



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau A.S., W., vertreten durch Herrn N., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 9. August 2011 betreffend Abweisung eines Antrags auf Berichtigung des Wertes in der Unbedenklichkeitsbescheinigung entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben. Die Gegenleistung beträgt € 465,18.

Entscheidungsgründe

Am 14. bzw. 21 September und 6. Oktober 2009 wurde ein Realteilungs- und Kaufvertrag abgeschlossen. Eigentümer der Grundstücke Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 29 waren vor der Realteilung

1	A.A.	2/29	€	53.960,80
2	A.B.	2/29	€	53.960,80
3	A.C.	2/29	€	53.960,80
4	A.D.	5/29	€	134.902,00
5	A.E.	2/29	€	53.960,80
6	A.F.	1/29	€	26.980,40
7	A.G.	1/29	€	26.980,40
8	A.H.	3/29	€	80.941,20
9	A.J.	3/29	€	80.941,20

10	A.K.	2/29	€	53.960,80
11	A.L.	1/29	€	26.980,40
12	A.M.	1/29	€	26.980,40
13	A.N.	1/29	€	26.980,40
14	A.O.	1/29	€	26.980,40
15	A.P.	1/29	€	26.980,40
16	A.R.	1/58	€	13.490,20
17	A.S.	1/58	€	13.490,20

Nach der Realteilung erhält Herr A.A. das Grundstück Nr. 3 mit einem Wert von € 26.980,40 in sein Alleineigentum. Eigentümer der Grundstücke Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 29 (Restgrundstücke) mit einem Wert von insgesamt € 755.451,20 werden nach der Realteilung

1	A.A.	1/28	€	26.980,40
2	A.B.	2/28	€	53.960,80
3	A.C.	2/28	€	53.960,80
4	A.D.	5/28	€	134.902,00
5	A.E.	2/28	€	53.960,80
6	A.F.	1/28	€	26.980,40
7	A.G.	1/28	€	26.980,40
8	A.H.	3/28	€	80.941,20
9	A.J.	3/28	€	80.941,20
10	A.K.	2/28	€	53.960,80
11	A.L.	1/28	€	26.980,40
12	A.M.	1/28	€	26.980,40
13	A.N.	1/28	€	26.980,40
14	A.O.	1/28	€	26.980,40
15	A.P.	1/28	€	26.980,40
16	A.R.	1/56	€	13.490,20
17	A.S.	1/56	€	13.490,20

Am 22. September 2010 wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien dem Bezirksgericht Z. eine Änderung der Bemessungsgrundlage zur Selbstbemessung mitgeteilt. Die Bemessungsgrundlage wurde bei den einzelnen Vertragspartnern wie folgt mitgeteilt:

1	A.A.	€	53.960,80
2	A.B.	€	53.960,80
3	A.C.	€	53.960,80
4	A.D.	€	134.902,00
5	A.E.	€	53.960,80
6	A.F.	€	26.980,40
7	A.G.	€	26.980,40
8	A.H.	€	80.941,20
9	A.J.	€	80.941,20
10	A.K.	€	53.960,80
11	A.L.	€	26.980,40
12	A.M.	€	26.980,40
13	A.N.	€	26.980,40
14	A.O.	€	26.980,40
15	A.P.	€	26.980,40
16	A.R.	€	13.490,20
17	A.S.	€	13.490,20

Mit dem Antrag auf Änderung der Bemessungsgrundlage zur Selbstbemessung vom 10. Mai 2011 wurde eine Berichtigung der vom Finanzamt mitgeteilten Werte verlangt. Begründet wurde dieser Antrag damit, dass mit dem Realteilungs- und Kaufvertrag die Miteigentümer der Liegenschaft EZ x KG Y. die Miteigentumsgemeinschaft dahingehend aufgelöst haben, dass Herr A.A. die jeweiligen Anteile der anderen Miteigentümer am Grundstück 3 übernommen hat, während die anderen Miteigentümer einen 1/29 Anteil des Herrn A.A. an der EZ x KG Y. mit den verbleibenden 28 Grundstücken entsprechend den neuen Quoten übernommen haben.

Mit Schreiben vom 31. Mai 2011 wurde vom Finanzamt mitgeteilt, dass dem Ansuchen nicht entsprochen werden kann. Am 8. Juni 2011 wurde neuerlich ein Antrag auf Änderung der Bemessungsgrundlage gestellt, welcher vom Finanzamt letztlich mit Bescheiden vom 9. August 2011 abgewiesen wurde. Begründet wurde diese Abweisung damit, dass die flächenmäßige Teilung eines im Miteigentum stehenden Grundstückes rechtlich als Tauschvertrag anzusehen ist. Der UB-Wert ist daher jener Wert, der der Grunderwerbsteuerbemessung ohne Berücksichtigung einer Steuerbefreiung zu Grunde zu legen wäre. Das ist der Teil der Gegenleistung (= Verkehrswert der aufgegebenen Miteigentumsanteile), der auf den Erwerb des Grundstückes entfällt.

In der gegen diese Bescheide eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass lediglich der Anteil an einem Grundstück aufgegeben wird, um zusätzlich an den unverändert verbliebenen $x/29$ Anteilen noch $x/812$ Anteile an der Gesamtfläche zu erhalten, womit ein Anteil von $x/28$ entsteht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer bestimmte Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. Darunter fällt laut Ziffer 1 der zitierten Gesetzesstelle ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Der Austausch von Grundstücken stellt einen Erwerbsvorgang dar, der unter die Bestimmung des § 1 Abs. 1 GrEStG fällt.

Gemäß § 4 Abs. 3 GrEStG 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. Nach § 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG ist bei einem Tausch Gegenleistung die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung. Beim Grundstückstausch ist die „Tauschleistung des anderen Vertragsteiles“ das von dem Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingegabene (vertauschte) Grundstück, das als Gegenleistung mit dem Verkehrswert zu bewerten ist (Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 109 zu § 5 GrEStG).

Von Frau A.S. werden $1/58$ an dem Grundstück Nr. 3 an Herrn A.A. gegeben. Diese Anteile haben einen Wert von € 465,18. Die Gegenleistung beträgt somit € 465,18.

Sie erhält dafür anteilig vom Wert der Restgrundstücke:

Anteil an den Restgrundstücken nach der Realteilung $1/56 =$	€	13.490,20
- Anteil an den Restgrundstücken vor der Realteilung $1/58 =$	€	13.025,02
Erhaltenes Vermögen	€	465,18

Bei den $1/58$ Anteilen an den Restgrundstücken tritt eine Änderung in den Besitzverhältnissen nicht ein. Zu den bisher im Miteigentum stehenden Anteilen im Betrag von € 13.025,02 werden noch anteilige Werte in der Höhe von € 465,18 dazu erworben. Dieser Wert entspricht auch dem Wert des Vermögens, welches für den Erhalt dieses Anteiles gegeben wurde. Die Restgrundstücke verbleiben im Miteigentum und gehen nicht in Alleineigentum über. Eine Berechnung, wie sie das Finanzamt vorgenommen hat, wäre nur dann vorzunehmen, wenn

auch die Restgrundstücke in Alleineigentum übergehen würden. Dieses ist hier jedoch nicht der Fall. Die Restgrundstücke verbleiben im Miteigentum.

Bei Frau A.S. beträgt die Gegenleistung € 465,18. Weitere Leistungen werden von Frau A.S. nicht erbracht.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 1. Februar 2012