kaufvertrag vom 21. Februar 2002 wurde in "§ 2 Vertragsgegenstand" auszugsweise Folgendes vereinbart:

"Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt hiermit 85/1298 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ X GB Y, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnungseigentumseinheit Top 4 samt Zubehör PK 7 und Autoabstellplatz Nr. 20 untrennbar verbunden ist, so wie diese im Zeitpunkt der Unterfertigung des Vertrages liegen und stehen mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen die Verkäuferin diese bisher besessen und/oder benutzt hat und/oder zu besitzen und benützen berechtigt war.

Die Wohnungseigentumseinheit Top 4 hat eine Nutzfläche von ca. 91,17 m² und besteht aus Diele, Gang, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, Wohnraum/Küche, Glasveranda, Balkon 5,38 m²".

Aus dem Kaufvertrag ergibt sich deutlich, dass der Miteigentumsanteil (Mindestanteil) 85/1298 an der Liegenschaft EZ X GB Y verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnungseigentumseinheit Top 4 samt Zubehör PK7 und Autoabstellplatz Nr. 20 Vertragsgegenstand war.

Wie oben bereits ausgeführt, ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 bzw. 2002 der Wohnungseigentümer Miteigentümer der Liegenschaft. Der Mindestanteil entspricht jenem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist, wobei sich der Mindestanteil aus dem Verhältnis des Nutzwertes des Objektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft ergibt. Das Wohnungseigentum wird durch Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen.

Als Ergebnis dieses Kaufvertrages wurde im Grundbuch für M.Y.A ein Miteigentumsanteil von 85/1298 an der Liegenschaft einverleibt. Durch diese Einverleibung wurde das Wohnungseigentum an der Wohneinheit Top 4 erworben. Diese im Grundbuch einverleibten Miteigentumsanteile (Mindestanteile) von 85/1298 entsprachen laut dem Nutzwertgutachten 1999 des DI X.Y. dem Nutzwert der Eigentumswohneinheit Top 4, wobei bei der Ermittlung der Nutzfläche folgende Räumlichkeiten angesetzt wurden: Diele/Garderobe 8,51 m², Bad 4,80 m², WC 1,65 m², AR 1,95 m², Zimmer 13,99 m², Zimmer 15,25 m², Wohnraum 20,97 m², Kochnische 5,08 m², Glasveranda 6,21 m², Balkon 5,38 m², Kellerabteil 1,89 m² und

AAP 20 11,50 m². Allerdings ist hinsichtlich dieser Wohneinheit 4 zu berücksichtigen, dass sich gegenüber dieser Nutzwertfestsetzung 1999 durch bauliche Änderungen der Nutzwert der Wohneinheit 4 laut ergänzendem Gutachten vom 12. Jänner 2004 um 13/1298 auf 98/1298 erhöht hat, wobei sich die Nutzfläche der einzelnen Räumlichkeiten nunmehr wie folgt darstellt: Diele/Garderobe 8,51 m², Bad 4,80 m², WC 1,65 m², AR 1,95 m², Zimmer 15,25 m², **Zimmer 11,24 m², Zimmer 13,01 m²**, Wohnraum 20,97 m², Kochnische 5,08 m², Glasveranda 6,21 m², Balkon 5,38 m². Kellerabteil 1,89 m² und AAP 20 11,50 m².

Wenn daher laut Kaufvertrag jener Mindestanteil an der Liegenschaft EZ X GB Y, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnungseigentumseinheit 4 verbunden ist, erworben werden sollte und diese Wohnungseinheit hierin abweichend von dem Nutzwertgutachten des Jahres 1999 drei Zimmer umfasste, wodurch sich der Mindestanteil dieser Wohneinheit von bislang 85/1298 auf nunmehr 98/1298 erhöht, vom Kaufvertrag aber letztlich (siehe die diesbezügliche Aufsandungserklärung in § 15) nur die verkauften und übergebenen 85/1298-Miteigentumsanteile den "Vertragsgegenstand" bildeten, dann bedurfte es zivilrechtlich zum Eigentumserwerb jener Miteigentumsanteile, die dem Mindestanteil der Eigentumswohnung Top 4 (mit den drei Zimmern) entsprachen der gegenständlichen Vereinbarung vom 19. August 2004, denn damit wurden an den Bw. zusätzlich zu den bisher bereits "erworbenen" 85/1298-Mindestanteilen noch weitere 13/1298 Mindest-/ Miteigentumsanteile (diese entsprechen dem geänderten Nutzwert) "übertragen" und "übergeben". Erst durch die gegenständlich vereinbarte Übertragung von weiteren Miteigentumsanteilen im Ausmaß von 13/1298 kamen dem Bw. jene 98/1298- Miteigentumsanteile an der Liegenschaft zu, die dem Mindestanteil der Eigentumswohneinheit Top 4 bei 3 Zimmern entsprachen. Wenn es unter Beachtung des bislang im Kaufvertrag vereinbarten Erwerbes abgestellt auf den für die Wohnungseigentumseinheit 4 bezeichneten Mindestanteil von 85/1298 zur entsprechenden Einverleibung der Miteigentumsanteile von 85/1298 für den Bw. gekommen und damit zivilrechtlich nur in diesem Ausmaß dem M.Y.A Miteigentum an der Liegenschaft zugekommen ist, dann kann kein Zweifel darüber bestehen, dass für den Bw. durch die gegenständliche Vereinbarung vom 19. August 2004, die zu diesbezüglichen grundbürgerlichen Änderungen der bislang einverleibten Miteigentumsanteile führte, jedenfalls ein selbständig zu beurteilender Anspruch auf Übereignung von 13/1298- Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft entstanden ist und darin ein die Grunderwerbsteuerpflicht auslösender Erwerbsvorgang vorliegt. Das Finanzamt hat daher zu Recht die getroffene Vereinbarung vom 19. August 2004 als selbständig zu beurteilenden grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang angesehen und diesen Rechtsvorgang mit dem bekämpften Bescheid der Grunderwerbsteuer unterworfen.

Was den Vorwurf der Gesetzwidrigkeit anlangt, dass "ein und derselbe Rechtsvorgang zweimal mit Grunderwerbsteuer belastet wird" ist noch Folgendes anzuführen. Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (Grundsatz). Nach § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist. Jeder Erwerbsvorgang löst grundsätzlich selbstständig die Grunderwerbsteuerpflicht aus, wobei jeder Erwerbsvorgang einen in sich abgeschlossenen Steuerfall bildet. Vertragsgegenstand des Kaufvertrages vom 21. Februar 2002 waren im zivilrechtlichen Ergebnis die 85/1298-Miteigentumsanteile an der Liegenschaft entsprechend dem Nutzwertfestsetzungsgutachten 1999 des DI X.Y.. Dies zeigt auch die Aufsandungsurkunde (§ 15. des Kaufvertrages), auf Grund derer es dann zur entsprechenden Einverleibung dieser Miteigentumsanteile im Grundbuch gekommen ist. Mit dem streitgegenständlichen Erwerbsvorgang vom 19. August 2004 wurden hingegen 13/1298- Miteigentumsanteile an der Liegenschaft übertragen und darauf bezog sich die unter Punkt VII der Vereinbarung abgegebene Aufsandungserklärung. Dem Umstand aber, dass der sich aus dem Nutzwertfestsetzungsgutachten des Jahres 1999 für die Eigentumswohneinheit Top 4 ergebende Miteigentumsanteil nicht dem Mindestanteil entsprach, der dem Nutzwert der Wohnungseigentumseinheit Top 4 bei drei Zimmern zukam, ändert daran nichts, vermochte doch der auf die Bestimmung des Mindestanteiles durch das Nutzwertfestsetzungsgutachten 1999 abstellende Erwerb von 85/1298-Miteigentumsanteilen zivilrechtlich nur einen Erwerb dieses Ausmaßes an der Liegenschaft herbeizuführen und ist von dem mit Rechtsgeschäft vom 19. August 2004 vereinbarten Erwerbsvorgang von 13/1298- Anteilen strikt auseinander zu halten. Weiters bleibt noch festzuhalten, dass im Kaufvertrag für die Wohnungseigentumseinheit Top 4 bestehend aus "Diele, Gang, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, Wohnraum/Küche, Glasveranda, Balkon" von einer Nutzfläche von ca. 91,17 m² ausgegangen wurde, hingegen beträgt nach dem Sachbeschluss des BG A.A., Zahl die tatsächliche Nutzfläche dieser Wohneinheit 109,94 m². Inwieweit aber bei der Festlegung des Gesamtkaufpreises von 152.758,30 € auf eine etwaig mögliche gegenüber der angenommenen ca. Nutzfläche von 91,17 m² höhere tatsächliche Nutzfläche Bedacht genommen wurde, lässt sich nicht beurteilen, relativiert aber etwas die Aussage des Bw. bezüglich einer vorliegenden Doppelerfassung. Letztlich entscheidend ist, dass entgegen dem Berufungsvorbringen nicht "ein und derselbe Rechtsvorgang" zweimal besteuert wurde, sind doch beide Erwerbsvorgänge getrennt steuerlich zu beurteilen und dass für den Erwerb der 13/1298- Miteigentumsanteile keine gesonderte Gegenleistung ausgewiesen wurde. Ist aber für diesen einen eigenständigen Steuerfall darstellenden Erwerb keine Gegenleistung vorhanden oder nicht zu ermitteln, so ist nach der Bestimmung des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG in Verbindung mit § 6 Abs. 1 lit b GrEStG die Steuer vom Dreifachen des Einheitswertes zu

ermitteln. Dies würde im Streitfall ausgehend vom Einheitswert der Liegenschaft von 200.577,02 € für die übertragenen 13/1298- Anteile an der Liegenschaft einen Wert von 6.026,58 € (=EW 200.577,02 €, davon 13/1298 ergibt $2.008,86 \times 3$ fach = 6,026,58 €) bedeuten. Das Finanzamt hat demgegenüber laut im Akt rudimentär dargestellter Berechnung von diesen 2.008,86 € einen (nicht näher dargelegten und den vorgenommenen Abzug in keiner Weise begründenden) Betrag von 1.081,68 € abgezogen. Die verbleibende Differenz von 927,18 € wurde dann verdreifacht, was den im bekämpften Bescheid angesetzten Wert von 2.781,54 € ergab. Allein um nicht gegen das Überraschungsverbot (VwGH 26.5.1999, 98/13/0138) zu verstößen im Konnex gesehen mit den letztlich geringfügigen steuerlichen Auswirkungen belässt es die Abgabenbehörde zweiter Instanz aus Gründen der Verfahrensökonomie bei diesem ihr zwar nicht nochvollziehbaren, den Bw. aber keinesfalls benachteiligenden und damit belastenden Ansatz von 2.781,54 €. Der Bw. kann sich jedenfalls durch die vom Finanzamt durchgeführte Ermittlung nicht beschwert erachten.

Das Finanzamt hat zu Recht in der Vereinbarung vom 19. August 2004 einen grunderwerbsteuerpflichtigen Rechtsvorgang gesehen, wobei die angesetzte Bemessungsgrundlage keinesfalls zu hoch ermittelt worden war. Die Berufung gegen den Grunderwerbsteuerbescheid war demzufolge wie im Spruch ausgeführt als unbegründet abzuweisen.

Innsbruck, am 24. April 2006