



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 13. Februar 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 2. Februar 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Auf Grund des Bescheides der Gemeinde M (der nunmehrigen Berufungserberin) wurde der W in Linz gemäß § 5 OÖ Bauordnung die Schaffung von 15 Bauplätzen entsprechend dem Teilungsplan eines Ingenieurkonsulenten für das Vermessungswesen bewilligt. Auf Grund dieses Bescheides hatte die Eigentümerin der Grundstücke, für welche die baubehördliche Bewilligung nach § 16 Z 1 bzw. 2 der OÖ Bauordnung erteilt wurde, Grundstücke bzw. Teilgrundstücke im Gesamtausmaß von 1.588 m<sup>2</sup> lastenfrei und unentgeltlich in das Eigentum der Berufungserberin zu übertragen.

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z 3 GrEStG vom Wert der Grundstücke (3-facher Einheitswert gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG) fest. Dieser Wert wurde dem Finanzamt anlässlich der Vorlage der Abgabenerklärung gemäß § 10 GrEStG bekannt gegeben (und zwar über Anfrage der W beim Lagefinanzamt).

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Der Erwerb sei grunderwerbsteuerfrei nach § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG, weil es sich um eine

behördliche Maßnahme zur besseren Gestaltung von Bauland handle. Grundabtretungen für Verkehrsflächen der Gemeinde seien anlässlich der Bewilligung von Bauflächen gesetzlich vorgeschrieben, sie dienen der besseren Gestaltung von Bauland. Außerdem erscheine der vom Finanzamt ermittelte Wert für Grundstücke, auf denen Verkehrsflächen der Gemeinde (Straßen, Gehsteige) errichtet werden, zu hoch (21,80 € je m<sup>2</sup> Straßengrund), zumal in weiterer Folge für diese Straßengrundstücke nur Aufwendungen (Erhaltung, Reinigung) verbunden seien.

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird – nach wörtlicher Zitierung des § 16 der OÖ Bauordnung 1994 – sinngemäß ergänzt:

Die Grundlage für den von der Gemeinde M erlassenen Bescheid gemäß § 16 OÖ Bauordnung bilde keinesfalls ein Antrag der betroffenen Grundeigentümer, vielmehr handle es sich um einen im Rahmen der OÖ Bauordnung vorgesehenen und von Amts wegen erlassenen Bescheid. Weiters werde mit dieser Maßnahme selbstverständlich Bauland besser gestaltet, die sinnvolle Nutzung des Baulandes werde erst ermöglicht. Dass eine derartige bessere Gestaltung immer auch im Interesse der Öffentlichkeit bzw. der betroffenen Anrainer liege, ergebe sich aus der Natur der Sache.

Da der Grundstückserwerb durch die Gemeinde somit zweifelsfrei zur besseren Gestaltung von Bauland diene und unmittelbar durch eine behördliche Verfügung bewirkt werde, sei der Befreiungstatbestand zweifelsfrei gegeben.

Bei dem der Entscheidung des VwGH vom 29.6.2006, 2006/16/0006, zugrunde liegenden Sachverhalt sei die Ausnahmebestimmung des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG nur deshalb nicht zur Anwendung gekommen, weil der Grunderwerb durch Vertrag und nicht mit bescheidmäßiger Anordnung erfolgt sei.

Weiters sei die erworbene Grundfläche im Bebauungsplan der Gemeinde als Straße bzw. öffentlicher Parkplatz ausgewiesen und somit praktisch unbebaubar. Da die Fläche zur verkehrsmäßigen Erschließung der neu geschaffenen Bauplätze zwingend erforderlich sei, scheide auch eine Widmung für andere Zwecke aus.

Außerdem wären die Voraussetzungen für eine Einheitsbewertung nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes; in diesem Falle würde bei einer Wert- bzw. Artfortschreibung weniger als 400,00 € betragen und daher nicht festzustellen, womit auch der gemeine Wert zur Bemessung der Grunderwerbsteuer unter die Grenze des § 3 Abs. 1 Z 1 GrEStG fiele.

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

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG 1987 die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen,

1. ...

2. der Erwerb des Eigentums, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründendes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist,

3. ...

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG ist der Erwerb eines Grundstückes bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften.

Voraussetzung für die Verwirklichung der Befreiungsbestimmung sind somit eine behördliche Maßnahme und die bessere Gestaltung von Bauland. Rechtsgrundlage für derartige Maßnahmen sind die Bauordnungen und Raumordnungsgesetze der einzelnen Bundesländer (Fellner, Kommentar zum GrEStG, Rz. 63 zu § 3).

Nach dem OÖ Raumordnungsgesetz haben die zu erlassenden bzw. erlassenen Flächenwidmungs- und Bebauungspläne die Verkehrsflächen sowie deren Verlauf zu beinhalten.

§ 16 Abs. 1 Z 2 OÖ Bauordnung bestimmt, dass anlässlich der Bewilligung von Bauplätzen und der Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken die nach Maßgabe der in einem Plan gemäß § 11 Abs. 1 dritter Satz des OÖ Straßengesetzes zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde fallenden, an den Bauplatz oder an den von der Änderung betroffenen Teil des Bauplatzes oder des bebauten Grundstückes angrenzenden Grundflächen ... abzutreten sind. Die abzutretenden Grundflächen sind nach Abs. 2 des § 16 gleichzeitig mit der grundbürgerlichen Durchführung der Teilung in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen.

Die Erlassung des Bescheides, mit welchen die Verpflichtung der Abtretung der bezeichneten Grundstücke in das öffentliche Gut der Gemeinde angeordnet wurde, erfolgte gleichzeitig mit der Bewilligung der Bauplätze gemäß § 5 der OÖ Bauordnung. Der Umstand, dass die Erlassung eines Bescheides eine behördliche Maßnahme darstellt, bedarf keiner näheren Erläuterung.

Der Gesetzgeber erblickt in einer Maßnahme zur besseren Gestaltung von Bauland einen Vorgang, durch den eine größere, der Bebauung gewidmete Fläche für die Errichtung eines oder mehrerer Wohnblöcke dadurch baureif gemacht wird, dass die Grenz- und Besitzverhältnisse des zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehenen Baulandes so umgestaltet werden, dass aus einer vorher vorhandenen Mehrzahl selbständig nicht bebaubarer Grundstücke baureife Bauplätze gewonnen werden, sodass also das von einer Maßnahme zur besseren Gestaltung von Bauland erfasste Gebiet für die Bebauung nutzbar gemacht wird (VwGH v. 6.5.1971, 1034/70). Bei den in dieser Befreiungsbestimmung genannten Maßnahmen handelt es sich nicht um Vorgänge, durch die der eine oder andere

---

Bauplatz, sondern um solche, durch die ein größeres Baulandgebiet baulich nutzbar gemacht wird (VwGH v. 26.6.1986, 85/16/0080).

Die Baureifmachung einer ca. 10.500 m<sup>2</sup> großen Fläche durch Schaffung von Bauplätzen und die damit verbundene Abtretung der Flächen für die verkehrsmäßige Erschließung dieses Wohngebietes nach der OÖ Bauordnung stellt im Sinne der obigen Ausführungen eine Maßnahme zur besseren Gestaltung von Bauland dar. Auf die Frage bezüglich der Bewertung der Gegenleistung bzw. des Wertes des Grundstückes ist nicht mehr einzugehen.

Linz, am 19. Juni 2007