



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der K., vertreten durch Mag. Wolfgang Schnabl, Notar, 8510 Stainz, Sauerbrunnstraße 6, vom 5. November 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 28. Oktober 2003 betreffend Grunderwerbsteuer 2003 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Höhe der Grunderwerbsteuer beträgt 411,22 €. Die Berechnung der Abgabe ist dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bildet einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufungswerberin, im Folgenden kurz Bw. genannt, und ihr Bruder G. waren je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaften EZ X. und EZ Y..

Das Gesamtausmaß dieser Liegenschaften betrug 3,2593 ha und wurde für diese Liegenschaften unter der EW-AZ XY vom Finanzamt Deutschlandsberg zum 1. Jänner 2001 ein Einheitswert von 2.180,19 € für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb festgesetzt. Der Wohnungswert wurde mit 0 angesetzt.

Die EZ X. bestand aus den Grundstücken 355 und 357 je Wald im Gesamtausmaß von 6.825 m<sup>2</sup>. Die EZ Y. bestand aus dem Grundstück 325/3 im Gesamtausmaß von 19.916 m<sup>2</sup> und dem 583 Wald im Ausmaß von 5.395 m<sup>2</sup>.

Am 17. Februar 2003 vereinbarten die beiden Geschwister mit einem Realteilungsvertrag folgende Aufteilung der Flächen in ihr Alleineigentum, wobei als Grundlage die Neuvermessung des Grundstückes 325/3 diente, das nunmehr in die Teilstücke 325/3, 328/4, 325/5, 325/6 zerlegt war:

G.	Bw.
325/4, 325/5 im Ausmaß von 7.956 m <sup>2</sup>	325/3, 325/6 im Ausmaß von 11.960 m <sup>2</sup>
583 Wald im Ausmaß von 5.395 m <sup>2</sup>	355, 357 Wald im Ausmaß von 6.825 m <sup>2</sup>

Die Parteien bewerteten gemeinsam die nun in ihrem Alleineigentum stehenden Grundstücke folgendermaßen:

G.	Bw.
35.627,13 €	59.125,38 €

Den daraus resultierenden Differenzbetrag in Höhe von 23.498,25 € verpflichtete sich die Bw. bis längstens 31.12. 2005 an ihren Bruder zu leisten. Beide Vertragsteile beanspruchten die Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 2 GrEStG.

Das Finanzamt sah einen Tauschvorgang vorliegen, verneinte die Steuerbefreiung und setzte mit Bescheid vom 28. Oktober 2003 Grunderwerbsteuer von 2.069,39 € an die Bw. fest, wobei es von einer Bemessungsgrundlage von 59.125,38 € ausging.

Gegen diese Vorschreibung wurde Berufung erhoben und unter Vorlage des Feststellungsbescheides vorgebracht, dass für die Liegenschaften ein einziger Einheitswert festgesetzt worden sei und daneben keine weitere wirtschaftliche Einheit bestehne. Was als wirtschaftliche Einheit anzusehen sei, sei nach den Vorschriften des BewG zu beurteilen und sei die Abgabenbehörde an die im Bewertungsverfahren getroffenen Feststellungen des Lagefinanzamtes gebunden. Dass von der Realteilung zwei Einlagezahlen im Grundbuch betroffen seien, könne keinen Hinderungsgrund für die Anwendung des § 3 Abs. 2 GrEStG darstellen, da es für die Liegenschaftseigentümer jederzeit möglich wäre, diese zusammenzulegen.

Das Finanzamt erließ am 22. Juli 2004 eine abweisende Berufungsvorentscheidung. In der Begründung führte es aus, dass es sich bei der Teilung gemeinschaftlichen Vermögens, das

---

sich als ein Komplex mehrerer wirtschaftlicher Einheiten darstelle, nicht um eine Sachteilung, sondern um einen Austausch einzelner Vermögensbestandteile handle.

Des Weiteren erklärte es, dass das Lagefinanzamt einen S 30.000,00 übersteigenden Wohnungswert für das Wohnhaus und andererseits einen Einheitswert für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen festgestellt habe.

Im gegen diese Entscheidung eingebrachten Vorlageantrag widerspricht die Bw. dieser Darstellung und verweist neuerlich darauf, dass im Zeitpunkt der Vertragserrichtung vom zuständigen Lagefinanzamt kein S 30.000,00 übersteigender Wohnungswert festgestellt wurde.

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

Strittig ist, ob es im gegenständlichen Fall auf Grund einer Realteilung zu einer Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 2 GrEStG kommt.

Bei einer realen Teilung einer gemeinschaftlichen Sache erhält nach § 841 ABGB jeder Teilhaber an Stelle seines Anteiles am Recht einen Teil der bisher gemeinschaftlichen Sache zu alleinigem Recht (vgl. VwGH 19.9.2001, 2001/16/0402, 0403; 4.12.2003, 2003/16/0108).

Die Realteilung einer Liegenschaft kann als wechselseitiger Tausch von ideellen Miteigentumsanteilen angesehen werden (vgl. VwGH 20.11.1956, 2639/54; 26.6.1963, 562/61; 26.3.1981, 15/3502/78; 4.12.2003, 2003/16/0108).

§ 3 Abs. 2 GrEStG besagt: Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so wird die Steuer 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.

Die Begünstigung setzt eine flächenmäßige Aufteilung von Grundstücken voraus und ist nur in jenem Umfang zu gewähren, in dem der Teilungspartner ein seinem bisherigen Miteigentumsanteil entsprechendes Flächenstück in sein Alleineigentum übertragen erhält. Jeder Mehrerwerb gegenüber dem bisherigen Miteigentumsanteil ist steuerpflichtig.

Die Steuerbefreiung kommt nur für Fälle in Betracht, in denen eine einzige wirtschaftliche Einheit unter mehreren Miteigentümern der Fläche nach geteilt wird (Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 73 zu § 3 und die dort referierte VwGH Judikatur). Werden mehrere wirtschaftliche Einheiten geteilt, so kann nicht mehr von einer Teilung des Grundstückes der Fläche nach gesprochen werden, sondern ist von einer nicht mehr steuerbefreiten Vermögensauseinandersetzung auszugehen.

Als Grundstück iSd § 3 Abs. 2 GrEStG ist auch eine Mehrheit von Grundstücken zu verstehen, wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden. Nach dem Sprachgebrauch des Rechtslebens kann von einer körperlichen Teilung einer Sache nur dann gesprochen werden, wenn nur eine Sache - das ist iSd § 3 Abs. 2 GrEStG eine wirtschaftliche Einheit - geteilt wird und zwar auch dann, wenn sie aus mehreren Katasterparzellen oder Grundbuchskörpern besteht (VwGH 9.7.1992, 91/16/0119, 0120). Daraus ergibt sich, dass es nicht schädlich ist, wenn der Teilungsgegenstand aus mehreren Grundbuchseinlagen und Grundstücken besteht.

Der Begriff der wirtschaftlichen Einheit ist im Grunderwerbsteuergesetz nicht geregelt. Nach § 2 Abs. 1 BewG ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden, was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat. Der Begriff der wirtschaftlichen Einheit hat dabei im Grunderwerbsteuerrecht die gleiche Bedeutung wie im BewG.

Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, wird von den Lagefinanzämtern im Bewertungsverfahren bestimmt. Die Finanzämter für Gebühren und Verkehrsteuern sind an die Feststellungen der Lagefinanzämter gebunden, wobei maßgebend der Einheitswert zum letzten dem Erwerb vorangehenden Feststellungszeitpunkt ist (VwGH 9.7.1992, 91/16/0119).

Aus dem gesamten Akteninhalt und auch nach einer Rücksprache des unabhängigen Finanzsenates mit dem Lagefinanzamt ergibt sich, dass die gesamte geteilte Liegenschaft unter einer Aktenzahl als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb zum 1. 1. 2001 mit einem Einheitswert von 2.180,19 € bewertet worden ist.

Ein weiterer Einheitswert für einen über S 30.000,00 hinausgehenden Wohnungswert bestand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Realteilungsvertrages nachweislich nicht.

Im gegenständlichen Fall liegt also nichts vor, dass die im Bescheid geäußerte Ansicht des Finanzamtes, es lägen zwei Vermögensarten vor, stützen könnte und war der Berufung statzugeben.

Da die Bw. nach der Teilung gegen Leistung einer Ausgleichszahlung wertmäßig mehr erhielt als sie zuvor anteilmäßig besaß, ist nur ein Teil des Erwerbes nach § 3 Abs. 2 GrEStG von der Grunderwerbsteuer befreit. Der Mehrerwerb ist jedenfalls steuerpflichtig.

Die Reduktion der Grunderwerbsteuer ergibt sich aus folgender Berechnung:

Kürzungsbetrag : Wert des Miteigentumsanteiles = Steuerbetrag : Wert der Teilfläche

$$X : 47.376,25 = 2.069,39 : 59.125,38$$

$$X = 1.658,17$$

---

Grunderwerbsteuer: 2069,39 – 1.658,17 = 411,22 €

Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen, der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, am 17. Juli 2007