

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des MS, Adr, vertreten durch Notar, vom 27. November 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 14. November 2002 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Im "Kauf- und Tauschvertrag" vom 25. Juni 2002, abgeschlossen zwischen der WL und ua. Herrn MS (= Berufungswerber, Bw), war unter Punkt II. – neben dem Verkauf verschiedener Grundstücksflächen – weiters der Austausch zweier gleichwertiger Teilflächen im Ausmaß von je 72 m<sup>2</sup> wie folgt vereinbart worden: Teilstück 7 aus GstX in EZ1 an den Bw, Teilstück 8 aus GstY in EZ2 an die WL.

Laut Punkt IV. beträgt der vereinbarte Preis hinsichtlich der Kaufgrundstücke € 21,80 pro m<sup>2</sup>; die abgetauschten Flächen im Freiland würden zu "Gebührenbemessungszwecken" mit dem angemessenen Betrag von je gesamt S 7.200, sohin S 100 pro m<sup>2</sup>, bewertet.

In den bezughabenden Abgabenerklärungen Gre 1 wurde auf die Gegenleistung "lt. Vertrag" verwiesen.

Nach Erteilung sämtlich erforderlicher Genehmigungen hat das Finanzamt dem Bw – neben der getrennten Grunderwerbsteuervorschreibung für die käuflich erworbenen Grundstücke – betr. den Tausch mit Bescheid vom 14. November 2002, StrNr, Grunderwerbsteuer im Betrag von € 54,94 vorgeschrieben. Der Tauschleistung wurde dabei der m<sup>2</sup>-Preis von € 21,80 zugrunde gelegt und diese insgesamt in Höhe von € 1.569,60 ermittelt.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde im Wesentlichen eingewendet, bei den nebeneinander liegenden Tauschflächen handle es sich um bis zu 50 Grad steiles Gelände (Wald), welches mit Gebüsch bewachsen sei. Der Tausch sei nicht aus wirtschaftlichen Gründen, sondern lediglich zwecks Begradigung der Grenzen erfolgt. Die Bewertung mit € 21,80 pro m<sup>2</sup> sei überhöht, da für vergleichbare Grundstücke aufgrund der Lage und Beschaffenheit lediglich ein m<sup>2</sup>-Preis von € 1 bezahlt werde.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung vom 20. November 2003 wurde dahin begründet, dass der im Vertrag vereinbarte Kaufpreis auch hinsichtlich der Tauschgrundstücke heranzuziehen sei, da es sich um Restflächen der Kaufgrundstücke handle.

Mit Antrag vom 27. November 2003 wurde die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt und ergänzt, trotz gleicher EZ könnten die Tauschflächen wertmäßig aufgrund Lage und Bewuchs nicht mit den Kaufgrundstücken verglichen werden.

In einem weiteren Schreiben vom 22. Dezember 2003 wird vom Bw zur Beschaffenheit der Tauschflächen ua. ausgeführt:

"Beim Kaufgrundstück handelt es sich um ein ebenes Rasengrundstück, das direkt ans Wohnhaus angrenzt. Beim Tauschgrundstück handelt es sich um ein 40 – 45 Grad steiles Berggelände, worauf nur Stauden und Steine drauf stehen. Der Verkehrswert solcher Flächen liegt nach Aussage der Fachleute pro m<sup>2</sup> unter 1 € ... Außerdem habe ich ein Reststück von 48 m<sup>2</sup> vom Land (Straßengrund-Einfahrt zur Garage), dies ist ein asphaltierter Grund, um 9 € pro m<sup>2</sup> gekauft (siehe Kaufangebot). ....".

Vorgelegt wurden dazu:

1. Verkaufsangebot Land vom 6. Feber 2003 betreffend den Erwerb der vorgenannten Teilfläche im Ausmaß von 48 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von € 9 pro m<sup>2</sup>.
2. Ein Schreiben des Vertragsverfassers Notar A vom 15. März 2002, worin ua. Bezug genommen wird auf die Vermessungsurkunde durch das Vermessungsbüro BR, und konkret zu den Tauschflächen ausgeführt wird: Da es sich hiebei offensichtlich um Freiland handle, sei sicher eine niedrigere Bewertung als beim Kauf gerechtfertigt.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. 1987/309 idGf, unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die einen Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen.

Zu diesen anderen Rechtsgeschäften iSd § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG zählt auch der Tauschvertrag. Dieser ist nach § 1045 ABGB ein Vertrag, durch den eine Sache gegen eine

andere überlassen wird. Bei einem Austausch von zwei Grundstücken liegen zwei grunderwerbsteuerpflichtige Erwerbsvorgänge vor, da gem. § 4 Abs. 3 GrEStG 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 ist.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung. Die "Tauschleistung des anderen Vertragsteiles" ist das von dem Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingegebene (vertauschte) Grundstück, das als Gegenleistung mit dem Verkehrswert zu bewerten ist, di der gemeine Wert gemäß § 10 Bewertungsgesetz (vgl. VwGH 29.1.1996, 94/16/0039 u.v.a.).

Wenn die Gegenleistung nicht genau ermittelt werden kann, so ist ihr Wert nach § 184 BAO zu schätzen (vgl. VwGH 9.5.1968, 1310/67; vom 20.6.1990, 89/16/0101). Auch die Schätzung der Gegenleistung ist als eine Art ihrer "Ermittlung" zu verstehen (vgl. VwGH 26.3.1992, 90/16/0234).

Gemäß § 10 Abs. 2 Bewertungsgesetz wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, nicht aber ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Darunter sind Verhältnisse zu verstehen, die geeignet sind, den Preis für ein Wirtschaftsgut abweichend von den allgemeinen Marktverhältnissen zu beeinflussen, zB persönliche Notlage, persönliche Vorliebe oder besondere mit den gewöhnlichen Verhältnissen nicht vergleichbare Verwertungsmöglichkeiten.

Der gemeine Wert einer Liegenschaft ergibt sich im Wesentlichen aus Angebot und Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und wird durch viele Umstände beeinflusst, wozu auch die **Lage, Beschaffenheit** und die **Größe** des Grundstückes zählen (vgl. VwGH 15.9.1993, 91/13/0125).

Im Gegenstandsfall stellt sich die Sachlage so dar, dass zwar – wie vom Finanzamt argumentiert - die im Tauschwege erworbenen Teilflächen aus denselben Einlagezahlen stammen wie die daneben käuflich erworbenen Teilflächen. Andererseits ist anhand der Grundbuchsäusserungen im Vertrag zu sämtlichen betroffenen Liegenschaften zu ersehen, dass es sich bei den Kaufliegenschaften teils auch um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, bei den getauschten Teilflächen ausschließlich um "Wald" handelt.

Damit übereinstimmend wird von beiden Tauschpartnern wie auch vom Vertragsverfasser (siehe dazu die eingangs dargelegten Schreiben) zur Lage und Beschaffenheit ausgeführt, es handle sich um Freiland, konkret um steiles Wald- bzw. Berggelände, das mit Stauden und Buschwerk bewachsen sei. Des Weiteren ergibt sich aus dem Schreiben des Landes, dass

der Bw im Jahr 2003 ein Teilstück von 48 m<sup>2</sup> als asphaltierte Zufahrt zu seiner Garage – also eine in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus gelegene Grundstücksfläche - um lediglich €9 pro m<sup>2</sup> erwerben konnte.

Aus dem Zusammenhalt dieser vorliegenden Umstände, insbesondere eben auch der Lage, Beschaffenheit und auch der geringfügigen Größe der Tauschflächen von je nur 72 m<sup>2</sup>, kann daher der Berufung dahin gefolgt werden, dass als Verkehrswert (= im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielender Wert) der Tauschflächen anstelle des Preises für die Kaufgrundstücke der demgegenüber niedriger anzusetzende Preis von S 100 pro m<sup>2</sup> (= €7 im Verhältnis €9 bei einer asphaltierten Garagenzufahrt) als angemessen anzunehmen sein wird.

Zufolge der sich hieraus ergebenden Tauschleistung des Bw von gesamt S 7.200 = rund €523 verbleibt aber für die Vorschreibung einer Grunderwerbsteuer insgesamt kein Raum, da gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 GrEStG solche Grundstückserwerbe, bei denen die Bemessungsgrundlage den Wert von €1.100 unterschreitet, von der Besteuerung ausgenommen sind.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 15. Juni 2005