



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Linz
Senat 10

GZ. RV/0598-L/11

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 21. März 2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 18. Februar 2011 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin schloss am 5.8.2008 mit Frau M einen Übergabsvertrag, dessen maßgeblichen Punkte lauten:

M ist aufgrund der Einantwortungsurkunde vom 13.7.2005 zu einem Hälftenanteil Miteigentümerin an der Liegenschaft im Grundbuch des Bezirksgerichtes T EZ Grundbuch S. Auf dieser Liegenschaft ist das Haus X errichtet.

M übergibt an W und diese übernimmt von der Erstgenannten den im Vertragspunkt Erstens näher bezeichneten Hälftenanteil der Liegenschaft EZ Grundbuch S.

Der Übergabspreis beträgt 50.000,00 €.

Darüber hinaus hat Frau W an die Berufungswerberin den Hälftenanteil eines anderen Grundstückes übertragen (Schenkungsvertrag ebenfalls vom 5.8.2008).

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer vom halben Verkehrswert des übertragenen Grundstückes zuzüglich des Übergabspreises fest.

In der Berufung wird eingewendet, dass als Bemessungsgrundlage nur der Wert des hingegebenen Grundstückes anzusetzen sei, die Aufzahlung habe außer Betracht zu bleiben.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 3 GrEStG 1987, BGBl. Nr. 309/1987 ist bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, die Steuer sowohl vom Werte der Leistung des einen als auch vom Werte der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen. Beim Grundstücktausch liegen also zwei der Steuer unterliegende Erwerbsvorgänge vor, wobei unter Gegenleistung für das erworbene Grundstück jeweils das in Tausch gegebene Grundstück zu verstehen ist. Nach § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG ist bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung die Gegenleistung.

Dies bedeutet, dass beim Grundstücktausch die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom gemeinen Wert (vgl. § 10 BewG 1955) der getauschten Grundstücke zuzüglich einer Tauschaufgabe zu berechnen ist (verstärkter Senat VwGH 26.3.1981, 15/3502/78; VwGH 28.1.1993, 92/16/0120, 0121, 0122 und VwGH 30.5.1994, 93/16/0093).

Der gemeine Wert wird gemäß § 10 Abs. 2 BewG 1955, BGBl. Nr. 148/1955 idgF durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei dessen Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Beim gemeinen Wert handelt es sich um eine fiktive Größe, die mit Hilfe der Preisschätzung zu ermitteln ist. Die brauchbarste Methode für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes ist der Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften (VwGH 22.3.1995, 92/13/0187) oder ein Sachverständigengutachten; im Übrigen ist der Wert ohnehin unbestritten.

Linz, am 7. Mai 2012