



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw., Adresse, vom 6. August 2003 gegen die Bescheide des Finanzamtes Salzburg-Land vom 28. Juli 2003, StNr. 082/7672, betreffend Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer entschieden:

Den Berufungen wird teilweise Folge gegeben.

Die Grunderwerbsteuer wird mit € 221,33 festgesetzt. Bisher war vorgeschrieben € 93,93.

Die angefochtenen Schenkungssteuerbescheide werden ersatzlos aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Aufgrund des Übergabsvertrages vom 4.7.2003 wurden folgende Liegenschaften übergeben:

Liegenschaften	Vermögensart	EW	Verkehrswert	3-facher EW
EZ 6, GB O. BG S. u.a.	L.u.F.	24.854,11	497.082,20	74.562,33
EZ 6, GB O. BG S. u.a.	GV-Wohnungswert	6.031,85	60.318,50	18.095,55
Summen			557.400,70	92.657,88

Die Abgabenbehörde I. Instanz ging von einer Gesamtgegenleistung von € 43.400,00 (anteilig für L.u.F. € 38.703,52 und für GV € 4.696,48) aus und schrieb mit drei Bescheiden je vom 28.7.2003 die folgenden Steuern zu StNr. 082/7672 vor:

- a) Grunderwerbsteuer von der anteiligen Gegenleistung betreffend Übergabe des landwirtschaftlichen Vermögens wurde aufgrund des Antrages nach § 5a iVm. § 4 NeuFöG zurecht nicht festgesetzt.

- 
- b) Grunderwerbsteuer von der anteiligen Gegenleistung (€ 4.696,48) betreffend Grundvermögen (Wohnungswert) in Höhe von € 93,93.
- c) Schenkungssteuer bezüglich des übergebenen landwirtschaftlichen Vermögens unter Abzug der anteiligen Gegenleistung in Höhe von € 1.785,19.
- d) Schenkungssteuer bezüglich des übergebenen Grundvermögens unter Abzug der anteiligen Gegenleistung in Höhe von € 547,96.

Die am 6.8.2003 eingebrachte Berufung wurde mit BVE vom 24.10.2003

zu b) abgewiesen

zu c) wurde die Schenkungssteuer auf 2.757,42 hinaufgesetzt und

zu d) wurde der Bescheid aufgehoben, da die Schenkungssteuer bei c) einbezogen wurde.

Am 11.11.2003 wurde der Vorlageantrag eingebracht.

Die Abgabenbehörde I. Instanz hat die Gegenleistung wie folgt ermittelt:

Wohnrecht	39.000,00
Wartung und Pflege	4400
Summe	43.400,00

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

**1.) Grunderwerbsteuer:**

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu ermitteln.

Nach Abs. 2 Z 2 dieser Bestimmung ist die Steuer jedoch vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn - unter gewissen Voraussetzungen - ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück überlassen wird. Gemäß § 6 Abs. 1 lit. a) GrEStG 1987 ist als Wert des Grundstückes im Falle des § 4 Abs. 2 Z 2 der Einheitswert anzusetzen.

Für diese Betriebsübertragung ist aufgrund des Antrages vom 3.7.2003 die Befreiung von der Grunderwerbsteuer gemäß § 5a iVm. § 4 NeuFöG zu gewähren.

§ 5a Abs. 2 Z. 2 NeuFöG lautet:

"Die Grunderwerbsteuer von steuerbaren Vorgängen, die mit einer Betriebsübertragung im Sinne des Abs. 1 in unmittelbarem Zusammenhang stehen, wird nicht erhoben, soweit der für die Steuerberechnung maßgebende Wert 75 000 Euro nicht übersteigt."

Werden land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke gleichzeitig mit einem Grundstück anderer Art übergeben, so werden zwei verschiedene Grundstücke übergeben.

Nicht erfüllt werden die Voraussetzungen des § 5a iVm. § 4 NeuFöG jedoch für das übergebene Wohnhaus. Bei diesem Vermögen handelt es sich nicht um ein zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörendes Grundstück.

Das Bewertungsrecht geht davon aus, dass die Wohnung privat ist, weshalb eben der Wert privat genutzter Räumlichkeiten gesondert als Wohnungswert (§ 33 BewG) bewertet wird. Im Sinne des § 30 Abs. 1 BewG besteht der landwirtschaftliche Betrieb aus all jenen Teilen der wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen. Gemäß Abs. 2 Z 4 dieser Bestimmung gilt hingegen nicht als Teil des landwirtschaftlichen Betriebes der den Vergleichswert übersteigende Teil des Wohnungswertes.

Dieser ist gemäß § 33 Abs. 2 BewG als sonstiges bebautes Grundstück gemäß § 54 Abs. 1 Z 5 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen und nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken zu bewerten. Lediglich ein pauschaler Betrag von 30.000,00 S (2.180,185 €) bleibt gemäß der Fiktion des § 33 Abs. 1 und 2 BewG bei landwirtschaftlichen Betrieben Bestandteil des (betrieblichen) Vergleichswertes.

Dieses Vermögen ist als sonstiges bebautes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen. Für dieses Grundvermögen kann nicht die Begünstigungsbestimmung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG oder des § 5a iVm. § 4 NeuFöG greifen, da es sich bei diesem Vermögen nicht um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück handelt bzw. es nicht zum landwirtschaftlichen Betrieb gehört.

Bei gleichzeitiger Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen und sonstigen Grundstücken wird die Gesamtgegenleistung im Verhältnis der jeweiligen Verkehrswerte aufgeteilt. Die auf das sonstige bebaute Grundstück entfallende Gegenleistung ist daher mittels einer Proportionalrechnung zu ermitteln.

Die Abgabenbehörde I. Instanz hat bei der Ermittlung der Gegenleistung den Vertragspunkt VIII unbeachtet gelassen. Danach hat der Bw. ein Darlehen in Höhe von € 58.864,98 in seine Zahlungsverpflichtung zu übernehmen.

Die Gesamtgegenleistung beträgt daher:

Wohnrecht	39.000,00
Wartung und Pflege	4400
Schuldübernahme	58.864,98
Summe	102.264,98

Die anteilige auf das Grundvermögen entfallende Gegenleistung beträgt daher € 11.066,49.

Grunderwerbsteuerberechnung:

Anteilige Gegenleistung GV (10,82 %)	11.066,49
davon 2 % Grunderwerbsteuer	221,33
bisher war vorgeschrieben	93,93
Mehrbetrag an Grunderwerbsteuer	127,40

## 2.) Schenkungssteuer

Da die Gesamtgegenleistung (€ 102.264,98) die Summe der dreifachen Einheitswerte der übergebenen Liegenschaften (€ 92.657,80) übersteigt, fehlt es für die Schenkungssteuervorschreibung an der Bemessungsgrundlage.

Die Schenkungssteuerbescheide waren daher ersatzlos aufzuheben.

Salzburg, am 17. Februar 2005