



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des W., Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 6. Dezember 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert und die Grunderwerbsteuer im Betrag von € 2.707,22 festgesetzt.

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 19. Oktober 2007 hat O. seinen landwirtschaftlichen Hof "X" in EZ1 mit dem gesamten Gutsbestand an den Sohn W (= Berufungswerber, Bw) zum Stichtag 1. Oktober 2007 ins Eigentum übertragen. An Gegenleistungen des Übernehmers hiefür wurden im Vertrag vereinbart:

1. die Rückzahlung der grundbücherlich besicherten Darlehensforderung des XY, zum 30. Juni 2007 aushaftend mit € 27.034,81 (Punkt III.);
2. die Übernahme der Verpflichtung zur Rückzahlung eines im Betrag von € 14.478,75 aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehens betr. die EZ2 (Punkt IV.);
3. die Zahlung des Betrages € 20.000 – gesamt oder in Raten - an die Schwester S bis längstens 31. Dezember 2012 (Punkt V.);
4. die Einräumung eines Wohnrechtes für die Schwester A, geb. 1970, für die Dauer von 8 Jahren, dh. bis 1. November 2015, an der Wohnung im 1. Obergeschoß, bestehend aus Wohnküche, Bad, Schlafzimmer, Vorraum und Balkon samt Benutzung der Terrasse im

Erdgeschoß. Das Wohnrecht wird mit monatlich € 200 bewertet. Sollte die Schwester das Wohnrecht vorzeitig aufgeben, erhält sie die mtl. € 200 bis zum Fristablauf als Barbetrag (Punkt VI.);

5. die Einräumung des lebenslangen, unentgeltlichen und grundbücherlich zu besichernden Wohnrechtes für beide Elternteile, geb. 1941 und 1942, an den bisher genutzten Räumen im Erdgeschoß, das sind Küche, Stube, Bad, Schlafzimmer, WC, sowie Benutzung des Jägerzimmers und des gegenüberliegenden Zimmers im Keller sowie des Gartens (Punkt VII. 1. Teil);

unabhängig davon ist ein einvernehmlicher Tausch der Räume im EG mit einer sich auf der Liegenschaft befindlichen anderen Wohnung nicht ausgeschlossen. In diesem Falle bleibt jedoch die Nutzung des Jägerstüberls und des gegenüberliegenden Raumes im Keller weiterhin dem Übergeber und dessen Ehefrau vorbehalten;

6. die kostenlose, volle und ortsübliche Verpflegung aus der Landwirtschaft an beide Eltern, bewertet mit mtl. € 250 (Punkt VII. 2. Teil).

In Punkt XI. wurde auf das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 5a iVm § 4 Neugründungsförderungsgesetz verwiesen.

Laut Punkt XII. betragen die zum 1. Jänner 1994 festgesetzten Einheitswerte:

1. Landwirtschaft € 7.194,61
2. Wohnungswert erhöht € 43.821,72
3. besonderer Wohnungswert erhöht € 13.880,51
4. zu Gst 183/1 (unbebautes Gst) erhöht € 2.688,89

In der eingereichten Abgabenerklärung Gre 1 wurde unter Vorlage einer Erklärung der Betriebsübertragung, Formblatt NeuFö 3 in Kopie, die Grunderwerbsteuerbefreiung nach dem NeuFöG beantragt. Die Gegenleistung wurde mit € 183.407,10 angegeben und dazu folgende "Aufstellung" beigebracht:

Darlehensforderung XY	€ 27.034,81
Wohnbauförderungsdarlehen	€ 14.478,75
Ausgedinge O (€ 500 x 12 = € 6.000 x 11,198327)	€ 67.189,96
Ausgedinge E (€ 500 x 12 = € 6.000 x 12,450596)	<u>€ 74.703,58</u>
insgesamt	€ 183.407,10

Das Finanzamt hat daraufhin dem Bw mit Bescheid vom 6. Dezember 2007, StrNr, ausgehend vom "Übergabspreis" € 140.210,38 die 2%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 2.804,21 vorgeschrieben und ausgeführt, "die auf den landwirtschaftlichen Einheitswert entfallende

Gegenleistung ist steuerfrei"; die dem zugrunde gelegte Berechnung geht aus dem Bescheid nicht hervor.

Festgehalten wird, dass das Finanzamt offenbar in Gegenüberstellung der Verkehrswerte des landwirtschaftlichen Grundstückes (EW x 20) und der sonstigen Grundstücke (= Wohnungswert + unbebautes Gst, EW zusammen € 46.510,61 x 10) ermittelt hat, dass rund 76,45 % der anerkannten Gegenleistung (lt. Aufstellung des Bw) auf die sonstigen Grundstücke entfallen. Hievon wurde die Grunderwerbsteuer vorgeschrieben. Hinsichtlich der Landwirtschaft (EW € 7.194,61) wurde die begehrte NeuFöG-Befreiung gewährt. Im Rahmen der Proportionalrechnung blieb der "besondere Wohnungswert" € 13.880,51 außer Ansatz, da es sich lt. Erhebung des Finanzamtes (Aktenvermerk) hierbei um ein Superädifikat des B handelt.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde eingewendet, es liege ein bauerlicher Übergabsvertrag vor. Die übernommene Belastung des Ausgedinges entspreche dem ortsüblichen Wert. Die Grunderwerbsteuer sei daher nach § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG nicht von der Gegenleistung sondern aus dem Einheitswert der Übergabsliegenschaft zu bemessen. Das sei allerdings insofern nebensächlich, als die Voraussetzungen für die Befreiung nach § 5a iVm § 4 NeuFöG erfüllt wären und daher der Grunderwerbsteuerbescheid aufzuheben bzw. die Steuer mit Null festzusetzen sei. Dazu wurde nochmals das Formular NeuFö 3 in Kopie vorgelegt.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung vom 17. Jänner 2008 wurde dahin begründet, dass die NeuFöG-Befreiung nur für die Landwirtschaft vorgesehen sei. Durch eine Verhältnisrechnung sei die Bemessungsgrundlage für den nicht steuerfreien Teil, dh. die nicht-landwirtschaftlichen Grundstücke, ermittelt worden.

Im Vorlageantrag vom 31. Jänner 2008 wurde ergänzend vorgebracht, aus dem bekämpften Bescheid sei die behauptete Verhältnismäßigkeitsregelung und Berücksichtigung nicht ersichtlich. Es sei der gesamte geschlossene Hof X übergeben worden, der sich nicht in landwirtschaftliche und nicht-landwirtschaftliche Liegenschaftsteile aufspalten lasse.

Im Vorhaltschreiben vom 19. März 2008 hat der UFS die anzuwendende Berechnungsmethode, die Höhe der unter Berücksichtigung auch der Entfertigungen an die Schwestern insgesamt zu erbringenden Gegenleistung sowie den Umstand, dass mangels Original des NeuFö 3 die Voraussetzungen der NeuFöG-Begünstigung nicht vorlägen, zur Kenntnis gebracht. Hinsichtlich des Wohnrechtes der Schwester A sowie des Ausgedinges an die Eltern wurden zum Kapitalwert zwei Berechnungsblätter übermittelt, wobei beim Ausgedinge zufolge der eigenen Angaben ein monatlicher Wert von zusammen € 1.000 (für Wohnrecht und volle

Verpflegung) angenommen und der Barwert nicht einzeln sondern als "Verbindungsrente" ermittelt wurde.

In der Stellungnahme vom 15. April 2008 wurde darauf repliziert:

Die Bewertung des Ausgedinges mit mtl. € 1.000 sei unrichtig und auch nicht gesondert nach beiden Berechtigten aufzuteilen, sondern nur einfach durchzuführen. Laut Vertrag sei dieses mit monatlich € 250 zuzüglich des Wohnrechtes mit € 75, sohin insgesamt mit nur € 325 zu bewerten, woraus sich diesbezüglich eine niedrigere Bemessungsgrundlage ergebe. Das mit dem Einheitswert von € 43.821,72 übergebene Gebäude sei nicht gesondert zu betrachten, sondern handle es sich hierbei um das sogenannte Austragshaus. Dieses sei als Anteil der landwirtschaftlichen Liegenschaft anzusehen und bei der Bewertung nicht als sonstige zu übergebende Liegenschaft zu betrachten. Der Übergeber habe sich lt. Vertragspunkt VII. vorbehalten, dass unabhängig von dem festgeschriebenen Wohnrecht an den Wohnräumen im eigentlichen Hofgebäude die Nutzung einer anderen sich auf der Liegenschaft befindlichen Wohnung nicht ausgeschlossen sei. Dieser Punkt betreffe die Nutzung des Austragshauses, das keine eigene wirtschaftliche Einheit darstelle und dem landwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen sei. Hinsichtlich der Rechtsprechung des VwGH zum NeuFöG sei es ausreichend, wenn erst im Zuge des Berufungsverfahrens alle Formerfordernisse erfüllt würden. Dazu wurde das Formular NeuFö 3 erstmals im Original vorgelegt.

Der UFS hat Einsicht genommen in den bezug habenden Bewertungsakt EW-AZ:

Laut inliegendem Baubescheid vom 21. Juli 1993 hatte der Übergeber um den Neubau des abgebrannten Bauernhofes angesucht. In der Baubeschreibung wird ausgeführt, dass der Wohnteil des Objektes aus Keller, Erd-, Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß besteht. Im Erdgeschoß ist die Wohnung des Hofbetreibers vorgesehen. Im Obergeschoß sind zwei Wohnungen als Wohnsitz der Kinder untergebracht sowie im Dachgeschoß Aufenthaltsräume für die Vermietung. Der Wohnteil umfasst "4 benützbare werdende Wohnungen mit 418,3 m<sup>2</sup> lichter Grundfläche" und "6 benützbare werdende sonstige Räume mit 130,41 m<sup>2</sup> lichter Grundfläche". Die Geschoßfläche des Erdgeschosses beträgt rund 170 m<sup>2</sup>. Das Lagefinanzamt hat basierend auf diesen Tatsachen den Einheitswert des Wohnungswertes betr. das Hofgebäude zum 1. Jänner 1994 rechtskräftig mit erhöht ATS 603.000 festgesetzt.

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

Nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach Abs. 2 Z 2 dieser Bestimmung ist die Steuer vom (einfachen) Wert des Grundstückes (= Einheitswert) zu berechnen, wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ua. an ein Kind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird.

### 1. Landwirtschaftliche Übergabe:

Bei bäuerlichen Übergabsverträgen handelt es sich um Verträge eigener Art mit erb- und familienrechtlichen Elementen, wodurch der Übergeber in einer verfrühten Erbfolge und lebzeitigen Vermögensabhandlung seine bäuerliche Wirtschaft, sein Unternehmen oder sein Vermögen abtritt (vgl. VwGH 19.5.1983, 82/15/0110). Wenn dabei die vom Übernehmer zu erbringenden Gegenleistungen (zB Ausgedinge, Entfertigung an weichende Erben) den Wert der erworbenen Liegenschaften übersteigen, dann liegt ein rein entgeltliches Rechtsgeschäft vor, insofern also – wie im Gegenstandsfalle – beim Übernehmer nur die Grunderwerbsteuer und keine Schenkungssteuer zur Vorschreibung gelangt.

Gegenstand der Übergabe muss ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück sein (VwGH 23.1.1986, 84/16/0155). Dabei ist das für die Erhebung der Grunderwerbsteuer zuständige Finanzamt **an die Feststellung des Lagefinanzamtes gebunden** (vgl. VwGH 18.3.1971, 1599, 1600/70).

Werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke gleichzeitig mit einem Grundstück anderer Art übergeben, so werden zwei verschiedene Grundstücke übertragen. Für das landwirtschaftliche Grundstück wird daher die Steuer vom (einfachen) Einheitswert, für das andere von der Gegenleistung erhoben. Bei landwirtschaftlichen Übergaben ist die Grunderwerbsteuer insbesondere häufig vom übersteigenden **Wohnungswert** iSd § 30 f. BewG von der Gegenleistung zu erheben (vgl. UFS 28.2.2006, RV/0645-W/04).

Bei gleichzeitiger Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und sonstigen Grundstücken ist die Gesamtgegenleistung im Verhältnis der jeweiligen Verkehrswerte aufzuteilen. Die auf die sonstigen Grundstücke entfallende grunderwerbsteuerpflichtige Gegenleistung ist mittels einer Proportionalrechnung zu ermitteln. Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Grundstücke kommt der Sondertatbestand nach § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG (Bemessung vom einfachen Einheitswert) zum Tragen (vgl. VwGH 17.5.1990, 89/16/0071; vgl. zu vor auch: *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, Rz 38 zu § 3, Rzn 21-21a und 34a zu § 4, Rz 56 zu § 5).

Gegenständlich wurden vom Lagefinanzamt zuletzt zum 1. Jänner 1994 bzw. zum 1. Jänner 1988 die (erhöhten) Einheitswerte der übergebenen Liegenschaften, soweit relevant, wie folgt festgestellt:

Art des Bewertungsgegenstandes	Grundlage	ATS	Euro
land- und forstwirtschaftl. Betrieb	Hektarsatz	99.000	7.194,61
sonstiges bebautes Grundstück (= Wohnungswert)	umbauter Raum	603.000	43.821,72
Gst 183/1 unbebautes Grundstück	Bodenwert	37.000	2.688,89

Im Rahmen der anzustellenden Verhältnisrechnung ist nach Erfahrungswerten der Verkehrswert des landwirtschaftl. Gst mit dem 20fachen EW, das sind € 143.892,20, und der Verkehrswert der sonstigen beiden Gst mit dem 10fachen EW, das sind € 465.106,10, anzusetzen. Die Übertragung der verschiedenen Grundstücke erfolgte daher im Verhältnis: landwi. Gst im Umfang 23,63 %, die sonstigen Gst im Ausmaß von 76,37 %.

Die vom Bw vertraglich zu erbringende Gesamtgegenleistung entfällt folglich im Ausmaß von 76,37 % auf die sonstigen Gst; bei diesen ist die Grunderwerbsteuer von der anteiligen Gegenleistung vorzuschreiben. Nur hinsichtlich des übertragenen landwirtschaftlichen Grundstückes ist nach § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG die Grunderwerbsteuer vom einfachen EW (€ 7.194,61) vorzuschreiben.

## 2. Wohnungswert:

Wenn der Bw in obigem Zusammenhalt vorbringt, der festgestellte Wohnungswert von € 43.821,72 betreffe das sogenannte "Austragshaus", das laut Vertragspunkt VII. ebenso wahlweise von den Eltern bewohnt werden könne und das als Teil der Landwirtschaft bzw. als landwirtschaftliches Vermögen zu bewerten sei, so übersieht er, dass es betreffend der Zuordnung im Rahmen der Proportionalrechnung als landwirtschaftliches oder aber nicht-landwirtschaftliches Grundstück in keinsten Weise darauf ankommt, welche Wohnung in welchem Gebäude etwa vom Übergeber samt Ehefrau tatsächlich bewohnt bzw. genutzt wird. Es ist ausschließlich eine Betrachtung dahingehend vorzunehmen, welche Liegenschaften vom Bw aufgrund der Übergabe erworben werden und sind diese anhand der Verhältnisrechnung einander gegenüber zu stellen.

Wie oben bereits ausgeführt ist die Abgabenbehörde diesbezüglich an die von der zuständigen Bewertungsstelle des Lagefinanzamtes getroffenen Feststellungen im Grundlagenbescheid gebunden. Es steht ohne Zweifel fest, dass auch der Bauernhof ("gesamter Gutsbestand") übergeben wurde. Der darin befindliche Wohnteil des Hofgebäudes wurde nach den

gesetzlichen Bestimmungen vom Lagefinanzamt nach der Art des Gegenstandes als "sonstiges bebautes Grundstück" bewertet, sodass es sich hierbei eindeutig um den "Wohnungswert" als ein "Grundstück anderer Art", dh. ein nicht-landwirtschaftliches Grundstück, handelt.

### 3. Gegenleistung:

**a) Laut Übergabsvertrag hat der Bw folgende Gegenleistungen zu erbringen, die **unbestritten** sind:**

Pkt. III. Schuldübernahme aushaftend	€ 27.034,81
Pkt. IV. Wohnbauförderungsdarlehen aushaftend	€ 14.478,75
Pkt. V. Entfertigung an Schwester S	€ 20.000,00
Pkt. VI. Entfertigung an Schwester A: Wohnrecht auf 8 Jahre bzw. bei Verzicht als Rente, mtl. € 200, ergibt gem. § 16 BewG kapitalisiert	€ 15.602,29
gesamt	<b>€ 77.115,85</b>

### **b) strittiges** Ausgedinge an beide Eltern:

Zum "Kapitalwert von lebenslänglichen Nutzungen und Leistungen" wird in § 16 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG), BGBl. 1955/148 idF BGBl I 2003/71 ab 1.1.2004, bestimmt:

"Der Wert von Renten, wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen sowie dauernden Lasten, die vom Ableben einer oder mehrerer Personen abhängen, ergibt sich aus der Summe der von der Erlebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte sämtlicher Rentenzahlungen, der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, sowie dauernden Lasten abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung). Dabei ist der Zinssatz gemäß § 15 Abs. 1 (*Anm:* 5,5 %) anzuwenden."

Nach Abs. 2 dieser Bestimmung ist der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, an Hand anerkannter Methoden durch Verordnung festzusetzen, von welchen Erlebenswahrscheinlichkeiten auszugehen ist, wozu die Verordnung zur verbindlichen Festsetzung von Erlebenswahrscheinlichkeiten, BGBl II 2003/627, ErlWS-VO 2004, ergangen ist. Gestützt auf mehrere Erlässe des BMF mit entsprechenden Formeln, Rentenbeispielen und den aktuellen Tabellen zur versicherungsmathematischen Rentenbewertung wurde zwecks Vereinfachung auf der Homepage des BMF unter

<http://www.bmf.gv.at/Service/Anwend/Steuerbereich/Par16/Par16.aspx> ein Programm zur Berechnung von Renten und wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen eingerichtet.

Wird dabei ein Nutzungsrecht – wie im Gegenstandsfalle – an zwei Begünstigte gemeinsam eingeräumt, so ist eine Berechnung nicht als "Einzelrente" je Begünstigter, sondern als "Verbindungsrente" vorzunehmen, wie es auch dem vom UFS mit Vorhalt übermittelten

Berechnungsblatt zu entnehmen war. Entgegen dem nunmehrigen Vorbringen seitens des Bw wurde daher ohnehin keine "aufgeteilte" Berechnung "gesondert nach beiden Berechtigten" durchgeführt, sodass diesem Einwand keine Berechtigung zukommt.

Dieses Vorbringen steht im Übrigen in eklatantem Widerspruch dazu, dass in der vom Bw zur Abgabenerklärung beigebrachten "Aufstellung der Gegenleistung" die Ausgedingsleistungen an die Eltern, ausgehend von je mtl. € 500, selbst gesondert pro Berechtigtem angesetzt worden waren.

Was nun den in Streit stehenden monatlichen Wertansatz des Ausgedinges (Wohnrecht + volle Verpflegung) anbelangt, so ist zunächst auf § 17 Abs. 2 BewG zu verweisen, wonach "Nutzungen oder Leistungen, die nicht in Geld bestehen (Wohnung, Kost, Waren und sonstige Sachbezüge), mit den üblichen Mittelpreisen des Verbrauchsortes anzusetzen" sind.

Der Ansatz des **Verpflegungsrechtes** – wie im Vertrag vereinbart – mit mtl. **€ 250** erscheint unter Bedachtnahme auf die aus der Landwirtschaft zu erbringende, ortsübliche Verpflegung als angemessen und wird in dieser Höhe anerkannt.

Hingegen erscheint der nunmehr begehrte Wertansatz von mtl. nur € 75 für das **Wohnrecht** der Eltern insofern nicht plausibel bzw. unrealistisch, als nach Vertragspunkt VII. das Wohnrecht an insgesamt 5 bisher benutzten Räumlichkeiten im Erdgeschoß sowie 2 weiteren Zimmern im Keller eingeräumt wurde, wobei nach dem Inhalt des Bewertungsaktes (siehe eingangs, Baubescheid) allein die Geschoßfläche im Erdgeschoß rund 170 m<sup>2</sup> beträgt. Der UFS geht allerdings davon aus, dass das Wohnrecht nicht am gesamten Erdgeschoß, sondern offenbar nur an den bestimmt bezeichneten, einzelnen Räumen eingeräumt wird.

Nach § 17 Abs. 2 BewG hat sich ein Sachwertbezug nach einem objektiven Maßstab mit den am Verbrauchsort üblichen Mittelpreisen zu bestimmen. Es ist der Betrag maßgebend, den ein Erwerber zur Erlangung desselben oder eines gleichwertigen Wirtschaftsgutes durchschnittlich aufwenden müsste. In der Verwaltungspraxis wird diesbezüglich meist – mangels Vorhandenseins vergleichbarer Mietverträge und auch in Anbetracht des zuletzt im Jahre 1993 erstellten Mietenspiegels – der Bewertung eines Wohnrechtes im Wege der Schätzung der Richtwert zugrunde gelegt, der für eine mietrechtliche Normwohnung zwischen 30 und 130 m<sup>2</sup> gilt und zuletzt für das Bundesland Tirol ab 1. April 2007 € 5,65 pro m<sup>2</sup> betragen hat. Unter Bedachtnahme darauf, dass es sich hier nicht unbedingt um eine "mietrechtliche Normwohnung mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung)", sondern um Wohnräume auf einem Bauernhof handelt, erscheint es dem UFS nicht angebracht, diesen Richtwert zu veranschlagen. Zum Zweck der schätzungsweisen Ermittlung bietet sich vielmehr an, die unter Vertragspunkt VI. getroffene Vereinbarung betr. das Wohnrecht für die Schwester A vergleichsweise heranzuziehen. Dort beträgt der anerkannte mtl. Nutzungswert € 200 für die

Einräumung des Wohnrechtes an der Wohnung im Obergeschoß, bestehend aus "Wohnküche, Bad, Schlafzimmer, Vorraum und Balkon". Im Hinblick auf die den Eltern zustehende größere Anzahl von Räumen (2-3 Zimmer zusätzlich) erscheint daher die Annahme des Wertes deren Nutzungsrechtes mit mtl. **€ 300** gerechtfertigt.

Im Ergebnis ist daher der Bewertung des Ausgedinges der Monatswert von insgesamt **€ 550** zugrunde zu legen, woraus sich gem. § 16 BewG der kapitalisierte Barwert in Höhe von **€ 90.706,99** ermittelt. Auf das in der Beilage übermittelte Berechnungsblatt wird verwiesen.

#### 4. Befreiung nach dem NeuFöG:

Nach dem Neugründungs-Förderungsgesetz (NeuFöG), BGBl. I Nr. 106/1999 idgF – unbestimmt anzuwenden ua. auf Betriebsübertragungen, die nach dem 31. Dezember 2001 erfolgen – liegt eine Betriebsübertragung iSd § 5a Abs. 1 vor, wenn bloß ein Wechsel in der Person des die Betriebsführung beherrschenden Betriebsinhabers in Bezug auf einen bereits vorhandenen Betrieb (Teilbetrieb) durch eine entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung des Betriebes (Teilbetriebes) erfolgt. Zusage analoger Anwendung des § 2 Z 1 NeuFöG muss es sich dabei um einen Betrieb handeln, der der Erzielung von Einkünften iSd § 2 Abs. 3 Z 1 bis 3 des Einkommensteuergesetzes 1988 (Z 1: Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft) dient.

Gemäß § 5a Abs. 2 NeuFöG gilt für derartige Betriebsübertragungen Folgendes:

Z 1. Die Bestimmungen des § 1 Z 1, 3 und 5 sowie der §§ 3, 4 und 7 sind sinngemäß anzuwenden.

Z 2. Die Grunderwerbsteuer von steuerbaren Vorgängen, die mit einer Betriebsübertragung im Sinne des Abs. 1 in unmittelbarem Zusammenhang stehen, wird nicht erhoben, soweit der für die Steuerberechnung maßgebende Wert 75.000 Euro nicht übersteigt.

Nach dem - sinngemäß anzuwendenden - § 4 NeuFöG treten die Wirkungen (Begünstigungen) dieses Bundesgesetzes nur unter klar definierten formellen Voraussetzungen ein. Der neue Betriebsinhaber hat bei den in Betracht kommenden Behörden den amtlichen Vordruck (= NeuFö 3) vorzulegen, in dem die Übertragung erklärt wird, wobei im Hinblick auf die in § 4 NeuFöG als Voraussetzung für die Befreiungen nach dem NeuFöG verwendeten Begriffe "erklärt" und "bestätigt" davon auszugehen ist, dass jeder Behörde bzw. jeder Dienststelle jeweils ein **Original** des amtlichen Vordruckes NeuFö 3 vorzulegen ist. Eine Kopie des Originals ist nicht ausreichend.

Die Vorlage dieses formgebundenen und ordnungsgemäß sowie vollständig ausgefüllten Antrages ist die **materielle Voraussetzung** für die Begünstigung (siehe VwGH 26.4.2001, 2000/16/0314; VwGH 24.4.2002, 99/16/0398; VwGH 26.6.2003, 2000/16/0362; VwGH 4.12.2003, 2003/16/0472). Dieser muss, wie die übrigen vom Gesetz geforderten

Voraussetzungen, **im Zeitpunkt der rechtzeitigen Antragstellung** vorliegen (VwGH 29.3.2007, 2006/16/0098).

In § 4 der Verordnung zum NeuFöG, BGBl II 483/2002, wird zum Zeitpunkt der Vorlage des Formulars bezogen auf verschiedene Übertragungszeiträume festgelegt, dass bei Übertragungen ab dem 1. Jänner 2004 die Wirkungen ua. des § 5a Abs. 2 Z 2 NeuFöG immer nur dann eintreten, wenn der Betriebsinhaber bei den in Betracht kommenden Behörden die Erklärung der Übertragung (NeuFö 3) **im Vorhinein** vorlegt, konkret die ordnungsgemäß und iSd § 4 Abs. 1 NeuFöG vollständig ausgefüllte Erklärung **im Original** als materielle Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Begünstigung. Lediglich bei einer im Vorhinein vorgelegten ordnungsgemäßen Erklärung werden dann NUR die jeweiligen - dh geltend gemachten - Abgaben und Gebühren von der Behörde auch von vorneherein nicht erhoben. Entgegen dem Dafürhalten des Bw kommt diesfalls eine nachträgliche Sanierung einer dieser materiell-rechtlichen Voraussetzungen, die schon im Vorhinein vorliegen müssen, nicht in Betracht.

Fehlt es daher wie im Berufungsfall an der rechtzeitigen Vorlage des Vordruckes NeuFö 3 im Original im Vorhinein, dann ist aus diesem Grund die begehrte Grunderwerbsteuer-Befreiung jedenfalls zu versagen, da somit ein als materiell-rechtliche Voraussetzung zu qualifizierendes Formerfordernis nicht erfüllt wurde, das im Nachhinein – gegenständlich durch die weit verspätete Vorlage erst im Zuge des Berufungsverfahrens vor dem UFS - nicht mehr saniert werden kann.

Im Übrigen käme die beantragte Befreiung (Grunderwerbsteuer-Freibetrag gem. § 5a Abs. 2 Z 2 NeuFöG) hier grundsätzlich nur hinsichtlich des landwirtschaftlichen Grundstückes, das der Einkünfteerzielung nach § 2 Abs. 3 Z 1 EStG dient, in Betracht, welche das Finanzamt bislang - zufolge des Obgesagten – sohin zu Unrecht anerkannt hatte.

## 5. Grunderwerbsteuer:

Die gesamte vom Bw zu erbringende Gegenleistung (siehe oben 3a und 3b) beträgt € 167.822,84; davon entfallen 76,37 %, das sind € 128.166,30, auf die sonstigen Grundstücke (siehe oben 1.). Die Grunderwerbsteuer ermittelt sich daher wie folgt:

landwirtschaftl. Gst, ausgehend vom einfachen EW € 7.194,61, 2 %	€ 143,89
sonstige Gst, ausgehend von der darauf entfallenden Gegenleistung € 128.166,30, 2 %	<u>€ 2.563,33</u>
gesamt	<b>€ 2.707,22</b>

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage konnte daher der Berufung insgesamt nur teilweise Folge gegeben werden und war spruchgemäß zu entscheiden.

---

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Innsbruck, am 25. April 2008