



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der BfADR, vertreten durch Dr. Michael Battlog, Rechtsanwalt, 6780 Schruns, Gerichtsweg 2, vom 29. September 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 1. September 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

JB und die A haben mit Tauschvertrag vom 14. März 2007 Grundstücke getauscht. Gemäß Punkt III. F. dieses Vertrages sind die Tauschflächen gleichwertig und sind mit jeweils 11.749,92 € zu bewerten.

Ein Schätzungsgutachten des Ortsschätzers hinsichtlich der GST-NR [B] wurde vorgelegt. Aus diesem geht hervor:

JB hat im Tauschweg von der A die neu gebildete GST-NR [B] erworben. Die GST-NR [B] befindet sich zum größten Teil innerhalb des als Feriendorf gewidmeten Bereiches, bei dieser Flächenwidmung handelt es sich laut Gemeindeamt S um eine sogenannte Punktwidmung, das heißt, nur die jeweils verbaute Fläche ist als Baufläche gewidmet, der Rest ist Alpgebiet. Vom Ortsschätzer wird daher die GST-NR [B] mit einem Gesamtausmaß von 538 m<sup>2</sup>, wie folgt bewertet:

80 m<sup>2</sup> Baufläche

25 m<sup>2</sup> Zufahrt bzw Parkplatz

433 m<sup>2</sup> Alpe

538 m<sup>2</sup> GESAMTFLÄCHE

Bewertung:

80 m <sup>2</sup>	Baufläche	à	120,00 €	9.600,00 €
25 m <sup>2</sup>	Zufahrt bzw Parkplatz	à	60,00 €	1.500,00 €
433 m <sup>2</sup>	Alpe	à	1,50 €	649,50 €
538 m <sup>2</sup>	GESAMTFLÄCHE			11.749,50 €

Aus dem Bescheid der Agrarbezirksbehörde Bregenz vom 23. Juli 2007, mit dem der Antrag auf Feststellung, dass der gegenständliche Tausch zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich ist, abgewiesen wurde, geht u.a. hervor:

*„Beide Tauschobjekte sind im Grundbuch und Kataster mit der Benützungsart „Alpe“ ausgewiesen und laut Flächenwidmungsplan derzeit als Freifläche Landwirtschaft gewidmet; sie befinden sich jedoch innerhalb eines Bereiches, für den im Flächenwidmungsplan auf einen Bebauungsplan hingewiesen wird.“*

*Wie das durchgeführte Ermittlungsverfahren weiters zu Tage gebracht hat, liegt diesem Rechtsgeschäft ein entsprechender Antrag des Herrn JB an die A zugrunde, über den die A in ihrer Vollversammlung vom 7.4.2006 befunden hat. Anlassgebend für den Tausch war der Wunsch des Herrn JB nach der Errichtung eines Hauses, wobei die Verwirklichung dieser Absicht auf eigenem Grund und Boden zu einer erheblichen Störung eines stattfindenden Schiliftbetriebes geführt hätte. Der vorgenommene Abtausch dient somit der Realisierung eines Bauvorhabens bei gleichzeitiger Offenhaltung einer der Schiabfahrt dienenden Trasse.“*

Punkt IX. des Tauschvertrages lautet:

*„Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, Steuern, Stempel und sonstigen Abgaben werden ungeachtet der bestehenden Solidarhaftung sämtlicher Vertragsparteien im Innenverhältnis von JB getragen.“*

Mit Bescheid vom 1. September 2008 hat das Finanzamt Feldkirch der Berufungsführerin Grunderwerbsteuer in Höhe von 411,25 €, das sind 3,5% von 11.749,92 € vorgeschrieben.

In der Berufung vom 29. September 2008 brachte die Berufungsführerin im Wesentlichen vor:

*„Mit Tauschvertrag vom 14.3.2007 hat JB die GST-NR [B] in S im Tauschweg ins Eigentum erworben. Er hat hierfür die GST-NR [A] abgetreten. Diese GST-NR A hat 538 m<sup>2</sup>. Die GST-NR A hat einen Wert pro m<sup>2</sup> mit 1,50 €, da es sich um hochalpines Gelände mit einer landwirtschaftlichen Widmung handelt, welches für eine Bebauung nicht geeignet ist, was sich durch Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan problemlos unter Beweis stellen lässt, sodass für die zuvor angesprochene GST-NR A ein m<sup>2</sup>-Preis von 1,50 € entsprechend dem aktenkundigen Schätzugutachten zu veranschlagen ist. Dies ergibt bei 538 m<sup>2</sup> und einem m<sup>2</sup> - Preis von Eur 1,50 pro m<sup>2</sup>, eine von JB für den Erwerb der GST-NR [B] erworbene Liegenschaft eine steuerlich relevante Gegenleistung im Wert von 807,00 €. Da die Gegenleistung für die GST-NR [B] 807,00 € beträgt, beläuft sich auch die 3,5%ige Grunderwerbssteuer lediglich auf Eur 28,25.“*

Die Berufung wurde vom Finanzamt Feldkirch mittels Berufungsvorentscheidung vom 16.10.2008 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung brachte das Finanzamt im Wesentlichen vor:

*„Mit der Berufung wird die vorgenommene Bewertung angefochten. Abgesehen davon, dass die Bewertung nach den von den Parteien selbst vorgenommenen Bewertungen auf Grundlage eines Schätzungsgutachtens erfolgte, ist festzustellen, dass die gegenteiligen Ausführung in der Berufung dem vorliegenden Sachverhalt und der Realität widersprechen. Dazu ist insbesondere auf die vorliegenden Katasterpläne (samt Verbauungen im Gebiet) und die differenziert vorgenommene Bewertung im Schätzungsgutachten sowie den Bescheid der Agrarbezirksbehörde in dieser Erwerbssache (ergangen an die Beteiligten z.Hd. des Vertreters), insbesondere auf dessen Sachverhaltsfeststellungen zu verweisen.“*

Die Berufung gilt durch den Vorlageantrag vom 27. Oktober 2008 wiederum als unerledigt.

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

Gemäß § 9 Z 4 GrEStG sind Steuerschuldner bei einem Tauschvertrag die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen.

Nach § 6 Abs 1 BAO sind Personen, die nach Abgabenvorschriften dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden, Gesamtschuldner (Mitschuldner zu ungeteilten Hand, § 891 ABGB).

Bei Vorliegen eines Gesamtschuldverhältnisses hängt es gemäß § 891 2. Satz ABGB vom Gläubiger ab, ob er von allen oder von einigen Mitschuldnern das Ganze oder nach von ihm gewählten Anteilen oder ob er das Ganze von einem Einzigen fordern will. Die Auswahl der zur Leistung der Abgabenschuld heranzuziehenden Gesamtschuldner liegt im Ermessen der Behörde.

Gemäß § 20 BAO haben sich die Abgabenbehörden bei Ermessensentscheidungen in den Grenzen halten, die das Gesetz dem Ermessen zieht. Innerhalb dieser Grenzen sind Ermessensentscheidungen nach Billigkeit und Zweckmäßigkeit unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände zu treffen. Unter Billigkeit versteht die ständige Rechtsprechung die Angemessenheit in Bezug auf berechnete Interessen der Partei, unter Zweckmäßigkeit das öffentliche Interesse, insbesondere an der Einbringung der Abgaben.

Haften für eine Abgabenschuld zwei oder mehrere Gesamtschuldner, so kann sich die Behörde hiebei im Rahmen ihrer Ermessensübung nicht ohne sachgerechten Grund an jene Partei halten, die nach dem vertraglichen Innenverhältnis die Steuerlast nicht tragen sollte. Solche Umstände sind insbesondere die Einbringlichkeit der Abgabenschuld beim Gesamtschuldner, der im Innenverhältnis die Grunderwerbsteuer tragen sollte.

Im gegenständlichen Fall wurde in Punkt IX. des Tauschvertrages vereinbart:

*„Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, Steuern, Stempel und sonstigen Abgaben werden ungeachtet der bestehenden Solidarhaftung sämtlicher Vertragsparteien im Innenverhältnis von Josef Butzerin getragen.“*

Aus dieser Bestimmung geht klar hervor, dass Herr JB die Grunderwerbsteuer tragen soll. Dem UFS sind keine Umstände bekannt, die auf eine Gefährdung der Einbringlichkeit der Grunderwerbsteuer bei Herrn JB schließen lassen. Solche Umstände wurden auch vom Finanzamt nicht behauptet.

Da aber die vorgeschriebene Grunderwerbsteuer bereits einbezahlt wurde, wäre eine Stattgabe der Berufung wegen der primären Inanspruchnahme derjenigen Partei, die nach dem vertraglichen Innenverhältnis die Steuerlast nicht tragen soll, aus folgenden Gründen unzweckmäßig:

Durch die Bezahlung der Grunderwerbsteuer ist das Gesamtschuldverhältnis erloschen. Eine Steuervorschreibung an Herrn JB wäre nur dann möglich wenn dieser Berufung stattgegeben würde und die einbezahlte Grunderwerbsteuer auf Grund eines Rückzahlungsantrages an die Zahlerin der Grunderwerbsteuer zurückbezahlt würde. Dadurch würde das Gesamtschuldverhältnis wieder aufleben und wäre eine Steuervorschreibung an Herrn JB möglich. Dies hätte zur Folge, dass die Grunderwerbsteuer neuerlich vorgeschrieben, einbezahlt und verbucht werden müsste. Um diese Verfahrensschritte, die sowohl für das Finanzamt als auch für die Parteien mit erheblichem Aufwand verbunden sind, zu vermeiden wird das Ermessen aus Zweckmäßigkeitsgründen dahingehend ausgeübt, dass die Steuervorschreibung an die Berufungsführerin aufrecht bleibt, zumal auch Billigkeitsgründe der Abweisung der Berufungsentscheidung nicht gegenüberstehen, da wie bereits oben ausgeführt, keine Gründe bekannt sind, die für eine Uneinbringlichkeit der Grunderwerbsteuer bei Herrn JB sprechen. Wenn solche Gründe vorliegen würden, wäre die primäre Inanspruchnahme der Berufungsführerin sowieso zu Recht erfolgt, da in diesem Fall das Ermessen dahingehend auszuüben gewesen wäre, dass die Grunderwerbsteuer an diejenige Partei, die nach dem vertraglichen Innenverhältnis die Steuerlast nicht tragen soll, vorzuschreiben ist.

Hinsichtlich der Bewertung ist folgendes auszuführen:

Aus dem Bescheid der Agrarbezirksbehörde Bregenz, geht folgendes hervor:

*„Beide Tauschobjekte sind im Grundbuch und Kataster mit der Benützungsart „Alpe“ ausgewiesen und laut Flächenwidmungsplan derzeit als Freifläche Landwirtschaft gewidmet; sie befinden sich jedoch innerhalb eines Bereiches, für den im Flächenwidmungsplan auf einen Bebauungsplan hingewiesen wird.“*

*Wie das durchgeführte Ermittlungsverfahren weiters zu Tage gebracht hat, liegt diesem Rechtsgeschäft ein entsprechender Antrag des Herrn JB an die A zugrunde, über den die A in ihrer Vollversammlung vom 7.4.2006 befunden hat. Anlassgebend für den Tausch war der Wunsch des Herrn JB nach der Errichtung eines Hauses, wobei die Verwirklichung dieser Absicht auf eigenem Grund und Boden zu einer erheblichen Störung eines stattfindenden Schiliftbetriebes geführt hätte.“*

Daraus geht hervor, dass die von JB hingegebene Liegenschaft ebenfalls bebaubar war. Der Ansatz mit 1,50 € pro m<sup>2</sup> für die gesamte Liegenschaft ist daher nicht angemessen. Vielmehr hat eine Aufteilung wie im Schätzgutachten für die erworbene Liegenschaft zu erfolgen, da JB auch auf der hingegebenen Liegenschaft berechtigt gewesen wäre, ein Ferienhaus zu errichten. Die hingegebene Liegenschaft ist gleich groß wie die erhaltene Liegenschaft. Zudem haben die Vertragsparteien in Punkt III. F. des Tauschvertrages festgehalten, dass aus ihrer Sicht die Tauschflächen gleichwertig sind und mit jeweils 11.749,92 € bewertet werden. Der Tausch war nur deshalb notwendig, weil die Errichtung eines Ferienhauses auf der von JB hingegebenen Liegenschaft zu einer erheblichen Störung des Schiliftbetriebes geführt hätte. Da gegen die Ausführungen des Schätzers hinsichtlich der erworbenen Liegenschaft keine Einwände erfolgten und dieses auch vom UFS als schlüssig angesehen wird, werden die Ansätze des Schätzers hinsichtlich des GST-NR [B] auch auf das GST-NR [A] abgewendet.

Auf die Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung wird verwiesen.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Feldkirch, am 18. Mai 2009