



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat 7

GZ. RV/0873-G/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Berufungsverberbers, vertreten durch Dr. Reinhard Schwarzkogler, Mag. Norbert Stegmüller, Rechtsanwälte, 4650 Lambach, Marktplatz 2, vom 30. Oktober 2001 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 26. September 2001 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Rechtskraft des Beschlusses des Bezirksgerichtes L vom 12. März 2001 wurde die Ehe des Berufungsverberbers gemäß § 55 a EheG aufgelöst. In dem am selben Tag abgeschlossenen Vergleich wurde festgehalten, dass beide Antragsteller je zur Hälfte Miteigentümer der EZ x mit den dort vorgetragenen Parzellen 1075, 1077, 1078, 1079 und 1080 (lw. genutzt) sowie Baufläche samt den darauf befindlichen Baulichkeiten xx sind.

Aus Anlass der einvernehmlichen Scheidung wurden die vorstehend bezeichneten Liegenschaftsanteile der EZ x real geteilt bzw. das bisherige gemeinschaftliche Eigentum in folgender Weise aufgelöst:

- 1) Der Berufungsverberber übernimmt in sein Alleineigentum aus der EZ x die Parzellen 1078 (772 m²), 1079 (16.852 m²), 1080 (3.074 m²) sowie Teile aus 1077 im Ausmaß von 5706 m².

Die Zweitantragstellerin übernimmt den restlichen Gutsbestand und zwar die Parzelle 1075 (81 m²) sowie den Rest von Parzelle 1077 mit 4613 m² samt den darauf befindlichen Baulichkeiten und die Parzelle 30 Baufläche.

Die Liegenschaften werden wechselseitig mit allen Rechten und Pflichten übergeben wie sie die Antragsteller bisher benutzt und besessen haben bzw. zu besitzen und zu benutzen berechtigt waren. Die Baulichkeiten werden an die Zweitinantragstellerin samt allem übergeben, was daran erd-, mauer- und nagelfest ist, sowie mit rechtlichem und tatsächlichem Zugehör, mit Ausnahme des Holzspalters, der Motorsäge sowie des "kleinen Werkzeuges", welche Fahrnisse dem Berufungswerber zukommen. Zum Zwecke der Bewirtschaftung räumt die Zweitinantragstellerin dem Berufungswerber das Fahrtrecht mit landwirtschaftlichen Geräten zum Zwecke der Bewirtschaftung der dargestellten Parzellen des Berufungswerbers ein.

Der Berufungswerber verpflichtete sich bis 31. Dezember 2001 die Liegenschaft K zu verlassen und von seinen persönlichen Sachen geräumt der Zweitinantragstellerin zu übergeben. Bis zum tatsächlichen Auszug verpflichtete sich der Berufungswerber an die Zweitinantragstellerin ab Unterfertigung des Vergleiches einen Betrag von ATS 5.000 /Monat zu bezahlen.

Der Haustrat ist bereits geteilt, weitere gemeinsame eheliche Ersparnisse bestehen nicht. Die mit diesem Vergleich vorgenommene Realteilung erfolgt ohne Aufzählung. Unterschiede im Flächenausmaß sind dadurch abgegolten, dass sich auf der Parzelle 1077 (Rest) sämtliche Baulichkeiten befinden, sodass dadurch der Wertausgleich gegeben ist.

Mit Bescheid vom 26. September 2001 wurde dem Berufungswerber Grunderwerbsteuer im Betrag von ATS 13.000 – ausgehend von einer Tauschleistung in Höhe von ATS 650.000 - vorgeschrieben. Das land- und forstwirtschaftliche Grundstück und das sonstig bebaute Grundstück würden zwei wirtschaftliche Einheiten darstellen, weshalb die Steuerbefreiung des § 3 Abs. 2 GrEStG nur zum Teil wirksam werden würde.

In der dagegen rechtzeitig eingebrochenen Berufung wurde das zu Unrecht erfolgte Ausgehen von einer Tauschleistung eingewendet. Die beiden Antragsteller seien laut Scheidungsvergleich darin übereingekommen, ihre Liegenschaftsanteile real zu teilen und derart das bisherige gemeinschaftliche Eigentum in ein getrenntes Eigentum der beiden Antragsteller aufzulösen, wobei Gleichwertigkeit der beiden Anteile gesucht worden wäre. Von der Realteilung seien drei Parzellen, welche in einer einzigen Einlage, der EZ y vorgetragen seien, gewesen. Ein Tausch sei ein Vertrag, wodurch eine Sache gegen eine andere Sache überlassen werde. Dies sei im gegenständlichen Fall schon begrifflich nicht möglich, da an der EZ xy gemeinschaftliches Eigentum bestanden habe. Wegen der Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums seien die Regeln des Tausches nicht anzuwenden. Dem Grundsatz folgend, dass mit Grund und Boden verbundene Bauten dem rechtlichen Schicksal der Liegenschaft folgen würden, sei der bebaute Liegenschaftsanteil entsprechend bewertet worden und dem anderen Miteigentümer ein flächenmäßig größerer, jedoch wenig

wertvollerer Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen zuerkannt worden. Die Aufhebung des Grunderwerbsteuerbescheides wurde beantragt.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 27. November 2001 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Das Finanzamt führte begründend aus, dass die Bestimmung des § 3 Abs. 2 GrEStG nur anzuwenden sei, wenn eine wirtschaftliche Einheit der Fläche nach geteilt wird. Dagegen wurde rechtzeitig der Vorlageantrag eingebracht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist im gegenständlichen Fall lediglich, ob auf den Scheidungsvergleich vom 12. März 2001 die Bestimmung des § 3 Abs. 2 GrEStG anzuwenden ist oder nicht.

Gemäß § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 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 1987 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.

Nach § 5 Abs 1 Z 2 GrEStG 1987 ist bei einem Tausch Gegenleistung die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Bei einer Realteilung iSd § 841 ABGB erhält jeder Teilhaber an Stelle seines Anteils am Rechte einen Teil der bisherigen gemeinschaftlichen Sache zu alleinigem Recht. Da jeder der Teilhaber sein Anteilsrecht an jenen Sachteilen aufgibt, die dem anderen zugewiesen werden, ist die Teilung als Veräußerungsgeschäft anzusehen. Der Teilungsvertrag ist daher rechtlich dem Tauschvertrag iSd § 1045 ABGB gleichzusetzen.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Nach Abs. 3 des § 4 GrEStG 1987 ist die Steuer bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, sowohl vom Wert der Leistung des einen als auch vom Wert der Leistung des anderen Vertragsteils zu berechnen. Wird hingegen ein gemeinschaftliches Vermögen als ein Komplex mehrerer wirtschaftlicher Einheiten geteilt, so handelt es sich nicht um eine Sachteilung, sondern um einen Austausch einzelner Vermögensbestandteile.

Über die wirtschaftlichen Einheiten haben dabei die Lagefinanzämter in einer auch für Grunderwerbsteuerzwecke bindenden Weise abzusprechen (vgl Fellner, aaO, § 3 GrEStG, Rz 73 und die dort wiedergegebene Rechtsprechung).

Übersteigt gemäß § 33 Abs. 2 BewG der nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelte Wohnungswert den in Abs. 1 genannten Betrag, so ist der den Betrag von ATS 30.000 (aF) übersteigende Teil des Wohnungswertes als sonstig bebautes Grundstück (§ 54 Abs. 1 Z 5) dem Grundvermögen zuzurechnen.

Im gegenständlichen Fall hat das Finanzamt unter Anführung des jeweiligen Aktenzeichens der Bewertungsstelle des Lagefinanzamtes - vom Berufungswerber unwidersprochen - festgestellt, dass es sich bei den geteilten Liegenschaften nicht um eine wirtschaftliche Einheit gehandelt hat. Vielmehr sind unter dem Einheitswertaktenzeichen xxx zum Stichtag 1. 1. 2000 das landwirtschaftliche Vermögen auf der einen Seite und der andere Teil als Einfamilienhaus iSd BewG 1955 (sonstig bebautes Grundstück) mit ATS 303.000 bewertet worden. Da es sich bei den Liegenschaften somit nach den steuerrechtlichen Bestimmungen nicht um eine einzige wirtschaftliche Einheit, sondern vielmehr um zwei solche gehandelt hat, hat das Finanzamt die Begünstigungsvorschrift des § 3 Abs 2 GrEStG 1987 zu Recht nicht angewendet.

Entgegen den Ausführungen des Berufungswerbers sind die gegenständlichen Liegenschaften nicht in der EZ y , sondern laut Vergleich in der EZ x zusammengeführt. Die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer bekämpft der Berufungswerber damit, dass im vorliegenden Fall an den gegenständlichen Liegenschaften gemeinschaftliches Eigentum bestanden habe und diese daher für einen Tausch nicht zur Verfügung stehen konnten.

Mit dieser Argumentation übersieht der Berufungswerber, dass bei Teilung von mehreren wirtschaftlichen Einheiten nicht von einer Teilung des Grundstückes der Fläche nach, sondern nur von einer Vermögensauseinandersetzung schlechthin gesprochen werden kann.

§ 3 Abs. 2 GrEStG kann also auf die körperliche Teilung eines Grundkomplexes, der nach Bewertungsrecht in mehrere wirtschaftliche Einheiten zerfällt, nicht angewendet werden (VwGH vom 11.4.1991, 90/16/0089-0092).

Gemäß § 2 Abs. 1 BewG ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden, was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat (VwGH vom 28.1.1993, 91/16/0114, 0115). Dabei ist der Einheitswert zum letzten dem Erwerb vorangehenden Feststellungszeitpunkt maßgebend.

Im vorliegenden Fall waren der Berufungswerber und seine geschiedene Ehegattin je zur Hälfte Miteigentümer einer Landwirtschaft und eines Einfamilienhauses. Landwirtschaft und Einfamilienhaus waren zwei getrennte wirtschaftliche Einheiten iSd § 2 BewG. Diese beiden Einheiten wurden durch den Vergleich des zuständigen Bezirksgerichtes so geteilt, dass dem Berufungswerber ausschließlich Grundstücke aus der Landwirtschaft zugewiesen wurden. Die Zweitantragstellerin bekam die ungeteilte wirtschaftliche Einheit des Einfamilienhauses und außerdem aus der wirtschaftlichen Einheit der Landwirtschaft Grundstücksteile zugewiesen.

Für den dem Berufungswerber zugewiesenen Erwerb hat dieser seinen ideellen Hälfteanteil an der ungeteilt gebliebenen wirtschaftlichen Einheit des Einfamilienhauses hingegeben.

Diese Vermögensauseinandersetzung ist als Tausch nach § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG zu versteuern ist (VwGH vom 28.1.1993, 91/16/0114, 0115).

Im vorliegenden Fall hat der Berufungswerber im Ermittlungsverfahren den Gesamtverkehrswert der Liegenschaft mit 3,2 Mio ATS angegeben. Auf das Einfamilienhaus entfällt davon 1,3 Mio ATS.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass beim Grundstückstausch die Grunderwerbsteuer nicht vom Wert des Grundstücks, also vom Einheitswert, sondern vom Wert der Gegenleistung zu berechnen ist (vgl. die Erkenntnisse des VwGH vom 16.1.1965, Slg 3379/F und 528/64 und vom 4.12.2003, 2003/16/0108). Die "Tauschleistung des anderen Vertragsteiles" ist das vom Erwerber des eingetauschten Grundstücks hingegebene Grundstück, das als Gegenleistung mit dem gemeinen Wert zu bewerten ist. Beim Grundstückstausch ist also nicht der Einheitswert, sondern der gemeine Wert (Verkehrswert) maßgebend, weil in diesem Fall die Grunderwerbsteuer nicht vom Wert des den Gegenstand des Erwerbsvorganges bildenden Grundstückes, sondern vom Wert des als Gegenleistung hingegebenen Grundstückes zu berechnen ist. (VwGH vom 26.3.1981, 15/3502/78).

Die Grunderwerbsteuer war daher vom halben Verkehrswert des als Gegenleistung hingegebenen Einfamilienhauses in Höhe von ATS 650.000 mit ATS 13.000 festzusetzen.

Es war folglich wie im Spruch ausgeführt die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Graz, am 15. März 2007