



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des B.K., S., vertreten durch A.G., gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 10. April 2002 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und die angefochtenen Bescheide gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

1) Für den Erwerb von Herrn G.K. wird die Grunderwerbsteuer festgesetzt mit insgesamt € 810,43

(Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG wird festgesetzt mit € 403,33 – 2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 20.166,71 und die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 1 GrEStG wird festgesetzt mit € 407,10 – 2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 20.355,17).

2) Für den Erwerb von Frau M.K. wird die Grunderwerbsteuer festgesetzt mit insgesamt € 810,43

(Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG wird festgesetzt mit € 403,33 – 2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 20.166,71 und die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 1 GrEStG wird festgesetzt mit € 407,10 – 2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 20.355,17).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 29. Jänner 2002 wurde von Herrn G.K. und Frau M.K. der denselben je zur Hälfte gehörige landwirtschaftliche Betrieb mit dem Standort in H. an deren

Sohn, Herrn B.K., dem Bw., übergeben. Als Gegenleistung wurden verschiedene Ausgedingsrechte, Hinauszahlungen und die Übernahme einer Schuld vereinbart.

Der Einheitswert für die übergebenen Grundstücke beträgt als Landwirtschaft S 596.000,-- (€ 40.333,42, $1/2 = € 20.166,71$) und als Wohnungswert berichtigt laut Wertvorschrift € 31.540,01 ($1/2 = 15.770,01$). Die Ausgedingsrechte der Übergeber sowie die Schuldübernahme und die Hinauszahlungen wurden mit insgesamt € 144.836,38 ($1/2 = 72.418,19$) bewertet.

Für diese Erwerbsvorgänge setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheid vom 10. April 2002 die Grunderwerbsteuer mit jeweils € 1.248,06 fest. Mit Berufungsvorentscheidungen vom 26. November 2002 wurde die Grunderwerbsteuer jeweils mit € 1.269,86 und mit zweiten Berufungsvorentscheidungen vom 31. Jänner 2003 mit jeweils € 1.448,36 festgesetzt.

Gegen diese Bescheide wurde rechtzeitig eine Berufung eingebracht. Zunächst wurde gegen die Höhe des angesetzten Wohnungswertes berufen, da für diesen eine Wertfortschreibung vorgenommen wurde. Der Wohnungswert wurde (besonders bei der Schenkungssteuer) mit dem Wert laut Wertfortschreibung berücksichtigt und wird dieser Wert auch für die Berechnung der anteiligen Gegenleistung vom unabhängigen Finanzsenat herangezogen. Im Vorlageantrag wird beantragt, dass die Grunderwerbsteuer nicht von der Gegenleistung, sondern gemäß § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG vom einfachen Einheitswert der übergebenen Liegenschaften zu berechnen 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 €2.180,185 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 €2.180,185 übersteigende Teil des Wohnungswertes als sonstiges bebautes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen. Bei dem Wohnungswert in der Höhe von €31.540,01 handelt es sich hier um jenen Betrag, welcher den Betrag von €2.180,185 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 dreifachen Wohnungswert an. Die Vorschreibung der Schenkungssteuer ist nicht mehr Gegenstand dieses Verfahrens.

Für die Berechnung der anteiligen Gegenleistung wurden die Ausführungen in der zweiten Berufungsvorentscheidung für die Schenkungssteuer herangezogen, in welcher für die Berechnung der auf die Landwirtschaft entfallenden Gegenleistung für die Landwirtschaft ein anteiliger Verkehrswert von €121.006,26 und für das sonstig bebaute Grundstück (Wohnungswert) ein Verkehrswert von anteilig €47.310,03 herangezogen wurde. Die Summe der Verkehrswerte beträgt somit anteilig €168.316,29.

Die Gegenleistung beträgt anteilig insgesamt €72.418,19. Die anteilige Gegenleistung für den Wohnungswert errechnet sich daher wie folgt:

$€72.418,19 \text{ (Gegenleistung)} \times €47.310,03 \text{ (Verkehrswert für Wohnungswert)} : €168.316,29$
 $\text{(Summe Verkehrswerte)} = €20.355,17 \text{ (anteilige Gegenleistung)}$. Von dieser anteiligen Gegenleistung ist jeweils die Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 1 zu berechnen. Für die Übergabe der Landwirtschaft ist die Grunderwerbsteuer jeweils gemäß § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG vom anteiligen Einheitswert in der Höhe von €20.166,71 zu berechnen.

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

Gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG 2 % von €20.166,71 =	€	403,33
+ gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 1 GrEStG 2 % von €20.355,17 =	€	407,10
Summe Grunderwerbsteuer	€	810,43

Die Grunderwerbsteuer beträgt daher für jeden Erwerbsvorgang €810,43.

Demzufolge war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 29. Dezember 2004