



GZ. RV/1437-W/03

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Franz Kienast, gegen die Bescheide vom 29. Jänner 2003 des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

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

Für den Erwerb von Herrn J. A.:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit insgesamt € 216,60

(Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG wird festgesetzt mit € 29,80 – 2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 1.489,80 und die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 1 GrEStG wird festgesetzt mit € 186,80 – 2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 9.340,02).

Für den Erwerb von Frau R. A.:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit insgesamt € 216,60

(Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG wird festgesetzt mit € 29,80 – 2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 1.489,80 und die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 1 GrEStG wird festgesetzt mit € 186,80 – 2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 9.340,02).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsge-

richtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 15. November 2002 wurde von Herrn J. A. und Frau R. A. die denselben gehörige Landwirtschaft 1 an deren Sohn, dem Bw., übergeben. Als Gegenleistung wurden verschiedene Ausgedingsrechte vereinbart.

Der Einheitswert für den übergebenen landwirtschaftlichen Betrieb beträgt € 2.979,59 und für das sonstige bebaute Grundstück € 17.514,15. Die Ausgedingsrechte der Übergeber wurden vom Finanzamt mit insgesamt € 22.768,46 bewertet.

Für den Erwerbsvorgang von Herrn J. A. setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheid vom 29. Jänner 2003 die Grunderwerbsteuer mit € 227,68 und für den Erwerb von Frau R. A. ebenfalls mit Bescheid vom 29. Jänner 2003 mit € 227,68 fest.

In der gegen diese Bescheide rechtzeitig eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass die Gegenleistung insgesamt € 25.035,92 betrage und es sei für die Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes die Begünstigung des § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG anzuwenden.

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 Stieffkind, 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 des landwirtschaftlichen Betriebes 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 sonstige bebaute Grundstück. 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 € 17.514,15 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.

Für die Berechnung der anteiligen Gegenleistung wurden die Ausführungen in der Berufung herangezogen. Für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurde der Verkehrswert mit insgesamt € 59.591,80 und für das Grundvermögen mit insgesamt € 175.141,50 bekanntgegeben. Die Summe der Verkehrswerte beträgt somit insgesamt € 234.733,30.

Die Gegenleistung beträgt insgesamt € 25.035,92. Die anteilige Gegenleistung errechnet sich daher wie folgt:

€ 25.035,92 (Gegenleistung) x € 175.141,50 (Verkehrswert Grundvermögen) : € 234.733,30 (Summe Verkehrswerte) = € 18.680,04 (anteilige Gegenleistung). Die Hälfte davon (für jeden Erwerb) beträgt € 9.340,02. Von dieser anteiligen Gegenleistung ist jeweils die Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 1 zu berechnen.

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

Gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG 2 % von € 1.489,80 = + gemäß § 7 Z. 1 GrEStG iVm § 4 Abs. 1 GrEStG 2 % von € 9.340,02 =	€	29,80
Summe Grunderwerbsteuer	€	186,80
	€	216,60

Demzufolge war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 10. Februar 2004