



GZ. RV/0118-W/04

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch LBG Wirtschaftstreuhand- und Beratungsgesellschaft m.b.H., gegen den Bescheid vom 14. Februar 2002 des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien betreffend Grunderwerbsteuer für den Erwerb von J. E. entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit insgesamt € 550,93  
(Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GreStG iVm § 4 Abs. 2 Z. 2 GreStG wird festgesetzt mit € 433,13 – 2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 21.656,50 und die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GreStG iVm § 4 Abs. 1 GreStG wird festgesetzt mit € 117,80 – 2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 5.890,36).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Zu Ihrer Information wird mitgeteilt, dass der in Euro festgesetzte Abgabenbetrag 7.580,96 Schilling entspricht.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Übergabsvertrag vom 4. Juli 2001 wurde von Herrn J. E. und Frau F. E. die denselben je zur Hälfte gehörige Landwirtschaft 1, mit Ausnahme zweier zurückbehaltener Grundstücke, an deren Sohn, dem Bw., übergeben. Als Gegenleistung wurden verschiedene Ausgedingsrechte vereinbart.

Der Einheitswert für die übergebenen Grundstücke beträgt als Landwirtschaft (richtig) S 596.000,-- und als Wohnungswert S 236.000,--. Die Ausgedingsrechte der Übergeber wurden mit insgesamt S 980.880,-- bewertet.

Für den Erwerbsvorgang von Herrn J. E. setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheid vom 14. Februar 2002 die Grunderwerbsteuer mit S 9.809,--, entspricht € 712,85, fest.

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass auf Grund der Höhe der Gegenleistung für die Beurteilung, ob eine nur dem Grunderwerbsteuergesetz oder auch dem Schenkungssteuergesetz unterliegende Betriebsübergabe vorliegt, für den landwirtschaftlichen Anteil nicht der dreifache, sondern weiterhin der einfache Einheitswert heranzuziehen sei.

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

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu ermitteln. Nach Abs. 2 Z. 2 dieser Gesetzesstelle ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück an den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird.

Nach dem Erkenntnis des VwGH 4.12.2003, 2002/16/0246, ist die Auffassung, die Anwendung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG sei auf "vollkommen entgeltliche Verträge" beschränkt, wobei ein "vollkommen entgeltlicher Vertrag" vorliege, wenn die Gegenleistung den dreifachen Einheitswert übersteigt, im Gesetz nicht gedeckt. Bei solchen Übergabsverträgen, mit denen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen werden, ist immer eine Gegenleistung vorhanden und auch zu ermitteln, aber die Grunderwerbsteuer ist hier als Ausnahme vom Grundsatz des § 4 Abs. 1 GrEStG nicht nach dem Wert der Gegenleistung, sondern nach dem Wert des Grundstückes zu ermitteln. Eine weitere Differenzierung – etwa nach dem Umfang der Gegenleistung bzw. ihrem Verhältnis zum Wert des Grundstückes – ist im Gesetz nicht enthalten.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Bestimmung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG sind für die Übergabe der Landwirtschaft erfüllt. Für diesen Teil der Übergabe ist die Grunderwerbsteuer vom Einheitswert zu berechnen. Nicht erfüllt werden die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG jedoch für das übergebene Wohnhaus. Bei diesem Vermögen handelt es sich nicht um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück.

Nach § 33 Abs. 1 BewG in der für den gegenständlichen Fall anzuwendenden Fassung ist der Wohnungswert der Wert der Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Betriebsinhaber, seinen Familienangehörigen, den Ausnehmern und den überwiegend im Haushalt des Betriebsinhabers beschäftigten Personen als Wohnung dienen. Der Wohnungswert ist beim landwirtschaftlichen Vermögen und beim Weinbauvermögen bis zu einem, nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelten Wohnungswert von S 30.000,-- Bestandteil des Vergleichswertes.

Nach Abs. 2 dieser Gesetzesstelle ist, wenn der nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelte Wohnungswert den in Abs. 1 genannten Betrag übersteigt, der den Betrag von S 30.000,-- übersteigende Teil des Wohnungswertes als sonstiges bebautes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen. Bei dem Wohnungswert in der Höhe von S 236.000,-- handelt es sich hier um jenen Betrag, welcher den Betrag von S 30.000,-- übersteigt. Dieses Vermögen ist als sonstiges bebautes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen. Für dieses Grundvermögen kann nicht die Begünstigungsbestimmung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG greifen, da es sich bei diesem Vermögen nicht um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück handelt.

Aus diesen Gründen fällt, da die anteilige Gegenleistung den dreifachen Wohnungswert nicht erreicht, für dieses übergebene Vermögen sowohl die Grunderwerbsteuer von der anteiligen

Gegenleistung als auch die Schenkungssteuer von dem die anteilige Gegenleistung übersteigenden Wohnungswert an. Für die Berechnung der anteiligen Gegenleistung wurden die Ausführungen in der Berufung herangezogen, in welcher für die Berechnung der auf die Landwirtschaft entfallenden Gegenleistung ein Verhältnis EW Landwirtschaft x 20 zu EW Wohnhaus x 10 herangezogen wurde.

Der Einheitswert für die Landwirtschaft (S 596.000,--) x 20 = Verkehrswert S 11,920.000,-- hingegen der Einheitswert für den Wohnungswert (S 236.000,--) x 10 = Verkehrswert S 2,360.000,--. Die Summe der Verkehrswerte beträgt S 14,280.000,--. Die Gegenleistung beträgt insgesamt S 980.880,--. Die anteilige Gegenleistung errechnet sich daher wie folgt: S 980.880,-- (Gegenleistung) x S 2,360.000,-- (Verkehrswert Wohnung) : S 14,280.000,-- (Summe Verkehrswerte) = S 162.106,22 (anteilige Gegenleistung). Die Hälfte davon (für den Erwerb von Herrn J. E.) beträgt S 81.053,11. Von dieser anteiligen Gegenleistung ist die Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 1 zu berechnen.

Die Grunderwerbsteuer für die Übertragung der Landwirtschaft und des sonstigen bebauten Grundstückes (Wohnungswertes) war wie folgt zu berechnen:

Gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG 2 % von S 298.000,-- = + gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 1 GrEStG 2 % von S 81.053,11 =	S	5.960,--
	S	1.621,--
Summe Grunderwerbsteuer	S	7.581,--

Dem Betrag von S 298.000,-- entsprechen € 21.656,50, dem Betrag von S 81.053,11 € 5.890,36, dem Betrag von S 5.960,-- € 433,13, dem Betrag von S 1.621,-- € 117,80 und dem Betrag von S 7.581,-- € 550,93.

Demzufolge war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 26. Jänner 2004