



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, Adr., vertreten durch Notar, vom 3. November 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Salzburg-Land vom 18. Oktober 2005, St.Nr. 338/9191, ErfNr. 304.280/2004, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid wird hinsichtlich des Betreffs abgeändert und dieser lautet nunmehr: "Realteilungsvertrag mit A.W. vom 13. September 2004"

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufungswerberin (Bw) hat mit ihrem Bruder A.W. den Realteilungsvertrag vom 9./13.9.2004 abgeschlossen. Beide waren je zur Hälfte Eigentümer an der Liegenschaft EZ 341 KG M.

Auf diesem Grundstück befinden sich die zwei Einfamilienhäuser. Seitens des Finanzamtes Salzburg-Land wurden für dieses Grundstück zwei Einheitswerte festgesetzt.

Strittig ist die Anwendbarkeit der Grunderwerbsteuerbefreiungsbestimmung für Realteilung.

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

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.

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. Die Realteilung stellt somit einen Erwerbsvorgang iSd Grunderwerbsteuerrechts dar (vgl Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 197 zu § 1 GrEStG und die dort wiedergegebene hg Rechtsprechung).

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

Gegenstand der Befreiung ist nur die Realteilung (Naturalteilung), also die Teilung des Grundstücks der Fläche nach (vgl Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 68 zu § 3 GrEStG).

Die Begünstigung nach § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 setzt eine flächenmäßige Aufteilung (körperliche Teilung) von Grundstücken voraus. Zu einer körperlichen Teilung kommt es nicht, wenn lediglich ideelle Miteigentumsanteile übertragen werden; auch die Tatsache, dass dabei ein Beteiligter Alleineigentümer einer Liegenschaft wurde, kann nicht einer Teilung einer Fläche nach gleichgesetzt werden (VwGH 11.04.1991, 90/16/0089 bis 0092).

Die Bw macht die Anwendung des § 3 Abs 2 GrEStG 1987 geltend. 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 (VwGH 18.06.2002, 2001/16/0409).

Erfolgt die Aufteilung mehrerer wirtschaftlicher Einheiten in der Weise, daß jeder der Beteiligten Alleineigentümer an einer wirtschaftlichen Einheit wird, so liegt ein Austausch von Miteigentumsanteilen an verschiedenen wirtschaftlichen Einheiten vor, der als Grundstücks-tausch (§ 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG) zu versteuern ist (siehe Arnold/Arndold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, Tz 184 zu § 3, vgl die bei Fellner, aaO, § 1 GrEStG, Rz 195 im 8. Absatz referierte hg Rechtsprechung).



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 Bewertungsgesetz (VwGH 09.07.1992, 91/16/0119, 0120).

Was als wirtschaftliche Einheit anzusehen ist, ist nach den Vorschriften des BewG zu beurteilen. Dabei ist für die Grunderwerbsteuer nicht nur der erste Teil des Bewertungsgesetzes anzuwenden sondern zu Folge der ausdrücklichen Anordnung des § 1 Abs. 2 BewG gelten auch die Bestimmungen über die Einheitsbewertung (§§ 19 bis 68 BewG). 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 im Bewertungsverfahren getroffenen Feststellungen des Lagefinanzamtes handelt es sich um ein mit zwei verschiedenen Gebäuden bebaute Gesamtliegenschaft, die nach den Anschriften der Gebäude getrennt als selbständige wirtschaftliche Einheiten erfasst sind. Das Lagefinanzamt hat folgende zwei wirtschaftliche Einheiten erfasst:

OB 93 036-6-0341/8, Einfamilienhaus, Nr. 54; Gst-Nr 721/2 Einheitswert (erhöht) € 7.994,01

OB 93 036-2-0341/7, Einfamilienhaus, Nr. 50; Gst-Nr 721/5 Einheitswert (erhöht) € 11.918,34

Nach den Feststellungen des Lagefinanzamtes bildet die im Teilungsvertrag angeführte Liegenschaft, obwohl es sich nur um einen Grundbuchskörper (EZ 341 KG M. BG N.) handelt, keine wirtschaftliche Einheit, sondern es liegen zwei wirtschaftliche Einheiten vor. Es kommt hier zu einem Austausch von Grundstücksflächen aus zwei verschiedenen wirtschaftlichen Einheiten, obwohl die eigentliche Voraussetzung für die Steuerbefreiung – nämlich die Teilung eines Grundstückes der Fläche nach – gegeben ist.

Die Steuerbegünstigung des § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 gilt nur für Teilungsverträge, mit denen eine einzige wirtschaftliche Einheit unter mehreren Miteigentümern der Fläche nach geteilt wird (vgl. VwGH 18.06.2002, 2001/16/0409). Erfolgt die Aufteilung mehrerer wirtschaftlicher Einheiten in der Weise, daß jeder der Beteiligten Alleineigentümer an einer wirtschaftlichen Einheit wird, so liegt ein Austausch von Miteigentumsanteilen an verschiedenen wirtschaftlichen Einheiten vor, der als Grundstückstausch zu versteuern ist (siehe Arnold/Arndold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, Tz 181ff zu § 3).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Anwendbarkeit der Befreiungsbestimmung nach § 3 Abs. 2 GrEStG im vorliegenden Falle daran scheitert, weil die - zwar real geteilte - Liegenschaft nach den bewertungsrechtlichen Bestimmungen keine wirtschaftliche Einheit darstellt. Die Abgabenbehörde ist an die im Bewertungsverfahren getroffenen Feststellungen des Lage-



finanzamtes gebunden (siehe Arnold/Arndold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, Tz 186 zu § 3 und die dort angeführte hg Rechtsprechung).

Die Verkehrswerte der Liegenschaften wurden vom Lagefinanzamt unter Berücksichtigung von Boden- und Gebäudewert in nachvollziehbarer Weise ermittelt und in der Berufung nicht bekämpft.

Die Änderung des Betreff des Bescheides war erforderlich, da die Bw mit sich selbst keinen Teilungsvertrag abgeschlossen hat und durch die Anführung des richtigen Vertragspartners der Zusatz u.a. wegzufallen hat.

Salzburg, am 13. Februar 2006