



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der X, Adr, vom 18. November 2010 gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 10. November 2010 betreffend Grunderwerbsteuer bzgl. der Erwerbe von M und R entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### Entscheidungsgründe

Auf Grund eines Schenkungsvertrages vom 14. Juli 2010 waren 1.) Herr H, 2.) Frau X, die Berufungserberin (Bw.), 3.) Frau M und 4.) Herr R zu je einem Viertel Eigentümer der benachbarten Liegenschaften 1.) GSt-Nr 1 und 2.) GSt-Nr 2.

Mit Realteilungsvertrag gleichen Datums kamen die vier Vertragsparteien überein, die nach einem Teilungsplan neu entstehenden Grundstücke wie folgt aufzuteilen:

- 1.) H und X übernehmen je zur Hälfte das neu gebildete Grundstück 1. im Ausmaß von 1.401 m<sup>2</sup>.
- 2.) M und R übernehmen je zur Hälfte das neu gebildete Grundstück 2. im Ausmaß von 1.655 m<sup>2</sup>.

Gleichzeitig wurde im Punkt X des Vertrages die Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 2 GrEStG beantragt.

Das Finanzamt ermittelte, dass die Liegenschaft 1.) als Geschäftsgrundstück zum 1. Jänner 2010 unter der StNr. 123 mit 14.752,59 € und die Liegenschaft 2.) als Mietwohngrundstück zum 1. Jänner 2010 unter der StNr. 456 mit 46.365,27 € bewertet wurde und ersuchte um Bekanntgabe der Verkehrswerte der Liegenschaften. Die Verkehrswerte wurden mit 170.000,00 € für die Liegenschaft 1.) und mit 180.000,00 € für die Liegenschaft 2.) bekanntgegeben.

Mit einer Berichtigung der zuvor ergangenen Steuerbescheide an M und R wurden letztlich auch der Bw. mit Bescheiden vom 10. November 2010 Grunderwerbsteuer in Höhe von 450,00 € für den Erwerb von M und 787,50 € für den Erwerb von R vorgeschrieben. Bemessungsgrundlage war jeweils die Tauschleistung von 22.500,00 €, die unterschiedliche Steuerhöhe ergab sich auf Grund des anzuwendenden unterschiedlichen Steuersatzes nach § 7 Abs.1 GrEStG 1987.

Gegen diese Vorschreibungen wurde Berufung erhoben und vorgebracht, dass die Steuerfestsetzung nicht erklärbar sei. Das Grundstück weise ein gesamtes Ausmaß von 3.202 m<sup>2</sup>, habe immer aus zwei Parzellen bestanden und habe bis zur Teilung immer H., X. und M gehört. Es handle sich im rechtlichen Sinne niemals um einen Grunderwerb.

Es sei bei den beiden Parzellen lediglich die eine Parzelle vergrößert worden und sei die andere Parzelle dadurch kleiner. In Summe hätten alle drei Personen (das Ehepaar HX und die Tochter) einen Teil an Herrn R abgetreten. Eine Doppelbesteuerung sei rechtlich nicht vorgesehen.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 27. Jänner 2011 wurden die Berufungen als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass die Teilung ein Veräußerungsgeschäft darstelle, weil jeder der Teilhaber sein Anteilsrecht an jenen Sachteilen aufgebe, die dem anderen zugewiesen werden. Eine Doppelbesteuerung liege nicht vor.

Gegen diese Entscheidungen wurde der Vorlageantrag gestellt und neuerlich betont, dass es sich um keinen Grunderwerbsvorgang handle. Es handle sich nur um eine interne Abtretung der Berufungswerber und eine Verlegung der Grundstücksgrenze auf den tatsächlichen Stand.

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

Strittig ist, ob der gegenständliche Realteilungsvertrag einen grunderwerbsteuerlichen Tatbestand erfüllt und ob gegebenenfalls die Befreiungsbestimmung des [§ 3 Abs. 2 GrEStG 1987](#) zur Anwendung zu gelangen hat.

Nach [§ 1 Abs. 1 GrEStG 1987](#) unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer.

Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so wird die Steuer nicht erhoben, soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist ([§ 3 Abs. 2 GrEStG 1987](#)).

Die Begünstigungsvorschrift setzt eine flächenmäßige Aufteilung, eine körperliche Teilung von Grundstücken voraus. Gleichzeitig bezieht sich die Begünstigung auf die Teilung eines einzigen Grundstückes (Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 3 Rz 118).

Wenn dagegen mehrere wirtschaftliche Einheiten geteilt werden, kann nicht von einer Teilung des Grundstückes der Fläche nach, sondern nur von einer Vermögensauseinandersetzung schlechthin gesprochen werden (vgl. VwGH 25.6.1964, Slg 3108/F; VwGH 10.1.1974, [1583/72](#)). [§ 3 Abs. 2 GrEStG 1987](#) kann also auf die körperliche Teilung eines Grundkomplexes, der nach dem Bewertungsrecht in mehrere wirtschaftliche Einheiten zerfällt, nicht angewendet werden, und zwar auch dann nicht, wenn die einzelnen wirtschaftlichen Einheiten räumlich in unmittelbarer Verbindung stehen (VwGH 18.11.1977, [2369/77](#); VwGH 11.4.1991, [90/16/0089-0092](#)).

Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes zu beurteilen. Nach [§ 2 Abs. 1 BewG 1955](#) ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden, was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat. Über die wirtschaftlichen Einheiten haben dabei die Lagefinanzämter in einer auch für Grunderwerbsteuerzwecke bindenden Weise abzusprechen. Dabei ist der Einheitswertbescheid zum letzten dem Erwerb vorangehenden Feststellungszeitpunkt maßgebend.

Nach den Feststellungen der Einheitswertbescheide zum 1. Jänner 2010 handelt es sich bei den zwei Grundstücken um zwei verschiedene wirtschaftliche Einheiten: einerseits um ein Geschäftsgrundstück (1.) und andererseits um ein Mietwohngrundstück (2.), die separat vom Lagefinanzamt unter den GZ 123 und 456 bewertet wurden. Damit handelt es sich bei dem gegenständlichen Realteilungsvertrag grunderwerbsteuerrechtlich aber nicht mehr um eine

Sachteilung, sondern um einen Austausch einzelner Vermögensbestandteile und kann eine Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 2 nicht mehr zum Tragen kommen (vgl. VwGH 1.9.1999, [98/16/0229](#), 0230, 0231, 0238).

Die Bw. verzichtete auf ihre zu ¼ bestehenden Anteile an der Liegenschaft GSt-Nr 2, im Gegenzug erhielt sie einen ¼ Anteil an der GSt-Nr 1 dazu. Es erfolgte damit ein Tausch, der einen von der Grunderwerbsteuer iS des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG umfassten Erwerbsvorgang darstellt. Zu einer körperlichen Teilung einer einzigen wirtschaftlichen Einheit ist es nicht gekommen, es wurden im gegenständlichen Fall lediglich ideelle Miteigentumsanteile zweier wirtschaftlicher Einheiten im Tauschwege übertragen.

Bei einem Tausch von Anteilen an Grundstücken liegen also bei den jeweiligen Tauschpartnern jeweils zwei der Grunderwerbsteuer unterliegende Erwerbsvorgänge vor (VwGH 20.8.1996, [96/16/0133](#); VwGH 30.4.1999, [99/16/0111](#), 0112). Damit handelt es sich um einen neuerlichen Erwerbsvorgang und kann von einer Doppelbesteuerung nicht gesprochen werden.

Gegenleistung und damit Bemessungsgrundlage ist bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles ([§ 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987](#)). Beim Grundstücktausch ist die „Tauschleistung des anderen Vertragsteiles“ das von dem Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingegebene (vertauschte) Grundstück, das als Gegenleistung mit dem Verkehrswert zu bewerten ist (Fellner, w.o., § 5 Rz 109).

Die Bw. hat je 1/8 der Liegenschaft GSt-Nr 1 von M und R erworben und dafür je 1/8 an der Liegenschaft GSt-Nr 2 hingegeben. Die Bemessungsgrundlage stellt damit 1/8 des Verkehrswertes von 180.000,00 €, d.h. 22.500,00 € dar.

Die Bescheide vom 10. November 2010 waren daher rechtsrichtig erlassen und sind die Berufungen als unbegründet abzuweisen.

Erwerb von M : 2 % v. 22.500,00 € = 450,00 €

Erwerb von R : 3,5 % v. 22.500,00 € = 787,50 €

Graz, am 12. September 2012