



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der BW., ADR, vertreten durch Dr. Udo Elsner Rechtsanwalt KG, 1010 Wien, Gonzagag. 14/21, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 3. Mai 2012 betreffend Grunderwerbsteuer zu ErfNr****, StNr*** entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

1. Rechtsvorgang

Mit Kaufvertrag vom 17. Jänner 2012 erwarb die BW. (die nunmehrige Berufungswerberin, kurz Bw.) von der VERKÄUFERIN die Liegenschaft EZ**** Grundbuch**** zum Kaufpreis von € 2.975.000,00.

2. angefochtener Bescheid

Mit Bescheid vom 6. Juni 2011 setzte das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel für diesen Kaufvertrag Grunderwerbsteuer in Höhe von € 104.125,00 (3,5% des Kaufpreises) fest.

3. Berufung

In der dagegen eingebrachten Berufung brachte die Bw. einleitend vor, dass das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu EW-AZ 03/043-2-3536/9 den erhöhten Einheitswert für die gegenständlichen Liegenschaft zum 1. Jänner 2012 mit € 49.126,84

festgestellt habe. Die Bw. beantragte, die Grunderwerbsteuer auf Basis des dreifachen Einheitswertes (€ 147.381,00) mit € 5159,00 festzusetzen. Begründet wurde dies wie Folgt:

"Gemäß [§ 7 Z 3 GrEStG 1987](#) beträgt die Steuer beim Erwerb von Grundstücken durch andere Personen 3,5 %.

Die Grunderwerbsteuer ist gemäß [§ 4 Abs 1 GrEStG 1987](#) grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu bemessen. Gemäß [§ 5 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987](#) ist Gegenleistung bei einem Kaufvertrag der Kaufpreis.

Die Grunderwerbsteuer wurde daher aufgrund oben genannter Gesetzesstellen ausgehend vom Wert der Gegenleistung von EUR 2.975.000,00 (rechnerisch richtig) mit EUR 104.125,00 festgesetzt.

Im Vergleich dazu sind Schenkungen gemäß [§ 3 Abs 1 Z 2 GrEStG](#) von der Grunderwerbsteuer ausgenommen, da eine Gegenleistung nicht vorhanden ist. Soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden ist, bemisst sich die Grunderwerbsteuer nicht vom Wert der Gegenleistungen, sondern vom Wert des Grundstückes selbst ([§ 4 Abs 2 GrEStG](#)), wobei der Wert des Grundstückes dann mit dem dreifachen Einheitswert anzusetzen ist ([§ 6 Abs 1 lit a\) GrEStG](#)).

Dies stellt eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung dar. Die Anknüpfung der Berechnung der Grunderwerbsteuer an verschiedene Bemessungsgrundlagen für Kauf und Schenkung führt zu einer unterschiedlichen Behandlung von verschiedenen Arten eines Erwerbsvorganges. Eine sachliche Rechtfertigung für die unterschiedliche Behandlung ist nicht erkennbar, die unterschiedliche Belastung mit Grunderwerbsteuer ist daher sachlich nicht gerechtfertigt und somit gleichheitswidrig.

Zu einem unsachlichen Ergebnis kommt es immer dann, wenn für die gleiche Steuer, nämlich die Grunderwerbsteuer, bei gleichem Wert des Grundstückes, unterschiedliche Werte bzw. Beträge als Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

In beiden Fällen wird für die Berechnung der Grunderwerbsteuer bei der Bemessungsgrundlage letztlich von einem "Gegenwert" ausgegangen. Im Falle des Kaufes wird der vereinbarte Kaufpreis herangezogen. Bei Schenkungen wird als "Gegenwert" der dreifache Einheitswert herangezogen, bei dem aufgrund seit Jahrzehnten unterlassener Hauptfeststellung der Einheitswerte erhebliche Abweichungen zu den tatsächlichen Verkehrswerten bestehen. Dies führt dazu, dass die Höhe der Grunderwerbsteuer von dem Umstand abhängt, ob ein entgeltlicher Erwerb vorliegt, bei dem die Gegenleistung (aufgrund der Parteinereinigung über den Kaufpreis) ermittelbar ist, oder ob es sich um eine andere Art des Grundstückserwerbes handelt, also ein Fall des [§ 4 Abs 2 GrEStG](#) vorliegt. Diese Benachteiligung eines entgeltlichen Eigentumserwerbs gegenüber Formen eines unentgeltlichen Eigentumserwerb ist nicht nachvollziehbar.

Zwecks Gleichbehandlung der Grunderwerbsteuer für Kauf oder Schenkung wäre daher in beiden Fällen von einer einheitlichen Bemessungsgrundlage auszugehen.

Die Einschreiterin erblickt darin eine Verletzung ihres verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz. Dem [§ 4 Abs 2 GrEStG 1987](#) zu subsumierende Erwerbsvorgänge werden gegenüber den Fällen des [§ 4 Abs 1 leg.cit.](#) besser gestellt.

Ausgehend vom mit Stichtag zum 01.01.2012 festgestellten erhöhten dreifachen Einheitswert (EUR 147.381,00), der als Basis für die Berechnung herangezogen hätte werden können, wäre die Grunderwerbsteuer lediglich mit EUR 5.159,00 festzusetzen gewesen.

Die Einschreiterin ist daher um den Betrag von EUR 98.966,00 benachteiligt bzw. sachlich unbegründet gegenüber einer verfassungskonformen Berechnung der Grunderwerbsteuer analog einer Schenkung schlechter gestellt.

Der Verfassungsgerichtshof hat bereits mit Erkenntnis vom 21.09.2011, G 34, 35/2011, die Absätze 1 und 1a des [§ 26 Gerichtsgebührengesetz](#) als verfassungswidrig aufgehoben und dem Gesetzgeber eine Reparaturfrist bis 31.12.2012 gesetzt.

Die Erwägungen des Verfassungsgerichtshofes bei diesem Erkenntnis gelten nicht nur für die Abs. 1 und 1a des [§ 26 Gerichtsgebührengesetz](#) (GGG) sondern analog auch für §§ 4 Abs. 1 und Abs.2, 6 Abs.1 GrEStG 1987.

Für die Einschreiterin ist es jedenfalls nicht nachvollziehbar, warum nicht auch für den Rechtsvorgang des Kaufes als Bemessungsgrundlage der dreifache Einheitswert herangezogen werden kann und ist die Begünstigung einer Schenkung durch veraltete Einheitswerte jedenfalls nicht sachgerecht"

Über die Berufung wurde erwogen:

Die Grunderwerbsteuer ist gemäß [§ 4 Abs 1 GrEStG 1987](#) grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu bemessen. Gemäß [§ 5 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987](#) ist Gegenleistung bei einem Kaufvertrag der Kaufpreis und wurde daher vom Finanzamt zu Recht die Grunderwerbsteuer ausgehend vom Kaufpreis festgesetzt.

Gemäß [Artikel 18 B-VG](#) darf die gesamte staatliche Verwaltung nur auf Grund der Gesetze ausgeübt werden. Der Unabhängige Finanzsenat als Verwaltungsbehörde ist daher an die Gesetze gebunden und hat sie, solange nicht eine Gesetzesaufhebung stattgefunden hat, anzuwenden. Die Feststellung der Verfassungswidrigkeit eines Gesetzes liegt in der ausschließlichen Kompetenz des Verfassungsgerichtshofes. Die Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit einer gesetzlichen Bestimmung steht nicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz zu, sondern ist dem Verfassungsgerichtshof im Rahmen eines Gesetzesprüfungsverfahrens vorbehalten.

Der unabhängige Finanzsenat ist auch nicht dazu legitimiert, ein Gesetzesprüfungsverfahren zu beantragen, weshalb im gegenständlichen Berufungsverfahren eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Argumenten der Bw., die sich gegen die Verfassungskonformität der Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes richten, auch nicht unter diesem Aspekt geboten ist.

Bemerkt wird jedoch, dass der Verfassungsgerichtshof in dem von der Bw. angesprochenen Erkenntnis vom 21. September 2011, G 34,35/11 ua. ausgesprochen hat, dass die Aufhebung der in Prüfung gezogenen Bestimmungen im Hinblick auf § 1 BewG dazu führt, dass für die Bemessung der Eintragungsgebühr in allen Fällen die Vorschriften des ersten Teiles des BewG, somit insbesondere § 10 BewG, heranzuziehen sind. Daraus folgt, dass selbst eine

analoge Anwendung der Erwägungen des Verfassungsgerichtshofes auf die Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes nicht zu dem von der Bw. gewünschten Ergebnis, des Ansatzes des dreifachen Einheitswertes der Liegenschaftsanteile als Bemessungsgrundlage, führen würde. Zur Beseitigung der unsachlichen Differenzierung wäre vielmehr bei Erwerben ohne Gegenleistung die Grunderwerbsteuer vom gemeinen Wert der Liegenschaft und somit in der Regel von einer deutlich höheren Bemessungsgrundlage als nach der derzeit geltenden Rechtslage zu berechnen.

Mit Beschluss vom 13.6.2012, B 35/12 hat der der Verfassungsgerichtshof ein Gesetzesprüfungsverfahren zur Bestimmung des [§ 6 GrEStG 1987](#), in dem der Wert des Grundstücks gesetzlich definiert wird, eingeleitet. In diesem Beschluss hat der Verfassungsgerichtshof zusammengefasst das Bedenken geäußert, dass die Bemessung der Grunderwerbsteuer einerseits nach dem Wert der Gegenleistung, andererseits nach dem (einfachen oder dreifachen) Einheitswert im Hinblick auf die seit Jahrzehnten unterlassene Fortschreibung bzw. Neufeststellung der Einheitswerte zu einer differenzierten Behandlung von verschiedenen Arten des Grundstückserwerbes führt, für die eine sachliche Rechtfertigung zu fehlen scheint. Auch wenn der Gesetzgeber nicht gehindert ist, grunderwerbsteuerlich aus sachlichen Gründen zwischen verschiedenen Erwerbsvorgängen zu differenzieren und insbesondere unentgeltliche Übergänge von Grundstücken im Familienverband anders zu behandeln als Kaufverträge über Grundstücke, scheint die Anknüpfung an die Einheitswerte nicht geeignet, diesem Anliegen Rechnung zu tragen. Im Prüfungsverfahren wird zu untersuchen sein, welche Bedeutung in diesem Zusammenhang dem Umstand zukommt, dass die Anknüpfung an die Einheitswerte offensichtlich im Interesse der Verwaltungsökonomie liegt. Die Verfassungswidrigkeit könnte – sollten die Bedenken zutreffen – durch Aufhebung des [§ 6 GrEStG 1987](#) behoben werden. In diesem Fall wäre, da dann "nähere Regelungen" im Sinn des [§ 1 Abs. 2 BewG 1955](#) im GrEStG 1987 fehlen würden, als Wert des Grundstücks im Sinn des [§ 4 Abs. 2 GrEStG 1987](#) offenbar der gemeine Wert ([§ 10 BewG 1955](#)) anzusetzen.

Nicht in Prüfung gezogen wurden vom Verfassungsgerichtshof hingegen jene Bestimmungen, die den Wert der Gegenleistung als "Regelbemessungsgrundlage" vorsehen. Der Verfassungsgerichtshof hat ausdrücklich festgehalten, dass grundsätzlich keine verfassungsrechtlichen Bedenken dagegen bestehen, dass eine Steuer, deren Zweck die Belastung des Rechtserwerbs an Grundstücken ist, sich bemessungsrechtlich am Wert des Grundstückes orientiert und diesen Wert im Fall eines entgeltlichen Erwerbes aus dem Wert der tatsächlichen Gegenleistung ableitet.

Daraus ergibt sich, dass die im gegenständlichen Fall erfolgte Bemessung der Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung nicht nur einfachgesetzlich normiert ist, sondern auch im Einklang mit der Verfassung steht.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 4. Dezember 2012