



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 8. September 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 11. August 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert:

Gemäß § 7 Z 1 GreStG 1987 wird die Grunderwerbsteuer mit 2 % von der Gegenleistung in Höhe von 20.597,66 € festgesetzt mit 411,95 €.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Die Fälligkeit des mit dieser Entscheidung festgesetzten Mehrbetrages der Abgabe ist aus der Buchungsmitteilung zu ersehen.

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 23.6.2004 übertrug Frau P dem Bw die in Vertragspunkt 1 näher beschriebene Liegenschaft um den in Punkt 2. ausgewiesenen Übergabspreis und die in Punkt 3. beschriebenen Rechte.

Der Übergabspreis betrug 46.400,00 € und war in der Form zu berichtigen, dass ein Teilbetrag von 36.400,00 € bis längstens 31.12.2007 an die Tochter der Übergeberin zu leisten war, der Betrag von 10.000,00 € über Weisung der Übergeberin innerhalb eines halben Jahres nach ihrem Ableben ihren Sohn Erhard P. (?).

Das Finanzamt berechnete die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer, ausgehend vom Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in Höhe von 944,75 € und des Wohnungswertes gem. § 33 BewG in Höhe von 872,07 €, nach einer Verhältnisrechnung,

wobei der Übergabspreis (fälschlich, vgl. Vertragspunkt 2., anstatt 46.400,00 €) mit 36.400,00 €, der Kapitalwert lt. Punkt 3. des Vertrages mit 18.823,75 € angesetzt wurde. Der Erwerb des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens blieb nach Neugründungs-Förderungsgesetz steuerfrei; die Gegenleistung für den Erwerb des Grundvermögens (§ 33 BewG) wurde mit 17.438,98 € angesetzt.

Dagegen richtet sich die Berufung mit der Begründung, dass auch der Erwerb von Grundvermögen im Sinn des § 33 BewG nach NeuFöG steuerfrei sei, wenn es sich um Betriebsvermögen handle. Es würde dem Zweck des NeuFöG widersprechen, wenn bei Übergabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die anteilmäßig auf das "sonstige Grundvermögen" entfallende Gegenleistung nicht steuerfrei wäre.

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird das Berufungsvorbringen im Wesentlichen wiederholt.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach § 4 Abs. 2 Z 2 dieses Gesetzes ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück u.a. an ein Kind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird.

§ 1 Abs. 2 BewG bestimmt, dass die Bestimmungen des zweiten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 18 bis 79) unter anderem für die Grunderwerbsteuer gelten. Gemäß § 33 Abs. 1 BewG ist der Wohnungswert 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 bei den unter § 29 Z 1 und 3 genannten Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bis zu einem, nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelten Wohnungswert von 2.180,185 € Bestandteil des Vergleichswertes (§ 39).

Übersteigt jedoch der nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelte Wohnungswert den im Abs. 1 genannten Betrag, so ist der den Betrag von 2.180,185 € übersteigende Teil des Wohnungswertes als sonstig bebautes Grundstück (§ 54 Abs. 1 Z 5) dem Grundvermögen zuzurechnen (§ 33 Abs. 2 BewG).

Aus dem Zusammenhang dieser hier angeführten Gesetzesbestimmungen ist klar ersichtlich, dass für die Besteuerung des (übersteigenden) Wohnungswertes nur die darauf entfallende Gegenleistung herangezogen werden kann. § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG spricht eindeutig von der Überlassung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, während bei der gleichzeitigen Übergabe anderer Grundstücke, wie sonstig bebauter Grundstücke (übersteigender

Wohnungswert) als Bemessungsgrundlage die Gegenleistung heranzuziehen ist.

Hinsichtlich der Qualifikation der übergebenen Grundstücke ist das für die Bemessung der Grunderwerbsteuer zuständige Finanzamt an die vom für die Bewertung zuständigen Finanzamt im Bewertungsverfahren getroffenen Feststellungen gebunden. Im gegenständlichen Fall wurde für den (übersteigenden) Wohnungswert die Art des Grundstückes als sonstig bebautes Grundstück vom zuständigen Finanzamt mit bindender Wirkung für die von dieser Feststellung abgeleiteten Bescheide festgestellt, weshalb die Besteuerung zu Recht im Sinne des § 4 Abs. 1 GrEStG nach der (anteiligen) Gegenleistung erfolgt ist.

Was die Begünstigung nach dem Neugründungs-Förderungsgesetz betrifft, ist Folgendes auszuführen:

Nach § 5a Abs. 2 Z 2 NeuFöG wird die Grunderwerbsteuer von steuerbaren Vorgängen, die mit einer Betriebsübertragung im Sinne des Abs. 1 in unmittelbaren Zusammenhang stehen, nicht erhoben, soweit der für die Steuerberechnung maßgebende Wert 75.000,00 € nicht übersteigt. In § 2 Abs. 1 der Verordnung des BMF und BMJ, BGBl. II 2002/483, betreffend die Übertragung von Klein- und Mittelbetrieben ist unter anderem normiert, dass ein Betrieb im Sinne des § 5a NeuFöG unter anderem der Erzielung von Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft dienen muss.

Unter den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft nach § 2 Abs. 3 Z 1 EStG 1988 ist der gemäß § 4 Z 1 der Gewinn (§§ 4 bis 14) zu verstehen. Es ist demnach der allgemeine, aus § 4 EStG 1988 ableitbare Betriebsvermögens- bzw. Privatvermögensbegriff maßgebend.

Notwendiges Betriebsvermögen sind jene Wirtschaftsgüter, die objektiv erkennbar zum unmittelbaren Einsatz im Betrieb bestimmt sind und ihm tatsächlich dienen. Hingegen zählen zum notwendigen Privatvermögen jene Wirtschaftsgüter, die objektiv erkennbar den privaten Bedürfnissen des Steuerpflichtigen und dessen Angehörigen dienen, das sind alle in der privaten Sphäre genutzten Gegenstände. Darunter fällt etwa auch jenes sonstige Grundvermögen, das dem Betriebsinhaber, seinen Familienangehörigen, den Ausnehmern und den überwiegend im Haushalt des Betriebsinhabers beschäftigten Personen als Wohnung dient.

Kraft der Bestimmung des § 30 Abs. 2 Z 4 BewG in Verbindung mit Abs. 1 Z 1 des § 30 gilt der den Vergleichswert übersteigende Teil des Wohnungswertes ausdrücklich nicht als Teil des landwirtschaftlichen Vermögens. Damit dient der übersteigende Wohnungswert aber nicht der Einkünfterzielung gemäß § 2 Abs. 3 Z 1 bis 3 EStG 1988. Gerade bei pauschalierten Landwirten ist für die Berechnung der Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft nur der Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens maßgeblich (vgl. § 1 Abs. 2 LuF PauschVO 2002, BGBl. II 2001/54) und dieser Einheitswert gilt auch als Einheitswert des land-

und forstwirtschaftlichen Betriebes. Der (übersteigende) Wohnungswert im Sinne des § 33 Abs. 2 BewG bleibt bei der Berechnung der Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft außer Ansatz.

Nach der bereits zitierten VO des BMF und BMJ, BGBl. II 2002/483, sind nur die für einen Betrieb, der der Einkünfteerzielung auf Land- und Forstwirtschaft dient, erforderlichen Vermögensübertragungen vom Anwendungsbereich des § 5a Abs. 2 Z 2 NeuFöG umfasst und nicht auch der (übersteigende) Wohnungswert nach § 33 Abs. 2 BewG, da dieser dem Grundvermögen zuzurechnen ist. Daher ist dieser Wohnungswert nicht von der Begünstigung nach dem NeuFöG umfasst und die Grunderwerbsteuer ist von der (anteiligen) Gegenleistung zu berechnen.

Die Abänderung des Bescheides gründet sich auf § 289 Abs. 2 BAO. Nach dieser Gesetzesstelle ist die Abgabenbehörde zweiter Instanz berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung ihre Anschauung an die Stelle jener der Abgabenbehörde erster Instanz zu setzen und demgemäß den Bescheid in jeder Richtung abzuändern, aufzuheben oder die Berufung als unbegründet abzuweisen. So ist die Behörde insbesondere berechtigt, Unrichtigkeiten in der Ermittlung der Bemessungsgrundlage richtig zu stellen und die Abgabedementsprechend zu berechnen. Im angefochtenen Bescheid wurde anstelle des vereinbarten Übergabepreises in Höhe von 46.400,00 € ein Übergabpreis in Höhe von 36.400,00 € für die Berechnung der Gegenleistung herangezogen und der Verhältnisrechnung zugrunde gelegt. Diese ist entsprechend zu berichtigen. Demnach ergibt sich folgende Steuerberechnung:

übergebenes Vermögen (Werte in Euro)		
Land- und Forstwirtschaft (Einheitswert)	944,75	
Grundvermögen (Einheitswert)	872,07	
Summe	1.816,82	
Verkehrswerte		
Land- und Forstwirtschaft (20-facher Einheitswert)	18.895,00	68,42 %
Grundvermögen (10-facher Einheitswert)	8.720,70	31,58 %
Verkehrswert übergebenes Vermögen	27.615,70	100,00 %
Gegenleistung		
Übergabspreis	46.400,00	
Wohnrecht (Kapitalwert gem. § 16 BewG)	18.823,75	
Gesamtgegenleistung	65.223,75	
davon entfallen 31,58 % auf Grundvermögen	20.597,66	
davon 2 % Grunderwerbsteuer	411,95	

Linz, am 20. Mai 2005