



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der Bw., vertreten durch Dr. Wolfgang Klinger, 2640 Gloggnitz, Hauptstraße 25, vom 23. Februar 2005 gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 20. Jänner 2005, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 29. November 2004 übergaben die Ehegatten F.u.C.Z. ihre ihnen je zur Hälfte gehörigen Grundstücke zu einem Teil an ihren Sohn alleine zum anderen Teil an ihren Sohn und ihre Schwiegertochter, diese in der Folge Berufungswerberin (Bw.) genannt, je zur Hälfte. Bei den an ihren Sohn übergebenen Grundstücke handelte es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen samt dem Haus Grundstücksadresse 5 inliegend der EZ, bei dem an Sohn und Schwiegertochter zu gleichen Teilen übergebenem Grundstück handelte es sich um das Grundstück ..., Grundstücksadresse 5a, samt dem darauf errichteten Haus 5a, ebenfalls inliegend der EZ.

Als Gegenleistung bedingten sich die Übergeber das Wohnungsrecht am Haus 5, die Pflege und Betreuung im Krankheitsfall, sowie die Zahlung der Begräbniskosten und Grabbpflege für mindestens 20 Jahre aus. Darüberhinaus verpflichteten sich die Übernehmer zur Rückzahlung eines aushaftenden Bankkredites.

Im Vertrag war festgehalten, dass auf Grund des vom Finanzamt Neunkirchen (zuletzt) festgestellten Einheitswertes der 3fache Einheitswert für den landwirtschaftlichen Betrieb € 18.531,57, der 3fache Wohnungswert für das Haus Preintal 5 € 3.454,65 und der 3fache Wohnungswert für das Haus Preintal 5a € 4.730,40 beträgt.

Das Finanzamt ermittelte die Gegenleistung (Übernahme Darlehensschuld, kapitalisierte Wohnungs- und ähnliche Recht) und setzte mit den hier angefochtenen Bescheiden der Bw. gegenüber, jeweils ausgehend von einer (anteiligen) Gegenleistung in Höhe von € 22.674,94 Grunderwerbsteuer im Betrag von jeweils € 453,50 fest.

Im Berufungsverfahren führt die Bw. aus, dass die Ehegatten F.u.C.Z. ihren landwirtschaftlichen Betrieb derart an ihren Sohn und ihre Schwiegertochter übergeben haben, dass die landwirtschaftlichen Flächen der Sohn alleine übernommen habe und das Wohnhaus je zur Hälfte Sohn und die Bw. Bei der nicht angefochtenen Übergabe an den Sohn sei die Begünstigung für "Land- und Forstwirte" gemäß § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG iVm § 6 Abs. 1 GrEStG berücksichtigt worden, bei der Übergabe an die Bw. jedoch nicht, obwohl die Objekte in der Natur eine Einheit bilden und kaum trennbar seien und auch kein "Zweier-Einheitswert" vorhanden sei.

Mit Berufungsvorentscheidungen je vom 22. April 2005 wies das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien die Berufungen - unter Erläuterung der Bestimmung des § 33 Abs. 2 BewG im Zusammenhang mit § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG – als unbegründet ab.

Mit Schreiben vom 11. Mai 2005 erklärte die Bw. ihre Berufung vollinhaltlich aufrecht zu halten.

Über die Berufung wurde erwogen:

Vorweg ist festzuhalten, dass die Wertansätze und Berechnung der Gegenleistung selbst nicht in Streit gezogen wurden, sondern lediglich strittig ist, ob die Besteuerung hinsichtlich der an die Bw. übergebenen Anteile des Hauses 5a grundsätzlich vom Einheitswert oder von der anteiligen Gegenleistung zu erfolgen hat.

Hiezu ist zu sagen:

Grundsätzlich ist gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach Abs. 2 Z 2 leg. cit. ist jedoch die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück an (...) überlassen wird.

§ 1 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) normiert, dass die Bestimmungen des zweiten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§18 bis 79) u.a. für die Grunderwerbsteuer gelten. Gemäß

§ 33 Abs. 1 BewG ist Wohnungswert der Wert der Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Betriebsinhaber, (...) als Wohnung dienen. Der Wohnungswert ist bei den unter § 29 Z 1 und 3 genannten Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bis zu einem, nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelten Wohnungswert von 2.180,185 Euro Bestandteil des Vergleichswertes (§ 39).

Übersteigt jedoch der nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelte Wohnungswert den im Abs. 1 genannten Betrag, so ist der den Betrag von 2.180,185 Euro übersteigende Teil des Wohnungswertes als sonstig bebautes Grundstück (§ 54 Abs. 1 Z 5) dem Grundvermögen zuzurechnen (§ 33 Abs. 2 BewG).

Aus dem Zusammenspiel dieser hier maßgeblichen Gesetzesbestimmungen ist ersichtlich, dass für die Besteuerung des (übersteigenden) Wohnungswertes nur die (anteilig darauf entfallende) Gegenleistung herangezogen werden kann. § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG spricht nämlich eindeutig von der Überlassung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, während bei der gleichzeitigen Übergabe anderer Grundstücke, etwa sonstig bebauter (übersteigender Wohnungswert), als Bemessungsgrundlage hierfür die Gegenleistung heranzuziehen ist (Dringel, NZ 1989, 321ff; Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 21 zu § 4). Hinsichtlich der Qualifikation der übergebenen Grundstücke ist das die Bemessung der Grunderwerbsteuer vornehmende Finanzamt an die vom Lagefinanzamt im Bewertungsverfahren getroffenen Feststellungen gebunden. Im vorliegenden Fall wurde für den (übersteigenden) Wohnungswert die Art des Grundstückes als sonstig bebautes mit bindender Wirkung für die abgeleiteten Bescheide festgestellt, weshalb die Besteuerung zu Recht nach der (anteiligen) Gegenleistung erfolgte.

Anders als die Bw. dies meint, ist die Ausnahmebestimmung des § 4 Abs. 2 Z 2 auch nicht erst "anlässlich einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage auf den 3fachen Einheitswert" geschaffen worden, sondern es ist die Vorschrift des § 4 GrEStG 1987 vielmehr bereits aus der grundsätzlich gleichlautend Bestimmung im GrEStG 1955 (§ 10 GrEStG 1955) übernommen worden. Bereits zur damaligen Rechtslage hat der Verwaltungsgerichtshof dargelegt, dass es bei gleichzeitiger Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Vermögen und sonstigen Grundstücken (Wohnungswert) es nicht rechtswidrig ist, wenn die Gesamtgegenleistung im Verhältnis der jeweiligen Verkehrswerte aufgeteilt wird und für das sonstig bebaute Grundstück die Grunderwerbsteuer von der anteiligen Gegenleistung zu erheben ist, weil der Einheitswert nur für die Anwendung des Sondertatbestandes des § 10 Abs. 2 GrEStG 1955 herangezogen werden könne (VwGH vom 17.5.1990, Zl. 89/16/0071, 0072).

Von dieser Judikatur ist der Verwaltungsgerichtshof bisher auch nicht abgegangen.

Die Berufungen erweisen sich sohin als unbegründet, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

Wien, am 7. Jänner 2008