



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des J, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 1. Februar 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und die Grunderwerbsteuer mit 3,5 v. H. von € 25.056, sohin im Betrag von € 876,96, festgesetzt.

Die Fälligkeit des angefochtenen Bescheides bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Tauschvertrag vom 15. Oktober 2003 haben J (= Berufungswerber, Bw), Alleineigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes in EZ 90043 GB samt ua. den Gst 807, 808, 809/3, und E, Alleineigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes in EZ 90042 GB samt ua. den Gst 810 und 811 sowie der Liegenschaft Gst 88 in EZ 100, aufgrund des Teilungsausweises des M vom 4. Feber 2003 mehrere Teilflächen wie folgt (siehe Pkt. II. und die Aufsandungserklärung Pkt. X.) ausgetauscht:

1. Der Bw übergibt an E das Trennstück 1 (24 m<sup>2</sup>) aus Gst 807 (geht in das Gst 88 in EZ 100) und das Trennstück 4 (672 m<sup>2</sup>) aus Gst 808, das sind gesamt 696 m<sup>2</sup>;
2. E übergibt an den Bw aus Gst 810 die Trennstücke 5 (93 m<sup>2</sup>), 6 (143 m<sup>2</sup>) und 7 (143 m<sup>2</sup>) sowie aus Gst 811 die Trennstücke 9 (18 m<sup>2</sup>), 10 (56 m<sup>2</sup>) und 11 (167 m<sup>2</sup>), insgesamt 620 m<sup>2</sup>.

In Pkt. VIII. ist vereinbart, dass für die Tauschobjekte wechselseitig keine Aufzahlungen zu leisten sind, da Unterschiede in den Flächenausmaßen durch unterschiedliche Bonitäten ausgeglichen werden.

Im Schreiben des steuerlichen Vertreters vom 26. Jänner 2005 wurde das Ergebnis eines zuvor mit einem Vertreter des Finanzamtes geführten Telefonates festgehalten, wonach als Bemessungsgrundlage bei einer im Bauland gelegenen Tauschfläche ein Wert von € 180 pro m<sup>2</sup> sowie bei einer im Freiland gelegenen Tauschfläche ein Wert von € 36 anzunehmen sei.

Das Finanzamt hat dem Bw mit Bescheid vom 1. Feber 2005, StrNr, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 125.280 (€ 180 x 696 m<sup>2</sup>) die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 4.384,80 vorgeschrieben und begründend ausgeführt, beim Tausch sei die Steuer vom gemeinen Wert des hingegebenen Tauschgrundstückes zu berechnen.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde eingewendet, die Tauschgrundstücke seien nach dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der GemeindeX als Freiland und nicht als Bauland gewidmet. Der gemeine Wert sei deshalb auf Basis des im gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Freiland zu erzielenden Preises für die landwirtschaftliche Nutzfläche von maximal € 36 pro m<sup>2</sup> zu bemessen. Anhand der hingegebenen Tauschfläche von 696 m<sup>2</sup> ergebe sich der gemeine Wert mit gesamt € 25.056 und davon ausgehend die Grunderwerbsteuer mit € 876,96. Zum Nachweis wurde eine Widmungsbestätigung der GemeindeX vom 4. März 2005 gem. § 23 Abs. 2 Tiroler GVG vorgelegt, wonach sämtliche vertragsgegenständliche Grundparzellen (= Gst 807, 808 und 809/3 des J, Gst 810 und 811 des E) "im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der GemeindeX als Freiland ausgewiesen sind".

Die abweisende Berufungsvorentscheidung vom 16. August 2005 wurde dahin begründet, dass nach Vertragspunkt VIII. keine Aufzahlungen zu leisten seien. Da das EZ 100 Bauland sei, wäre davon auszugehen, dass "die Tauschgrundstücke in Bauland umgewidmet wurden (werden)."

Mit Antrag vom 13. September 2005 wurde unter Verweis auf das bisherige Vorbringen die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt.

Erhoben wurde, dass zB laut Einheitswertfeststellung des zuständigen Finanzamtes die Gst 807, 808 und 809/3 des Bw in dessen landwirtschaftlichem Betrieb EZ 90043 mitbewertet sind. Laut aktuellem Grundbuchsatzug handelt es sich bei diesen Gst um landwirtschaftlich genutzte Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes (Hof) XY.

### ***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 den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen.

Nach § 4 Abs. 3 GrEStG ist 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.

Beim (reinen) Grundstückstausch nach § 4 Abs. 3 GrEStG liegen zwei der Steuer unterliegende Erwerbsvorgänge vor (vgl. VwGH 30.5.1994, 93/16/0093), wobei unter der Gegenleistung für das erworbene Grundstück jeweils das in Tausch gegebene zu verstehen ist. Die Tauschgrundstücke, die für die im Tauschweg erworbenen Grundstücke hingegeben werden, sind daher Gegenleistung für den Erwerb.

Die Grunderwerbsteuer ist beim Tausch vom gemeinen Wert bzw. Verkehrswert des als Gegenleistung hingegebenen Grundstückes (= Tauschleistung) - zuzüglich einer eventuellen Tauchaufgabe (Aufzahlung) - zu berechnen (vgl. VwGH 4.12.2003, 2003/16/0108).

Gemäß § 10 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG), BGBl. 1955/148 idgF, bestimmt sich der gemeine Wert grundlegend durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der **Beschaffenheit** des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Unter der Beschaffenheit eines Wirtschaftsgutes sind hier wohl alle seine Eigenschaften zu verstehen, so bei einem Grundstück beispielsweise dessen Form und Lage und wohl insbesondere auch die Grundstücksart (Nutzungsart). Es ist daher - wie im Gegenstandsfalle strittig - von maßgebender Bedeutung, ob es sich um Bauland oder Freiland bzw. um Grundvermögen oder landwirtschaftliches Vermögen handelt.

Die aufgrund des Bewertungsgesetzes zu treffenden Wertfeststellungen sind im Hinblick auf einen ganz bestimmten Zeitpunkt vorzunehmen. Es ist also zu beurteilen, welcher Preis abgestellt auf den hier maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (= Tauschvertrag) vom 15. Oktober 2003 für die getauschten Flächen erzielbar gewesen wäre.

An Sachverhalt steht fest, dass es sich zu diesem Zeitpunkt bei sämtlichen getauschten Flächen um landwirtschaftlich genutzte Flächen im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes gehandelt hat, die laut beigebrachter Bestätigung der Gemeinde im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Freiland gewidmet sind.

Es besteht daher für die Berufungsbehörde kein Zweifel daran, dass nach den vorliegenden Gegebenheiten als gemeiner Wert der im Freiland befindlichen, vom Bw als Gegenleistung hingegebenen Tauschflächen derjenige Wert bzw. Preis heranzuziehen ist, der für Freiland erzielbar gewesen wäre. Wie aus dem eingangs dargelegten Schreiben vom 26. Jänner 2005 ersichtlich, hat offenkundig mit dem Finanzamt Einvernehmen dahingehend bestanden, dass der für Freiland anzusetzende Preis € 36 pro m<sup>2</sup> betragen hat.

Die demgegenüber seitens des Finanzamtes ohne weitere konkrete Begründung angestellten Vermutungen dahingehend, dass die Tauschflächen als Bauland zu qualifizieren wären, weil ein angrenzendes Grundstück (= EZ 100 des E) eine Baufläche sei und daher von einer

Umwidmung der Tauschflächen auszugehen wäre, können in diesem Zusammenhalt als irrelevant dahingestellt bleiben. Eine allfällige zukünftige Umwidmung der betreffenden Flächen vermag an deren tatsächlich bestehender Nutzungsart bzw. Beschaffenheit im maßgebend zu betrachtenden Zeitpunkt nichts zu ändern.

Der Berufung ist sohin Folge zu geben und die Grunderwerbsteuer mit 3,5 % von der Tauschleistung € 25.056, das sind die hingegebenen Teilflächen von 696 m<sup>2</sup> x gemeiner Wert für Freiland € 36/m<sup>2</sup>, im Betrag von € 876,96 festzusetzen.

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 9. Jänner 2006