

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache Bf., Adr., vertreten durch Dr. Ernst Summerer, Znaimerstraße 2, 2070 Retz, über die Beschwerden vom 15. November 2013 gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 12. November 2013, ErfNr. 123, betreffend Grunderwerbsteuer für die Erwerbsvorgänge mit 1.) P und 2.) H zu Recht erkannt:

Den Beschwerden wird teilweise stattgegeben.

Die Grunderwerbsteuer wird jeweils für 1.) und 2.) ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von je 5.250 € unverändert mit jeweils 183,75 € festgesetzt. Die beiden Beträge sind am 28. Oktober 2016 fällig. Die angefochtenen Bescheide werden damit lediglich hinsichtlich der Fälligkeit abgeändert.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

Mit Schreiben vom 11. November 2013 wurde der am 29. Oktober 2013 zwischen dem Beschwerdeführer, im Folgenden kurz Bf. genannt, und dessen Ehegattin als Käufer und Frau P und H als Verkäuferinnen abgeschlossene Kaufvertrag dem Finanzamt angezeigt. Als Kaufgegenstand waren die Grundstücke 575 und 922 (Feld/Wiese) der EZ X Grundbuch KG im Gesamtausmaß von 12.556 m<sup>2</sup> bezeichnet, als Kaufpreis wurden 21.000 € vereinbart. In Punkt VIII des Kaufvertrages wurde festgehalten: "Die Käufer sind Eigentümer eines Nachbargrundstückes zum kaufgegenständlichen Grundstück Nr. 575. Da sohin ein Arrondierungskauf auf Seiten der Käufer für dieses Grundstück vorliegt, werden sie die Grunderwerbsteuerbefreiung in Anspruch nehmen."

In den zwei Grunderwerbsteuerbescheiden vom 12. November 2013 wurden für die Erwerbe von Frau P und Frau H bei einer Gegenleistung von jeweils 5.250 € 3,5 % Grunderwerbsteuer, das sind jeweils 183,75 €, festgesetzt. Gegen diese Bescheide wurde Berufung erhoben und vorgebracht, dass es sich um einen Arrondierungskauf handle und nach Nachweis durch die zuständige Agrarbezirksbehörde zum Teil oder zur Gänze eine Steuerbefreiung zu gewähren sei. Überdies sei der Kaufvertrag nicht rechtswirksam,

weil die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erforderlich sei, weshalb der Antrag auf Aufhebung der Bescheide gestellt werde.

Auf einen Vorhalt des Finanzamtes vom 25. November 2013 antwortete der Bf., dass der Kaufvertrag mit Bescheid vom 27. Dezember 2013 genehmigt worden sei, aber die Rechtskraft noch ausstehe. Das gegenständliche Kaufgeschäft unterliege hinsichtlich des Grundstückes Nr. 575 den Zielen des Flurbereinigungsverfahrens, weshalb nur für dieses Grundstück im Flächenausmaß von 4.565 m<sup>2</sup> die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nach § 3 GrEStG vorlägen. Auf dieses Grundstück entfiele ein anteiliger Kaufpreis von 7.634,96 €.

In weiterer Folge wurde der Bescheid der Agrarbezirksbehörde Hollabrunn vom 30. Jänner 2014 mit der GZ AB vorgelegt, wonach der gegenständliche Vertrag hinsichtlich des Grundstückes 575 zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich war. Nach einem ebenfalls vorgelegten Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn mit der GZ CD wurde der gegenständliche Kaufvertrag am 27. Dezember 2013 grundverkehrsbehördlich genehmigt. Mit Zustellung am 2. Jänner 2014 wurde dieser Bescheid rechtskräftig.

Im Schreiben vom 21. Februar 2014 vertrat der Bf. wiederum die Ansicht, dass nur für das nicht der Flurbereinigung unterliegende Grundstück Nr. 922 Grunderwerbsteuer anfallen könne und gab dessen anteiligen Kaufpreis mit 13.365 € bekannt.

Mit Beschwerdevorentscheidungen vom 5. März 2014 entschied das Finanzamt über die Berufungen abschlägig, weil der überwiegende Teil des Grunderwerbes keine Flurbereinigung dargestellt habe.

Gegen diese Entscheidungen wurde der Vorlageantrag gestellt und ergänzend vorgebracht, dass es zwar richtig sei, dass ein Rechtsvorgang bezüglich mehrerer Grundstücke als einheitlicher Rechtsvorgang zu bezeichnen sei, wenn diese Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, im gegenständlichen Fall aber nicht von einer wirtschaftlichen Einheit der kaufgegenständlichen Grundstücke auszugehen sei, weil sie keinen wirtschaftlichen Zusammenhang hätten. Die beiden Grundstücke hätten keine gemeinsame Grenze und seien an verschiedenen Stellen in der Natur gelegen, sie lägen also nicht nebeneinander.

Es könne nicht von einer Unteilbarkeit eines Erwerbsvorganges gesprochen werden, wenn in einer Urkunde zwei Grundstücke und damit zwei vollkommen unterschiedliche unbewegliche Sachen behandelt würden. Es stehe den Parteien eines Vertrages auch frei, in einem Kaufgeschäft den Erwerb unterschiedlicher und nicht in einem wirtschaftlichen Zusammenhang stehender Sachen festzuhalten.

Über die Beschwerden wurde erwogen:

Nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen (§ 2 Abs. 1 GrEStG 1987). Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden diese Grundstücke gemäß § 2 Abs. 3 GrEStG 1987 als ein Grundstück behandelt. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile als ein Grundstück behandelt.

Der Erwerb eines Grundstückes im Wege des Zusammenlegungsverfahrens im Sinne des I. Hauptstückes, I. Abschnitt, und im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des II. Hauptstückes des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103, in der jeweils geltenden Fassung ist auf Grund des § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG 1987 von der Besteuerung ausgenommen.

Im gegenständlichen Fall bezweifelt der Bf. das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit.

Der im § 2 Abs. 3 GrEStG 1987 gebrauchte Begriff der "wirtschaftlichen Einheit" ist ein solcher des Bewertungsgesetzes (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, § 2 Rz 63). Es sind daher auch mehrere Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes abgabenrechtlich als nur ein Grundstück anzusehen, sofern sie bei der Einheitswertfeststellung als eine wirtschaftliche Einheit bewertet wurden (VwGH 23.2.1984, 83/16/0017; VwGH 13.12.1984, 83/16/0167; VwGH 28.3.1985, 84/16/0231; VwGH 7.10.1993, 93/16/0102; VwGH 18.4.1997, 96/16/0094). Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, wird also von den Lagefinanzämtern im Bewertungsverfahren bestimmt. Das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel ist an die Feststellungen der Lagefinanzämter gebunden, wobei maßgebend der Einheitswert zum letzten dem Erwerb vorangehenden Feststellungszeitpunkt ist (VwGH 9.7.1992, 91/16/0119).

Damit ist das Schicksal der Beschwerden bereits entschieden. Die kaufgegenständlichen Grundstücke mit den Nummern 575 und 922 der EZ X KG KG waren Teile einer einzigen wirtschaftlichen Einheit einer Landwirtschaft, die unter dem EW-AZ 1234 vom Lagefinanzamt Hollabrunn entsprechend bewertet wurde. Durch diese Bindung an die Feststellungen im Bewertungsverfahren ist eine eigenständige Beurteilung einer wirtschaftlichen Einheit im Grunderwerbsteuerverfahren ausgeschlossen. Abgesehen davon, ist es nach dem Bewertungsrecht für die Bewertung als eine wirtschaftliche Einheit wesentlich, dass alle zu einer Einheit zusammenfassenden Wirtschaftsgüter gemeinsam und dauernd einem einheitlichen Zweck dienen und schließt die Tatsache, dass Grundstücke nicht aneinander angrenzen, die Zusammenfassung unter einer wirtschaftlichen Einheit nicht aus. Es ist daher - entgegen der Meinung des Bf. - bei dem einheitlich vereinbarten Rechtsvorgang über den Kauf von zwei Grundstücken,

die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, nicht davon auszugehen, dass jeweils zwei voneinander unabhängige Erwerbsvorgänge vorliegen.

Die jeweils von den zwei Verkäuferinnen in einem einzigen Erwerbsvorgang am 29. Oktober 2013 gekauften Grundstücke waren daher als ein einziges Grundstück anzusehen und kommt eine Zerlegung des Erwerbsvorganges in einen steuerpflichtigen und einen steuerbefreiten Teil nicht in Betracht (VwGH 8.5.2008, 2007/16/0019; VwGH 20.2.1992, 90/16/0170; VwGH 30.8.1995, 94/16/0299). Wird der Tatbestand der Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG 1987 nur hinsichtlich eines Teiles der eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücke erfüllt, so ist darauf abzustellen, welcher Teil wertmäßig überwiegt (VwGH 8.5.2008, 2007/16/0019). Der Bf. hat dem Grundstück 575 einen Kaufpreis von 7.635 € und dem Grundstück 922 einen Kaufpreis von 13.365 € zugeordnet. Der gegenständliche Vertrag war aber nur hinsichtlich des Grundstückes 575, somit hinsichtlich des wert- und flächenmäßig geringeren Teiles zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich, weshalb eine Befreiung bei der gebotenen Gesamtbetrachtung (vgl. VwGH 23.6.1983, 3023/80; VwGH 20.2.1992, 90/16/0170) nicht in Anspruch genommen werden kann.

Hinsichtlich des Zeitpunktes der Abgabenfestsetzung bzw. des Fälligkeitstages kommt den Beschwerden allerdings Berechtigung zu. Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung (§ 8 Abs. 2 GrEStG 1987). Das gegenständliche Rechtsgeschäft über landwirtschaftliche Grundstücke bedurfte der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach § 4 NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, LGBI. 6800. Diese wurde erst im Zuge des Berufungs/ Beschwerdeverfahrens erteilt und wurde mit Zustellung des Bescheides am 2. Jänner 2014 rechtskräftig. Zum Zeitpunkt der Abgabenfestsetzung am 12. November 2013 war die Steuerschuld daher noch nicht entstanden und sind die Bescheide daher nicht uneingeschränkt zu bestätigen (vgl. VwGH 27.10.1983, 81/16/0165). Nach § 269 Abs. 1 BAO haben die Verwaltungsgerichte die Obliegenheiten und Befugnisse, die den Abgabenbehörden auferlegt und eingeräumt sind. Gemäß § 270 BAO ist auf neue Tatsachen, Beweise und Anträge, die dem Verwaltungsgericht im Laufe des Beschwerdeverfahrens zur Kenntnis gelangen, Bedacht zu nehmen. Im Sinne des § 279 Abs. 1 BAO sind die Grunderwerbsteuerbescheide daher nicht aufzuheben, sondern ist die Grunderwerbsteuer unverändert unter Übernahme der Bemessungsgrundlage von jeweils 5.250 € festzusetzen, der Fälligkeitszeitpunkt vom 19. Dezember 2013 allerdings auf den 28. Oktober 2016 abzuändern.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet

wird. Über die gegenständlichen Rechtsfragen hinsichtlich der wirtschaftlichen Einheit und der Bindungswirkung liegt - wie oben zitiert - eine umfassende Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vor, weshalb eine Revision nicht zugelassen wurde.

Graz, am 20. September 2016