

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Manfred Trentinaglia- Dr. Clemens Winkler, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 1 GrEStG 1987 mit 2 % von der Bemessungsgrundlage von 56.490 € in Höhe von 1.129,80 € festgesetzt. An der bereits entstandenen Fälligkeit tritt keine Änderung ein.

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 Verfassungsgerichtshof 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

Laut Punkt III des in Frage stehenden Rechtsvorganges übergab A. B. an seine Tochter A. H. (= Bw) die drei Teilstücke 1, 2 und 3 im Gesamtflächenausmaß von 1.883 m², korresponierend damit übertrug A. H. das Teilstück 4 im Flächenausmaß von 1.156 m² an ihren Vater A. B., jeweils gemäß der vorliegenden Vermessungskunde. Eine Ausgleichszahlung wurde trotz unterschiedlicher Flächengröße keine vereinbart.

Für diesen Rechtsvorgang setzte das Finanzamt gegenüber der A. H. ausgehend von einer Tauschleistung in Höhe von 9.248.000 S (= 672.078,37 €) gemäß § 7 Z 1 GrEStG die 2 %ige Grunderwerbsteuer mit 13.441,57 € fest. Die Begründung lautete: "Tauschleistung = 1.156 m² x Verkehrswert S 8.000 = 9.248.000 S."

Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Berufung, worin ausschließlich die Bemessungsgrundlage mit dem Argument bekämpft wird, der angesetzte Verkehrswert von 8.000 S pro m² sei vollkommen ungerechtfertigt und als geradezu absurd anzusehen. Bei sämtlichen Flächen handle es sich nämlich um landwirtschaftliche Flächen, die nach dem geltenden Flächenwidmungsplan als landwirtschaftliche Flächen gewidmet seien. Die jeweilige Grundstücksübertragung sei ausschließlich zum Zwecke der Arrondierung und zur Schaffung der Voraussetzungen für die Einhaltung der behördlichen Abstandsvorschriften zwischen Hotelgebäude und Grundgrenze erfolgt. Sämtliche Arrondierungsflächen seien, wie sich bei Einsichtnahme in die Planurkunde unschwer feststellen lasse, gesondert nicht nutzbar und wären diese Flächen für einen Dritten in keiner Weise bebaubar oder in einer sonstigen Weise nutzbar. Es handle sich um langgezogene, jedoch schmale Flächenstücke. Auch die an A. B. übertragene Teilfläche 4 werde landwirtschaftlich genutzt und könnte für sich alleine keiner anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Ein Quadratmeterpreis von 8.000 S würden in dieser Gegend für Baugrundstücke in bester Aussichtslage bezahlt, sofern solche Baugrundstücke baureif seien und in unverbaubarer Aussichtslage sich befinden würden. Derartige Baulandgrundstücke könnten aber nicht mit landwirtschaftlich gewidmeten, teilweise eine Böschung darstellenden, einer Bebauung unzugänglichen und auf Grund ihrer Konfiguration nicht einmal theoretisch bebaubaren Grundstücken verglichen werden. Die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke würden zwischen 10 bis maximal 12 € betragen. In der Folge wurde ein Schreiben der Stadt K. vorgelegt, worin die Widmung der getauschten Grundstücke als Freiland bzw. als Sonderfläche Hotel bebaut mit Hotel angegeben wurde. Weiters bestätigte die Bezirkslandwirtschaftskammer die von der Bw. angeführten Quadratmeterpreise für landwirtschaftlich gewidmeten Grund.

Mit einer teilweise stattgebenden Berufungsvorentscheidung wurde dem Berufungsvorbringen insoweit Rechnung getragen, als nunmehr von einem Quadratmeterpreis von 5.000 S ausgegangen wurde. Begründend wurde ausgeführt, auf Grund des Umstand, dass der Grundstückstausch ohne Aufzahlung erfolgte sei gehe das Finanzamt von der Wertgleichheit der getauschten Grundstücksflächen aus. Da die Tauschgrundstücke teilweise als Freiland, teilweise als Sonderfläche Hotel gewidmet seien, erscheine der nunmehr herangezogene Quadratmeterpreis als durchaus gerechtfertigt.

A. H. stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage ihres Rechtmittels zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Darin blieb unbestritten, dass die Tauschgrundstücke als gleichwertig anzusehen seien. Gegen den erfolgten Wertansatz wurden als Argumente nochmals auf die vorwiegende Freilandwidmung, auf die gegebene Konfiguration der Grundstücke als schmale Grundstücksstreifen, auf die teilweise vorliegende Böschungslage, auf den durch die Teilfläche 4 gehende Zufahrtsweg verwiesen und daraus abgeleitet, es sei daher nicht möglich, diese einer Bebauung vollkommen unzugänglichen Grundstücksflächen auch nur in irgendeiner Weise mit Baulandflächen zu vergleichen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 3 GrEStG 1987, BGBl. Nr. 309/1987 idgF 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. Beim Grundstückstausch liegen also zwei der Steuer unterliegende Erwerbsvorgänge vor, wobei unter Gegenleistung für das erworbene Grundstück jeweils das in Tausch gegebene Grundstück zu verstehen ist. Nach § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG ist bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung die Gegenleistung.

Dies bedeutet, dass beim Grundstückstausch die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom gemeinen Wert (vgl. § 10 BewG 1955) der getauschten Grundstücke zuzüglich einer Tauschaufgabe zu berechnen ist (siehe VwGH 16.12.1965, 0501/64; verstärkter Senat VwGH 26.3.1981, 15/3502/78; VwGH 28.1.1993, 92/16/0120, 0121, 0122 und VwGH 30.5.1994, 93/16/0093). Der gemeine Wert wird gemäß § 10 Abs. 2 BewG 1955, BGBl. Nr. 148/1955 idgF durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei dessen Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die

den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Beim gemeinen Wert handelt es sich um einen fiktive Größe, die mit Hilfe der Preisschätzung zu ermitteln ist. Die brauchbarste Methode für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes ist der Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften (VwGH 22.3.1995, 92/13/0187).

Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens besteht nach Vorliegen der teilweise stattgebenden Berufungsvorentscheidung, womit der Wertansatz pro m² bereits vom Finanzamt von ursprünglich 8.000 S auf nunmehr 5.000 S herabgesetzt wurde, letztlich noch Streit darüber, ob dieser vom Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung angesetzte Quadratmeterpreis von 5.000 S oder der von der Bw. im Vorlageantrag begehrte Ansatz von maximal 165 S/m² (12 €) dem gemeinen Wert entspricht. Während das Finanzamt bei dessen Wertableitung von Baulandpreisen ausgeht, vermeint die Bw. es seien Freilandpreise zu unterstellen.

An Sachverhalt liegt dem Gegenstandsfall zu Grunde, dass A. B. an A. H. die drei Teilstücke 1, 2 und 3 im Flächenausmaß von 1.883 m² als Tauschobjekt hingegeben und dafür von A. H. das Teilstück 4 im Ausmaß von 1.156 m² erhalten hat. Da zwischen den beiden Parteien des Berufungsverfahrens außer Streit blieb, dass die jeweiligen Tauschleistungen trotz unterschiedlicher Flächengröße gleichwertig waren, werden die bei der Ermittlung des gemeinen Wertes heranzuziehenden Faktoren der jeweiligen Tauschleistungen gemeinsam dargestellt.

Aus der vorgelegten Planurkunde ergibt sich, dass durch das Teilstück 4 ein Zufahrtsweg geht und dieses Grundstück auf einer Seite einen spitzen Winkel aufweist. Die Teilstücke 1, 2 und 3 sind schmale Grundstücksstreifen, die zum Teil Böschungen sind. Der Erwerb dieser drei Teilstücken diente nach dem Berufungsvorbringen und der fernmündlichen Bestätigung der Baubehörde der Einhaltung der behördlichen Abstandsvorschriften zwischen Hotelgebäude und Grundgrenze. Bei der Wertermittlung stellt neben der etwas ungünstigen Figuration, der teilweisen Böschungslage, der Belastung des Teilstückes 4 mit einem Zufahrtsweg die unbestritten gebliebene vorwiegende Freiland- Widmung der Teilstücke 1, 2 und 3 ein entscheidendes wertbestimmendes Merkmal dar. Diesbezüglich bleibt aber auch festzuhalten, dass das Teilstück 4, das bislang als Teil der Sonderfläche Hotel gewidmet war, durch Zuschreibung mit einem als Freiland gewidmeten landwirtschaftlichen Grundstück vereinigt wurde, während die bislang als Freiland gewidmeten Teilstücken 1, 2 und 3 mit einem Grundstück, gewidmet als Sonderfläche Hotel vereinigt wurden. Diente aber der Erwerb der Teilstücken 1, 2 und 3 bloß der Einhaltung der behördlichen Abstandsvorschriften zwischen Hotelgebäude und Grundgrenze und hatten diese sehr schmalen Grundstücksstreifen zum Teil

Böschungscharakter, dann ist unbedenklich davon auszugehen, dass diese drei Teilflächen für sich einer Bebauung nicht zugänglich waren. Bei der Teilfläche 4 hingegen ist zu berücksichtigen, dass durch dieses Grundstück ein Zufahrtsweg verläuft und infolge der Größe und ungünstigen Figuration das Grundstück keinesfalls einer widmungsgemäßen Verwendung (Widmung Sonderfläche Hotel) zugeführt werden könnte. In der Folge wurde dieses Teilstück durch Zuschreibung mit einem als Freiland gewidmeten Grundstück vereinigt. Wird aber der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei dessen Veräußerung zu erzielen wäre, wobei ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind, dann ist bei den Teilflächen 1,2,3 von deren bisherigen Freilandwidmung und der Vereinigung mit einem Grundstück Widmung Sonderfläche, von der schmalen Form und der teilweisen Böschungslage auszugehen, während bei der Teilfläche 4 von deren Widmung als Sonderfläche Hotel auszugehen ist, wobei aber infolge der geringen Größe, der für eine Bebauung ungünstigen Form und des auf dieser Grundstücksfläche verlaufenden Zufahrtsweges eine widmungsgemäße Verbauung wirtschaftlich nicht möglich erscheint. Bestimmt aber die objektive Beschaffenheit der Tauschliegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr den erzielbaren Preis, dann sind bei der vorzunehmenden Wertableitung diese Umstände entsprechend zu berücksichtigen. Werden daher wie im Gegenstandsfall gegeben eine Teilfläche mit einer Widmung Sonderfläche durch Zuschreibung mit Grundstücken einer Freilandwidmung vereinigt bzw. umgekehrt, wobei aber jeweils die hingebene Tauschfläche für sich betrachtet auf Grund der jeweiligen Beschaffenheit einer Bebauung nicht zugänglich war, dann kann entgegen der Ansicht des Finanzamtes bei der Wertableitung nicht von "reinen" Baulandpreisen ausgegangen werden. Gegen den Ansatz von bloßen Freilandpreisen spricht andererseits, dass die Teilfläche 4 jedenfalls als Sonderfläche gewidmet war. War von der Gleichwertigkeit der Teilfläche 4 im Flächenausmaß von 1.156 m² und der Teilflächen 1, 2, 3 im Flächenausmaß von 1.883 m² auszugehen, dann erscheint unter Beachtung der dargelegten Beschaffenheit der Tauschgrundstücke ein aus dem Freilandpreis und einem niedrigen Baulandpreis gebildeter Mischpreis von 30 € pro Quadratmeter für die Teilflächen 1, 2, 3 bzw. von 48,866 € für die Teilfläche 4 sachlich geboten.

Ausgehend von diesen Quadratmeterpreisen errechnet sich der jeweilige gemeine Wert der beiden gleichwertigen Tauschliegenschaften in Höhe von 56.490 €. Der Berufung war somit teilweise stattzugeben und gegenüber der Bw. unter Ansatz der von ihr erbrachten

Tauschleistung (Bemessungsgrundlage) gemäß § 7 Z 1 GrEStG die 2 %-ige
Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.129,80 € festzusetzen.

Innsbruck, 7. Juli 2004