

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/8/20 96/16/0133

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.08.1996

## Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/06 Verkehrsteuern;

33 Bewertungsrecht;

## Norm

BAO §6 Abs1;

BewG 1955 §2 Abs1;

GrEStG 1987 §2 Abs3;

GrEStG 1987 §3 Abs2;

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z2;

GrEStG 1987 §9 Z4;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers DDDr. Jahn, über die Beschwerde des Dr. S, Rechtsanwalt in M, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 19. April 1996, GZ GA 9-953/94, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Aus dem Inhalt der Beschwerde, dem ihr angeschlossenen angefochtenen Bescheid und verschiedenen weiteren Beilagen der Beschwerde ergibt sich folgender Sachverhalt:

Der Beschwerdeführer, ein Rechtsanwalt, war zu einem Zwölftel an mehreren im Familienbesitz befindlichen Liegenschaften, gelegen in den Katastralgemeinden F, H und W im Ausmaß von ca. 195 ha beteiligt. Drei weitere Personen waren zu je 1/4 und zwei Personen zu je 1/12 an den Liegenschaften beteiligt. Nach der Sachverhaltsdarstellung in der Beschwerde sei im Jahre 1992 eine Teilung des Besitzes eingeleitet worden. Ein den Beschwerdeführer betreffender Realteilungsvertrag, mit dem dem Beschwerdeführer bestimmte Gebäude und Grundstücke in das Alleineigentum übertragen wurden, sei am 31. August 1993 geschlossen worden. Der die übrigen Miteigentümer betreffende Realteilungsvertrag sei im Oktober 1993 abgeschlossen worden. Die grundbürgerliche Einverleibung des Alleineigentums der Liegenschaft EZ X1 GB F und EZ X2 GB H sei mit Beschuß des Bezirksgerichtes Mistelbach am 22. Februar 1995 erfolgt. Im Haus F (EW-AZ X4) seien die Betriebskanzlei der Landwirtschaft und zwei

Dienstwohnungen ehemaliger Bediensteter gewesen. Dem Landwirtschaftsbetrieb (EW-AZ X5) seien mehrere leerstehende, nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude, ehemalige Arbeiterwohngebäude und das Miethaus F zugeordnet gewesen.

Wie aus der Sachverhaltsdarstellung des angefochtenen Bescheides ersichtlich ist, erhab das Finanzamt auf Grund der als "Realteilungsvertrag" bezeichneten Vereinbarung vom 31. August 1993 für den Erwerb des Beschwerdeführers Grunderwerbsteuer vom Wert der Tauschleistungen und der vereinbarten zusätzlichen Gegenleistung von zusammen S 985.718,--. Da sich der Beschwerdeführer in diesem Vertrag ausdrücklich verpflichtet hatte, die Vertragspartner aus einer möglichen (steuerlichen) Inanspruchnahme vollkommen schad- und klaglos zu halten, schrieb das Finanzamt dem Beschwerdeführer gleichzeitig Grunderwerbsteuer für den Erwerb der übrigen Miteigentümer vom Wert der Tauschleistungen in Höhe von S 975.906,-- vor.

Die gegen diese (zusammengefaßte) Grunderwerbsteuervorschreibung erhobene Berufung wurde mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen. In der Begründung dieses Bescheides verwies die belangte Behörde insbesondere auf den Umstand, daß die den Gegenstand des "Realteilungsvertrages" bildenden Grundstücke nach den Feststellungen des Lagefinanzamtes nicht in einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt gewesen seien. Für diese Grundstücke seien vielmehr drei Einheitswerte festgestellt worden.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid wird dessen inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend gemacht. Da im Falle des Beschwerdeführers "bei identer Ausgangssituation im Gegensatz zu allen anderen vormaligen Miteigentümern nicht von einer Sachteilung, sondern vom Austausch einzelner Vermögensbestandteile ausgegangen" und dem Beschwerdeführer die Steuerbegünstigung des § 3 Abs. 2 GrEStG nicht gewährt worden sei, erachtet sich der Beschwerdeführer in dem Recht, diese auch für ihn "in Anspruch zu nehmen bzw. zugesprochen zu erhalten", verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 2 Z. 1 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so wird die Steuer gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 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.

Wie schon aus dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung ersichtlich ist, bezieht sich die Begünstigung auf die Teilung eines einzigen Grundstückes. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt sie somit nur für Fälle in Betracht, in denen eine einzige wirtschaftliche Einheit unter mehreren Miteigentümern der Fläche nach geteilt wird. Wird hingegen ein gemeinschaftliches Vermögen als ein Komplex mehrerer wirtschaftlicher Einheiten geteilt, so handelt es sich nicht um eine Sachteilung, sondern um einen Austausch einzelner Vermögensbestandteile. Über die wirtschaftlichen Einheiten haben dabei die Lagefinanzämter in einer auch für Grunderwerbsteuerzwecke bindenden Weise abzusprechen (vgl. z.B. die Erkenntnisse vom 9. Juli 1992, Zlen. 91/16/0119, 0120, und vom 28. Jänner 1993, 91/16/0114, 0115).

Aus dem Inhalt der Beschwerde selbst geht ebenso wie aus der - unwidersprochen gebliebenen - Darstellung im angefochtenen Bescheid hervor, daß Gegenstand des als "Realteilung" bezeichneten Übereinkommens vom 31. August 1993 nicht eine, sondern mehrere wirtschaftliche Einheiten gewesen sind. Damit ist aber das Schicksal der Beschwerde bereits entschieden, weil für einen solchen Austausch von Vermögensbestandteilen eine Grunderwerbsteuerbegünstigung nicht vorgesehen ist.

Im Hinblick auf die Formulierung des Beschwerdepunktes durch den Beschwerdeführer ist dieser darauf hinzuweisen, daß die Erwerbe seiner Tauschpartner keineswegs als grunderwerbsteuerfrei behandelt worden sind. Zur Klarstellung ist darauf zu verweisen, daß bei einem Tausch von Anteilen an Grundstücken, wie er dem Beschwerdefall zugrundeliegt, bei den jeweiligen Tauschpartnern jeweils zwei der Grunderwerbsteuer unterliegende Erwerbsvorgänge vorliegen. Bei diesen Vorgängen sind gemäß § 9 Z. 4 GrEStG jeweils alle am Erwerbsvorgang beteiligten Personen Steuerschuldner. Der Beschwerdeführer schuldete daher nicht nur die Steuer für seinen Erwerb von Grundstücksteilen, sondern auch für den Erwerb der anderen Miteigentümer, wobei im Sinne des § 6 Abs. 1 BAO vom Vorliegen eines Gesamtschuldverhältnisses auszugehen ist. Die Heranziehung des Beschwerdeführers zur Steuerleistung auch für den Erwerb der anderen vormaligen Miteigentümer - die Beschwerde enthält hiezu keine Ausführungen - entsprach somit dem Gesetz, zumal die belangte Behörde die Vorschreibung an den Beschwerdeführer auch entsprechend (mit dem Inhalt der bürgerlich-rechtlichen Vereinbarung) begründet hat.

Da somit schon der Inhalt der Beschwerde erkennen ließ, daß die vom Beschwerdeführer behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war sie gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1996:1996160133.X00

**Im RIS seit**

29.01.2002

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)