



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der P, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 8. Oktober 2010, Steuernummer, betreffend Bodenwertabgabe entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Feststellungsbescheid vom 10. Juni 2010 nahm das Finanzamt hinsichtlich der Berufungswerberin (Bw) zum 1. Jänner 2009 eine Nachfeststellung für den Grundbesitz „Betriebsgrundstück“, bewertet als unbebautes Grundstück, in XY, vor. Der Einheitswert wurde mit 188.700,00 Euro, gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöht, mit 254.700,00 Euro, festgestellt.

Auf Basis dieses Einheitswertbescheides erging auch der Bescheid über die Bodenwertabgabe für das Jahr 2009 in Höhe von 2.401,00 Euro.

Die Bemessungsgrundlage wurde wie folgt ermittelt:

Maßgebender Einheitswert	€ 254.700,00
frei nach § 3 Abs. 2 Z 1 BWAG	<u>- € 14.600,00</u>
Bemessungsgrundlage	€ 240.100,00

Bodenwertabgabe 1 %	€ 2.401,00
---------------------	------------

Mit Schreiben vom 5. August 2010 beantragte die Bw die Befreiung von der Bodenwertabgabe für das Jahr 2009 bis auf weiteres gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 lit. c Bodenwertabgabegesetz. Als Nachweis wurde eine Kopie der Satzung beigeschlossen.

Diese lautet auszugsweise:

„...§2

Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand des Unternehmens und Schwerpunkt der Unternehmensaktivität ist die Errichtung oder Finanzierung von Wohnbauten im Sinne des Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus, BGBl. 1993/253.

(2) Gegenstand des Unternehmens ist weiters die Errichtung, Vermietung und Verwaltung sowie der Erwerb, Besitz und Verkauf von Wohnungen, Geschäftsräumen und zugehörigen Grundstücken, Gebäuden und Anlagen sowie insbesondere die Schaffung von Wohnungseigentum.

(3) Gegenstand des Unternehmens ist ferner:

(3.1) Der Erwerb, der Besitz, die Nutzung sowie die Verwaltung von beweglichem und unbeweglichem Vermögen;

(3.2) die Beteiligung an anderen Unternehmen verwandter und gleicher Art und die Übernahme der Geschäftsführung solcher Unternehmungen;

(3.3) die Anbahnung von Bauprojekten für die Gesellschaft oder für Dritte und die Erstellung von Wohnbaukonzepten.

(4) Im Falle einer Vermietung von Wohnungen darf die Miete jenen Betrag nicht übersteigen, der für die Zuerkennung von Mitteln aus der Wohnbauförderung maßgebend ist.

(5) Bankgeschäfte jeglicher Art sind ausgeschlossen.

(6) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich sind....“

Mit dem berufungsgegenständlichen Bescheid vom 8. Oktober 2010 wies das Finanzamt die Berufung im Wesentlichen mit der Begründung, laut § 2 Absatz 2 der Satzung der Gesellschaft sei der Gegenstand des Unternehmens unter anderem lediglich "sowie insbesondere die

Schaffung von Wohnungseigentum", ab. Das zwingend gesetzlich vorgesehene Merkmal des "Überwiegens" sei im antragsgegenständlichen Fall nicht erfüllt.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht.

Die Bw bringt vor, im deutschen Sprachgebrauch werde das Wort „insbesondere“ als Synonym für „hauptsächlich, vor allem, besonders, speziell, primär, vorwiegend, überwiegend“ verwendet. Das Merkmal des Überwiegens sei daher im antragsgegenständlichen Fall erfüllt. Als weitere Begründung verweist die Bw auf den zu ergangenen Bescheid vom 28. 7. 2010 über die Befreiung von der Bodenwertabgabe betreffend Z.

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

Gemäß [§ 1 Bodenwertabgabegesetz](#) (BWAG) sind Gegenstand der Bodenwertabgabe die unbebauten Grundstücke gemäß [§ 55 des Bewertungsgesetzes 1955](#), BGBl. Nr. 148, einschließlich der Betriebsgrundstücke.

Gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 lit. c BAWAG entfällt die Entrichtung der Bodenwertabgabe für unbebaute Grundstücke, die im Eigentum von Vereinigungen stehen, deren statutenmäßige Aufgabe überwiegend die Schaffung von Wohnungseigentum ist, sowie für unbebaute Grundstücke oder für Anteile an solchen Grundstücken, die durch physische oder juristische Personen von diesen Vereinigungen zum Zwecke der Bebauung oder zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum erworben wurden.

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die Einheitswertakten EW-AZ x und EW-AZ y.

Nach dem Einheitswertbescheid vom 10. Juni 2010 handelte es sich bei dem gegenständlichen Grundbesitz zum hier maßgeblichen Stichtag 1. Jänner 2009 um ein unbebautes Grundstück und war dieses Grundstück der Bw. zu diesem Stichtag zuzurechnen.

Unter einer Vereinigung mit der statutenmäßigen Aufgabe der Schaffung von Wohnungseigentum ist eine Rechtsperson zu verstehen, deren Organhandeln durch ein Statut (Verfassung) bestimmt ist (siehe VwGH 17.2.1977, [1519/74](#)).

Der Begriff "Vereinigung mit der statutenmäßigen Aufgabe der Schaffung von Wohnungseigentum" fand sich auch im Grunderwerbsteuergesetz 1955 und ist in beiden Gesetzen grundsätzlich gleich (siehe VwGH 13.5.1965, [2100/64](#)).

Mit der Bodenwertabgabegesetz-Novelle, BGBl.Nr. 4/1962 wurde [§ 3 Abs. 2 Z 2 lit c BWAG](#) jedoch dahingehend geändert, dass von der Bodenwertabgabe nur solche unbebauten

---

Grundstücke befreit sind, die im Eigentum von Vereinigungen stehen, deren statutenmäßige Aufgabe überwiegend die Schaffung von Wohnungseigentum ist (siehe VwGH 14.5.1962, [1504/61](#) und VwGH 17.2.1977, [1519/74](#)).

Ob die Schaffung von Wohnungseigentum die überwiegende statutenmäßige Aufgabe einer Vereinigung darstellt, ist nicht nach der tatsächlichen Tätigkeit dieser Vereinigung oder aus Bauträgerverträgen zu beurteilen, sondern ausschließlich aus den Statuten, im gegebenen Fall also nach der Satzung.

Aus dieser geht hervor, dass die Schaffung von Wohnungseigentum eine von vielen - zum Teil in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnungseigentum stehenden Aufgaben - der Berufungswerberin darstellt, sodass nicht davon gesprochen werden kann, dass die statutenmäßige Aufgabe der Bw. überwiegend die Schaffung von Wohnungseigentum wäre (§ 2 Abs. 2 der Satzung: „*Gegenstand des Unternehmens ist weiters....sowie insbesondere die Schaffung von Wohnungseigentum.*“)

Eine Befreiung nach [§ 3 Abs. 2 Z 2 lit. c BWAG](#) kommt daher nicht in Betracht.

Der Hinweis auf EW-AZ y, betreffend die Z.. kann nicht zu dem erstrebten Erfolg führen, da die Statuten jeweils selbstständig einer rechtlichen Würdigung zu unterziehen sind.

Davon abgesehen ist hier insofern keine Identität gegeben, als ein wesentlich stärker eingeschränkter Unternehmensgegenstand formuliert wurde, welcher lediglich den Erwerb von Liegenschaften sowie die Entwicklung, Errichtung und Verwertung von Immobilienprojekten, insbesondere die Schaffung von Wohnungseigentum sowie die Errichtung geförderter Wohnbauten vorsieht.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 18. Jänner 2013