

# TE Vwgh Erkenntnis 1995/8/30 94/16/0299

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.08.1995

## Index

32/06 Verkehrsteuern;

## Norm

GrEStG 1955 §2 Abs3;

GrEStG 1987 §2 Abs3;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde des C in V, vertreten durch Dr. S, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Kärnten vom 12. Oktober 1994, Zl. 176-6/94, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Zwischen den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist folgender Sachverhalt unstrittig:

Der Beschwerdeführer erwarb mit Kaufvertrag vom 13. August 1992 die Liegenschaft EZ 43 KG 76309 G, bestehend aus dem durch Teilung neu entstandenen Grundstück 1030 LN, den Grundstücken 843/3, 843/4, je LN, 844, 847, 848, 849, 850 und 872, je Wald, im Gesamtausmaß von 109.476 m<sup>2</sup> um einen vereinbarten Kaufpreis von S 1.320.000,--. Er strebte dafür Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z. 4 GrEStG 1987 an.

Mit Bescheid vom 5. März 1993 stellte die Agrarbezirksbehörde Klagenfurt fest, daß lediglich der Erwerb der Grundstücke 1030 und 844 sowie einer Teilfläche des Grundstückes 847 im Ausmaß von 11.000 m<sup>2</sup> unmittelbar zur Durchführung einer Bodenreformmaßnahme diente, für eine Flurbereinigung erforderlich war und der Zielsetzung des § 1 des Flurverfassung-Landesgesetzes 1979, LGBI. 64/79, diente.

Die von diesem Bescheid betroffene Fläche beträgt

28. 815 m<sup>2</sup> und steht der davon nicht erfaßten Restfläche des Kaufobjektes von 80.661 m<sup>2</sup> gegenüber.

Das gesamte Kaufobjekt ist nach Ansicht beider Streitteile eine wirtschaftliche Einheit.

Strittig ist in diesem Zusammenhang die Bewertung dieser Flächen und das solcherart bedingte Wertverhältnis zwischen der vom Bescheid der Agrarbezirksbehörde umfaßten Teilfläche und dem Rest.

Die belangte Behörde (die in Abänderung des erstinstanzlichen Grunderwerbsteuerbescheides, der für die Fläche von 28.815 m<sup>2</sup> Steuerfreiheit angenommen hatte, den gesamten Erwerbsvorgang der Grunderwerbsteuer unterwarf) ging auf Grund des eingeholten Gutachtens des Forstsachverständigen der Finanzlandesdirektion für Kärnten davon aus, daß auf die begünstigte Teilfläche ein Schätzwert von S 853.257 (= 40,2 %) entfällt, auf die Restfläche hingegen ein Schätzwert von S 1.268.356,-- (= 59,8 %).

Der Beschwerdeführer hingegen ordnet der begünstigten Teilfläche einen Verkehrswert von S 895.306,38 zu; die Restfläche hingegen will er lediglich mit der Differenz zwischen diesem Betrag und dem Kaufpreis von S 1.320.000,-- also mit S 424.693,62 bewertet wissen.

Die belangte Behörde folgte dieser Methode nicht und wies darauf hin, daß sich auch unter Zugrundelegung eines (in einem gerichtlichen Verlassenschaftsverfahren erstatteten) Gutachtens, auf das sich der Beschwerdeführer ausdrücklich

berief, ein Wertverhältnis von S 406.014,10 (= 32,1 %) für die

begünstigte Fläche zu S 857.237,10 (= 67,9 %) für die

nichtbegünstigte Fläche ergibt. Nur ein Drittel des Gesamtwertes der gekauften Objekte entfalle danach auf die begünstigte Fläche.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Verwaltungsgerichtshofbeschwerde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht auf Grunderwerbsteuerfreiheit gemäß § 3 Abs. 1 Z. 4 GrEStG 1987 verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 3 Abs. 1 Z. 4 GrEStG 1987 ist von der Besteuerung ausgenommen der Erwerb eines Grundstückes im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens im Sinne des I. Hauptstückes, I. Abschnitt, und im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des II. Hauptstückes des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103, in der jeweils geltenden Fassung.

Gemäß § 2 Abs. 3 GrEStG werden dann, wenn sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke bezieht, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, diese Grundstücke als ein Grundstück behandelt. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile als ein Grundstück behandelt.

Nach ständiger hg. Judikatur (auf die sich im übrigen auch beide Parteien ausdrücklich berufen und von der abzugehen der Beschwerdefalls keinerlei Anlaß bietet) ist es nicht zulässig, den Erwerbsvorgang betreffend eine Einheit in einen steuerpflichtigen und in einen steuerbefreiten Teil zu trennen (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 1983, Zl. 16/3023/80 und die dort zitierte Entscheidung eines verstärkten Senates Slg. N.F. Nr. 5167/F uva). Im Falle der Verwirklichung des begünstigten Zweckes nur auf einzelnen Teilflächen ist in einheitlicher Beurteilung des gesamten Erwerbsvorganges zu untersuchen, ob der begünstigte Zweck insgesamt, das heißt in bezug auf die Gesamtfläche als verwirklicht anzusehen ist oder nicht (vgl. dazu neben der bereits zitierten Judikatur insbesondere auch das hg. Erkenntnis vom 20. Februar 1992, Zl. 90/16/0170). Es liegt nämlich auf der Hand, daß ein Gesamterwerb von Grundstücken nicht allein deshalb von der Grunderwerbsteuer befreit ist, weil nur ein Teil davon einen begünstigten Zweck erfüllt (so insbesondere das hg. Erkenntnis vom 27. Oktober 1983, Zl. 82/16/0062).

Indem nun die belangte Behörde auf dem Boden der hg. Judikatur neben der unstrittigen Relation der Flächen von 28.815 m<sup>2</sup> (für den begünstigten Zweck) zu 80.661 m<sup>2</sup> (für den nichtbegünstigten Zweck) sowohl auf Grund des im Abgabenverfahren eingeholten Gutachtens als auch im Wege des Sachverständigengutachtens, dessen Anwendung der Beschwerdeführer selbst anstrebt, zu Wertrelationen gelangte (nämlich 40,2 % : 59,8 % bzw. 32,1 % : 67,9 %), die ein eindeutiges Übergewicht jener Grundflächen zeigen, die nicht dem begünstigten Zweck zuzuordnen sind, hat sie frei von inhaltlicher Rechtswidrigkeit dargelegt, daß im Beschwerdefall der gesamte Erwerbsvorgang nicht den Voraussetzungen für die vom Beschwerdeführer angestrebte Grunderwerbsteuerbefreiung entspricht. Davon, daß die belangte Behörde eine Aufspaltung des einheitlichen Erwerbsvorganges in einen begünstigten und einen nichtbegünstigten Teil vorgenommen hätte, wie dies die Beschwerde behauptet, kann überhaupt keine Rede sein.

Wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift zu Recht ausführt, geht es nicht an, daß der Beschwerdeführer zwar für die begünstigte Fläche einen "Verkehrswert" annimmt (der im übrigen von dem von der belangten Behörde selbst ermittelten Wert nicht entscheidend abweicht), für die nichtbegünstigte Fläche hingegen die Bewertungsmethode wechselt, indem er die Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufspreis und dem Verkehrswert der begünstigten Fläche heranzieht.

Was den Vorwurf der Beschwerde anlangt, die belangte Behörde hätte ihrer Entscheidung eine gar nicht existierende, fiktive Teilfläche des Grundstückes Nr. 847 im Ausmaß von 11.000 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt, die der Beschwerdeführer als solche gar nicht hätte erwerben können, so ist einerseits darauf hinzuweisen, daß es sich bei diesem jetzt erstmals vorgetragenen Argument um eine unzulässige und daher unbeachtliche Neuerung handelt und daß der Beschwerdeführer andererseits den diesbezüglichen Bescheid der Agrarbezirksbehörde in Rechtskraft erwachsen ließ, dem betreffend das genannte Grundstück als begünstigt eben nur eine Teilfläche von 11.000 m<sup>2</sup> zu entnehmen war.

Der angefochtene Bescheid erweist sich daher insgesamt als frei von den behaupteten Rechtswidrigkeiten weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war. Mit Rücksicht auf die durch die zitierte hg. Judikatur klargestellte Rechtslage konnte die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VOBGBI. Nr. 416/1994.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1995:1994160299.X00

**Im RIS seit**

20.11.2000

**Zuletzt aktualisiert am**

28.10.2009

**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)