



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch NN., vom 26. Mai 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 16. Mai 2008, Erfassungsnummer zzz, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 15. April 2008 erwarb die nunmehrige Berufungswerberin (Bw.) Frau Bw., das in der EZ ZZ Grundbuch zZz eingetragene Grundstück xxx Baufl. (Gebäude) im Ausmaß von 53 m² zu einem Kaufpreis von € 1.000,00, sowie die Liegenschaft EZ ZZZ Grundbuch zZz mit den Grundstücken XXX im Gesamtflächenausmaß von 7.495 m² ebenfalls zu einem Kaufpreis von € 1.000,00.

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 16. Mai 2008, Erfassungsnummer zzz, setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gegenüber der Bw. eine zu entrichtende Grunderwerbsteuer von € 70,00 fest. Als Bemessungsgrundlage zog das Finanzamt dabei den Gesamtkaufpreis für alle Grundstücke in der Höhe von € 2.000,00 heran.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Berufung vom 26. Mai 2008. Die im Kaufvertrag beurkundeten Rechtsgeschäfte seien unter den Befreiungstatbestand des § 3 Abs. 1 Z 1 GrEStG zu subsumieren. Die Parteien des Kaufvertrages hätten in selbigen in den Punkten I. 1 (betrifft Grundstück Nr. xxx der EZ ZZ KG G.) und I. 2. (betrifft mehrere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke der EZ ZZZ KG G.) zwei Kaufgeschäfte zu einem Kaufpreis von jeweils €

1.000,00 vereinbart. Gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 GrEStG seien Grundstückserwerbe von der Belastung mit der Grunderwerbsteuer ausgenommen, wenn der Kaufpreis € 1.100,00 nicht übersteige. Dieser Befreiungstatbestand sei im vorliegenden Fall eindeutig erfüllt, weshalb auch um die Anerkennung des Befreiungstatbestandes ersucht worden sei. Weiters bestimme sich die Definition eines Grundstücks gemäß § 2 GrEStG nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts. Ein Grundstück bestehe daher aus Teilen der Erdoberflächen welche durch seine flächenmäßige Begrenzung eine Einheit darstellen. Das Grundstück Nr. xxx bilde mit den anderen Grundstücken keine solche Einheit, da es von den anderen vollständig getrennt sei. Der Wert der einzelnen Grundstücke liege daher unter € 1.000,00 (gemeint wohl € 1.100,00), weshalb die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer rechtswidriger Weise erfolgt sei.

Das Finanzamt Wien wies die Berufung mittels Berufungsvorentscheidung von 11. Juni 2008 als unbegründet ab. Es handle sich bei den Grundstücken um eine wirtschaftliche Einheit (EW AZ xXx), welche gemäß § 2 Abs 3 GrEStG als ein Grundstück behandelt werden würden.

In ihrem Vorlageantrag vom 16. Juni 2008 brachte die Bw. ergänzend vor, dass es sich bei dem Grundstück Nr. xxx Baufläche (Gebäude) um ein ganz kleines Baugrundstück inklusive Keller handle, welches schon seit langer Zeit nicht mehr im landwirtschaftlichen Sinne nutzbar sei und auch nicht genutzt werde. Die anderen Grundstücke seien landwirtschaftlich nutzbare Gründe.

Wirtschaftlich gesehen könne keine gemeinsame Nutzung aller dieser Grundstücke erfolgen. Es sei im Bewertungsverfahren keine aktuelle Erhebung bezüglich der wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke erfolgt. Umstände die möglicherweise vor Jahrzehnten zu einer gemeinsamen Bewertung der Grundstücke im Akt des Finanzamtes X. geführt hätten, lägen nicht mehr vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

§ 2 GrEStG lautet:

(1) Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes. Zum Grundstück werden jedoch nicht gerechnet:

1. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören,
2. Gewinnungsbewilligungen nach dem Berggesetz 1975, BGBl. Nr. 259, in der jeweils geltenden Fassung sowie Apothekengerechtigkeiten.

(2) Den Grundstücken stehen gleich:

1. Baurechte,
2. Gebäude auf fremdem Boden.

(3) Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden diese Grundstücke als ein Grundstück behandelt. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile als ein Grundstück behandelt.

Gemäß § 3 Abs 1 Z 1 GrEStG ist von der Besteuerung ausgenommen der Erwerb eines Grundstückes, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert 1.100 Euro nicht übersteigt

§ 2 BewG bestimmt:

- (1) Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.
- (2) Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören.
- (3) Die Vorschriften der Abs. 1 und 2 gelten nicht, soweit eine Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter vorgeschrieben ist.

Strittig ist, ob die vertragsgegenständlichen Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Der Begriff der wirtschaftlichen Einheit ist im GrEStG 1987 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 28.1.1993, 91/16/0114).

Nach der Aktenlage hat das Finanzamt X. die vertragsgegenständlichen Grundstücke unter EW AZ xXx zusammengefasst. Damit hat es in einer auch für Grunderwerbsteuerzwecke bindenden Weise nach den Vorschriften des BewG über die wirtschaftliche Einheit dieser Liegenschaften abgesprochen (VwGH 18.1.1990, 89/16/0062).

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien hat der Bw. mit der o.a. Berufungsvorentscheidung (die insofern als Vorhalt gilt) mitgeteilt, dass die genannten Grundstücke im

Hinblick auf den vorzitierten Einheitswertbescheid als eine wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. Mit dem Einwand, wonach die Umstände, die möglicherweise vor Jahrzehnten zu einer gemeinsamen Bewertung der Grundstücke geführt haben könnten, längst nicht mehr gegeben seien, kann die Bw. die Bindungswirkung nicht erschüttern.

Auch mit der Argumentation, wonach gemäß § 2 GrEStG Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts definiert werden, kann die Bw. nicht durchdringen. Denn mehrere Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts sind grunderwerbsteuerrechtlich als nur ein Grundstück anzusehen, sofern sie bei der Einheitswertfeststellung als eine wirtschaftliche Einheit bewertet wurden (VwGH 7.10.1993, 93/16/0102).

Bei der Beurteilung, ob mehrere von demselben Eigentümer selbst bewirtschaftete landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist ein objektiver Maßstab anzulegen. Dass die einzelnen Grundstücke „vollkommen getrennt“ sind, hindert die Annahme einer wirtschaftlichen Einheit ebenso wenig, wie der geltend gemachte Umstand, der unterschiedlichen Nutzung bzw. Nichtnutzung (VwGH 22.2.1960, 2411/56).

Das Finanzamt ist daher im Anlassfall zu Recht zum Ergebnis gekommen, dass hinsichtlich der im o.a. Vertrag näher bezeichneten Grundstücke mit einem ausgewiesenen Kaufpreis von insgesamt € 2.000,00 eine wirtschaftliche Einheit vorliegt. Für die von der Bw. begehrte Anwendung der Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 1 Z 1 GrEStG bestand somit kein Raum.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Wien, am 13. August 2010