

# TE Vwgh Erkenntnis 1992/7/9 91/16/0119

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 09.07.1992

## Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;  
32/06 Verkehrsteuern;  
33 Bewertungsrecht;

## Norm

BewG 1955 §2 Abs1;  
GrESTG 1987 §2 Abs3;  
GrESTG 1987 §3 Abs2;  
GrESTG 1987 §5 Abs1 Z2;  
GrESTG 1987 §6 Abs1;  
VwRallg;

## Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 91/16/0120

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Iro und die Hofräte Dr. Närr, Dr. Kramer, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Ladislav, über die Beschwerde der 1. L in L und der 2. R in N, beide vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in L, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 12. April 1991, Zl. 508/1-9/Mü-1988 (zu 1.), und Zl. 507/1-9/Mü-1988 (zu 2.), betreffend Festsetzung von Grunderwerbssteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerinnen haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von je S 1.517,50 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die Beschwerdeführerinnen waren (Mit -) Eigentümer sowohl der Liegenschaft EZ. 787 (Wiesengrundstück), bestehend aus den Grundstücken 1452/23 und 1452/28, als auch der Liegenschaft EZ. 105 (Wohnobjekt mit Grünfläche), bestehend aus den Grundstücken 1452/8, 1452/18 und 113. Diese beiden Liegenschaften sind durch einen im öffentlichen Gut stehenden Weg getrennt.

Mit Vertrag (Realteilungsvertrag) vom 18. September 1987 kamen die Beschwerdeführerinnen überein, das ideelle

Miteigentum an diesen beiden Grundbuchskörpern aufzuheben und die Liegenschaften in natura zu teilen. Demgemäß übertrug die Erstbeschwerdeführerin an die Zweitbeschwerdeführerin die ihr gehörige Liegenschaftshälfte an der EZ. 787, sodaß die Zweitbeschwerdeführerin Alleineigentümerin dieser Liegenschaft wurde. Hinsichtlich des Gutsbestandes der EZ. 105 vereinbarten die Vertragsteile die Teilung in natura gemäß dem vorhandenen Lageplan. Danach übertrug die Erstbeschwerdeführerin ihr Miteigentum an dem Grundstück 1452/32 an die Zweitbeschwerdeführerin, sodaß diese Alleineigentümerin dieses Grundstückes wurde, während die übrigen Grundstücke, nämlich die neugebildeten Grundstücke 1452/8, 1452/18 und 1452/31, sowie das Grundstück 113 an die Erstbeschwerdeführerin in deren Alleineigentum übergingen.

Das zuständige Lagefinanzamt hatte die beiden Liegenschaften vor ihrer Teilung nicht als eine wirtschaftliche Einheit angesehen und für jede Liegenschaft einen Einheitswertbescheid erlassen.

Mit zwei gesondert ausgefertigten Bescheiden je vom 29. Dezember 1987 setzte das Finanzamt den Beschwerdeführerinnen gegenüber die Grunderwerbsteuer fest.

Der gegen diese Bescheide von den Beschwerdeführerinnen gemeinsam eingebrachten Berufung gab das Finanzamt mit Berufungsentscheidungen teilweise statt und verringerte die Bemessungsgrundlage und damit die Abgabenschuld.

Mit dem Antrag auf Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz brachten die Beschwerdeführerinnen - wie schon in der Berufung - vor, daß die Ansicht, im gegenständlichen Fall liege keine wirtschaftliche Einheit vor, nicht zutreffen könne, weil jede Liegenschaft eine Zufahrt brauche und der gegenständliche Weg, der unmittelbar nach den Grundstücken der Beschwerdeführerin ende, die einzige Zufahrtmöglichkeit zu diesen Grundstücken darstelle.

Die belangte Behörde wies die von den Beschwerdeführerinnen gemeinsam eingebrachte Berufung mit den nunmehr angefochtenen Bescheiden dem Grunde nach ab, gab aber der Berufung hinsichtlich der Höhe der Abgabenschuld teilweise statt. Begründet wurden diese Entscheidungen im wesentlichen damit, daß die Steuerbegünstigung des § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 dann anzuwenden sei, wenn eine wirtschaftliche Einheit der Fläche nach geteilt werde, nicht aber wenn mehrere wirtschaftliche Einheiten unter Miteigentümern so aufgeteilt würden, daß jeder der Beteiligten Alleineigentümer einer wirtschaftlichen Einheit werde. Weiters wies die belangte Behörde darauf hin, daß die jeweils zu Alleineigentum erworbenen Grundstücke mit Bescheiden des zuständigen Lagefinanzamtes als zwei wirtschaftliche Einheiten bewertet worden seien, an die die Abgabenbehörde gebunden sei.

Gegen diese Berufungsentscheidungen richtet sich die von den Beschwerdeführerinnen gemeinsam eingebrachte Beschwerde, mit der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

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

Die Begünstigung nach dieser Rechtsvorschrift setzt eine flächenmäßige Aufteilung (körperliche Teilung) von Grundstücken voraus (vgl. hg. Erkenntnis vom 11. April 1991, Zlen. 90/16/0089 bis 0092).

Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden sie als ein Grundstück angesehen. Als Grundstück im Sinne des § 3 Abs. 2 GrEStG ist daher auch eine Mehrheit von Grundstücken zu verstehen, wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden. Nach dem Sprachgebrauch des Rechtslebens kann von einer körperlichen Teilung einer Sache nur dann gesprochen werden, wenn nur eine Sache, das ist im Sinne des § 2 Abs. 3 GrEStG eine wirtschaftliche Einheit, geteilt wird und zwar auch dann, wenn sie aus mehreren Katasterparzellen oder Grundbuchskörpern besteht. Wird aber gemeinschaftliches Vermögen als ein Komplex mehrerer wirtschaftlicher Einheiten geteilt, so handelt es sich nicht um eine Sachteilung, sondern um einen Austausch einzelner Vermögensbestandteile.

Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 GrEStG ist daher nur anzuwenden, wenn eine wirtschaftliche Einheit der Fläche nach geteilt wird. Erfolgt die Aufteilung mehrerer wirtschaftlicher Einheiten in der Weise, daß jeder der Beteiligten Alleineigentümer an einer wirtschaftlichen Einheit wird, so liegt ein Austausch von Miteigentumsanteilen an verschiedenen wirtschaftlichen Einheiten vor, der als Grundstückstausch (§ 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG) zu versteuern ist.

(siehe Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, TZ. 183 und 184 zu § 3).

Werden mehrere wirtschaftliche Einheiten derart geteilt, daß durch die Auseinandersetzung an einer wirtschaftlichen Einheit Alleineigentum geschaffen wird, die andere Einheit aber unter Beachtung des geschaffenen Alleineigentums an der vorgenannten wirtschaftlichen Einheit flächenmäßig geteilt wird, dann liegt ein sogenannter Teilungstausch vor.

Der Begriff der wirtschaftlichen Einheit ist im Grunderwerbsteuergesetz nicht geregelt. Nach § 2 Abs. 1 BewG ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden, was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat. Der Begriff der wirtschaftlichen Einheit hat dabei im Grunderwerbsteuerrecht die gleiche Bedeutung wie im Bewertungsgesetz. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, wird von den Lagefinanzämtern im Bewertungsverfahren bestimmt. Die Finanzämter für Gebühren und Verkehrsteuern sind an die Feststellungen der Lagefinanzämter gebunden, wobei maßgebend der Einheitswert zum letzten dem Erwerb vorangehenden Feststellungszeitpunkt ist (siehe Czurda a.a.O. TZ. 101 zu § 2 samt angeführter Rechtsprechung).

Wenn die Beschwerdeführerinnen behaupten, daß ihrer Ansicht nach die beiden Liegenschaften eine wirtschaftliche Einheit bilden, in der Beschwerdeergänzung selbst aber darauf hinweisen müssen, daß getrennte Einheitswertbeschweide vorliegen, kann die Beschwerde keinen Erfolg haben. Bei dieser Sachlage kann daher auch der Vorwurf eines Verfahrensmangels wegen der Nichteinvernahme einer Zeugin zur Klärung des Sachverhaltes, inwieweit getrennte wirtschaftliche Einheiten tatsächlich vorliegen könnten, nicht zu Recht bestehen.

Die vorliegenden Beschwerden sind daher aufgrund der dargestellten Erwägungen gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. Nr. 104/1991.

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1992:1991160119.X00

**Im RIS seit**

14.01.2002

**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)