

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache BF, ADR, vertreten durch RA, ADR2, über die Beschwerde vom 21.04.2017 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 17.03.2017, ErfNr.*** Team 13 betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensablauf

1. Anzeige eines Kaufvertrages

Mit Schreiben vom 30.12.2016 zeigte Herr Rechtsanwalt RA als Vertragsverfasser und Bevollmächtigter dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (kurz Finanzamt) an, dass zwischen Herrn VERKÄUFER und Herrn BF (dem nunmehrigen Beschwerdeführer, kurz Bf.) am 27.12.2016 ein Kaufvertrag abgeschlossen worden sei. Die Eigentumseinverleibung habe erst nach vollständiger Zahlung des in 120 Monatsraten fälligen Kaufpreises zu erfolgen, sodass eine Sofortbemessung nicht erforderlich erscheine. Weiters sei bei der Grunderwerbsteuerbemessung wohl eine entsprechende Abzinsung der erst künftig in Raten fällig werdenden Kaufpreises vorzunehmen, zu der sich der Vertragsverfasser außer Stande sehe. Er ersuche daher um Zustellung des Abgabenbescheides zu seinen Händen.

2. Grunderwerbsteuerbescheid

Mit Bescheid vom 17.3.2017 setzte das FA gegenüber dem Bf. zu Händen des ausgewiesenen Vertreters die Grunderwerbsteuer ausgehend vom Gesamtkaufpreis iHv € 637.200,00 mit € 22.302,00 fest.

3. Beschwerde

In der dagegen erhobenen Beschwerde wandte der Bf. ein, dass es zwar richtig sei, dass der vom Bf. zu entrichtende Kaufpreis in Summe € 637.200,00 betrage. Allerdings lasse der angefochtene Bescheid völlig unberücksichtigt, dass dieser nicht sofort sondern in

120 gleichen monatlichen Raten von je € 5.310,00 zu bezahlen sei, ohne dass dafür vom Käufer irgendeine Verzinsung zu bezahlen wäre. Gemäß § 14 BewG seien derartige unverzinsten Kapitalforderungen mit einem geringeren gemeinen Wert als dem Nennwert anzusetzen. Dieser geringere gemeine Wert sei durch Abszinsung zu ermitteln, und zwar aufgrund des Budgetbegleitgesetzes 2001 nach finanzmathematischer Methode im Sinne des Erlasses des Bundesministeriums für Finanzen vom 17.12.2003.

4. BVE

Mit Beschwerdevereinsentscheidungen vom 3. Mai 2017 wies das Finanzamt die Beschwerde als unbegründet ab. Die Abweisung wurde wie folgt begründet:

"Als Gegenleistung ist der nominale Kaufpreis maßgebend (VwGH vom 30. August 1995 94/16/0085).

Im Falle der Veräußerung gegen einen festen Kaufpreis kommt eine Abszinsung gemäß § 14 Abs. 3 BewG nicht in Betracht (VwGH vom 28. September 1972, 2034/71)

Bei einem eindeutig und mit einem bestimmten ziffernmäßigen Betrag festgesetzten - längerfristig in Raten zu tilgenden oder mit hinausgeschobenem Zahlungstermin - Kaufpreis gibt es keine Bewertungsfrage, sodass auch der Abzug von Zwischenzinsen nicht in Betracht kommen kann (VwGH vom 18. Jänner 1990, 89/16/0025).

Siehe auch Arnold-Kommentar - Unzulässigkeit des Abzuges von Zwischenzinsen TZ 101 zu § 5 GrEStG."

7. Vorlageantrag

Im Vorlageantrag erstatte der Bf. kein ergänzendes Vorbringen.

8. Vorlage der Beschwerde ans BFG

Mit Vorlagebericht vom 17. Juli 2017 legte das Finanzamt die Beschwerde dem BFG zur Entscheidung vor und beantragt die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Zu den Beschwerdeausführungen gab das FA noch folgende Stellungnahme ab:

"Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Die Vorschrift des § 14 Abs. 3 BewG gilt nur für die Bewertung von Forderungen und Schulden, nicht hingegen wenn als Gegenleistung ein Kaufpreis vereinbart wurde. Die Bemessungsgrundlage bildet gemäß § 5 GrEStG der Kaufpreis selbst und nicht die Summe der abgezinsten Teilzahlungen. Eine Bewertung des Kaufpreises ist nicht erforderlich, ist doch dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt. Nur dann, wenn der Käufer eine schon bestehende Schuld als (Teil der) Gegenleistung übernimmt, wäre eine Abszinsung denkbar. Der vereinbarte Kaufpreis ist weder eine Forderung noch eine Schuld. Auch wenn durch den Kaufvertrag für den Käufer eine Schuld und für den Verkäufer eine Forderung entsteht, ist diese Schuld bzw. Forderung selbst nicht die Gegenleistung für den Liegenschaftserwerb.

Als Gegenleistung ist der nominale Kaufpreis maßgebend (VwGH 30.8.1995, 94/16/0085). Auch ein nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem Nennbetrag

die Gegenleistung (VwGH 2.2.1967, 1884/66; 30.3.1967, 1734/66; 28.6.2007, 2007/16/0028). Auch bei Vereinbarung langfristiger Raten ist die Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis ohne Abzinsung vorzuschreiben (VwGH 18.1.1990, 89/16/0025; 18.12.1995, 95/16/0286)."

9. Beweisaufnahme durch das BFG

Vom BFG wurde Beweis erhoben durch Einsicht in die vom Finanzamt vorgelegten Teile des Bemessungsaktes ErfNr.*** (insbesondere der dort inliegende Kaufvertrag vom 27.12.2016) und ergibt sich daraus folgender unstrittige Sachverhalt:

II. Sachverhalt

Am 27.12.2016 wurde zwischen VERKÄUFER als Verkäufer und BF als Käufer ein Kaufvertrag über eine dort näher bezeichnete inländische Liegenschaft samt allen darauf befindlichen Baulichkeiten abgeschlossen.

Als Kaufpreis wurde ein Betrag in Höhe von € 70.000,00 für das Grundstück und ein Betrag in Höhe von € 567.200,00 für die darauf errichteten Baulichkeiten, sohin ein Gesamtkaufpreis für das Kaufobjekt in Höhe von € 637.200,00 vereinbart. Der Käufer verpflichtete sich, den Kaufpreis in 120 monatlichen Raten von je € 5.310,00 beginnend mit dem auf den Kaufvertragsabschluss folgenden Monatsersten zu bezahlen. Bei Eintritt eines Terminverlustes (wenn der Käufer trotz eingeschriebener schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung von 14 Tagen mit mehr als drei Raten im Rückstand bleibt) gilt der Kaufvertrag als einvernehmlich aufgehoben. Die bis dahin vom Käufer geleisteten Ratenzahlungen und verbleiben dann ohne jeglichen Anspruch auf Rückersatz dem Verkäufer als Benützungsentuschädigung und ist die Liegenschaft dem Käufer ohne Anspruch auf Aufwands- und Investitionersatz zurückzustellen.

Nach Punkt IV. des Kaufvertrages hat die tatsächliche Übergabe durch den Verkäufer des Kaufobjektes unter Vorbehalt von dessen Eigentum bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung durch den Käufer und die Übernahme des Kaufobjektes durch den Käufer binnen 14 Tagen zu erfolgen.

Der Kaufvertrag enthält im Punkt VIII. eine Aufsandungserklärung, wonach auf Grund dieses Vertrages und eines urkundlichen Nachweises der vollen Bezahlung des vereinbarten Kaufpreises das Eigentumsrecht für den Bf. im Grundbuch einverleibt werden kann.

III. Rechtslage und Erwägungen

Entstehen der Steuerschuld

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge und andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Die Steuerschuld entsteht gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG 1987, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist. Ist die Wirksamkeit eines

Erwerbsvorganges von einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung.

Nach ständiger Rechtsprechung ist der Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 bereits dann erfüllt, wenn der Erwerber auf Basis eines Verpflichtungsgeschäftes (Titelgeschäftes) einen durchsetzbaren Übereignungsanspruch erhält, auf die grundbücherliche Durchführung des Eigentumserwerbes kommt es hingegen nicht an (vgl. dazu Fellner, Gebühren- und Verkehrssteuern II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987 Rz 108-110 zu § 1 GrEStG mit zahlreichen Judikaturhinweisen).

Unter "Bedingung" ist nur eine aufschiebende Bedingung zu verstehen, eine einem Rechtsgeschäft beigefügte auflösende Bedingung – wie hier in Punkt II. des Kaufvertrages - hindert hingegen nicht die Entstehung der Steuerschuld (vgl. Fellner, aaO, Rz 21 zu § 8 GrEStG).

Die in einem Kaufvertrag enthaltene Abrede, dass der Eigentumsübergang an dem Grundstück aufschiebend bedingt durch die restlose Abstattung des Kaufpreises ist, kann nicht als aufschiebende Bedingung, die iSd. § 8 Abs.2 GrEStG die Entstehung der Steuerschuld von ihrem Eintritt abhängig machen würde, angesehen werden. Die Entrichtung des Kaufpreises betrifft die Erfüllung des Rechtsgeschäftes, aber für die Entstehung der Steuerschuld ist alleine das Verpflichtungsgeschäft von Bedeutung (vgl. UFS 07.07.2005, RV/0324-W/05).

Im gegenständlichen Fall liegt kein Anhaltspunkt dafür vor, dass das Verpflichtungsgeschäft nicht gültig zu Stande gekommen wäre. Mit Abschluss des Kaufvertrages hat der Bf. einen Anspruch auf Übereignung der Liegenschaft erworben. In Punkt IV. wurde von den Vertragsparteien ausdrücklich festgehalten, dass die tatsächliche Übergabe an den Bf. binnen 14 Tagen erfolgen soll und wurde nur die Eigentumsübertragung (somit die Erfüllung des Kaufvertrages) von der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises abhängig gemacht.

Die Steuerschuld für den gegenständlichen Erwerbsvorgang ist daher im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am 27. Dezember 2016 entstanden.

Höhe der Bemessungsgrundlage

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 1 Abs. 1 BewG 1955 gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben.

Nach § 14 Abs. 1 BewG 1955 sind Kapitalforderungen, die nicht in § 13 bezeichnet sind, und Schulden mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen.

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist der Nennbetrag des Kaufpreises, auch wenn dieser nicht sofort fällig ist, als die gesetzliche Gegenleistung anzusehen (vgl. ua VwGH 31.1.1985, 82/16/0076). Bei einem eindeutig und mit einem bestimmten ziffernmäßigen Betrag festgesetzten - längerfristig in Raten zu tilgenden oder mit längerfristig hinausgeschobenem Zahlungstermin vereinbarten - Kaufpreis gibt es keine Bewertungsfrage, sodass der Abzug von Zwischenzinsen nicht in Betracht kommen kann (vgl. ua. VwGH 18.01.1990, 89/16/0025).

Der vereinbarte Barkaufpreis für eine Liegenschaft ist weder eine Forderung noch eine Schuld. Nur wenn der Käufer zur Erfüllung seiner Verpflichtung aus dem Kaufvertrag eine ihm zustehende Forderung an den Verkäufer abtritt oder eine dem Verkäufer obliegende Schuld übernimmt, ist diese Forderung bzw Schuld, sofern nicht die besonderen Vorschriften der §§ 15 und 16 BewG zum Zuge kommen, nach § 14 BewG zu bewerten. Nach § 14 Abs 1 BewG ist der Kaufpreis mit seinem Nennwert anzusetzen (vgl. Fellner, aaO, Rz 37 zu § 5 GrEStG unter Hinweis auf VwGH 7.5.1958, Slg 1824/F).

Zum Einwand, dass trotz Ratenzahlung keine Zinsen vereinbart wurden und daher eine Abzinsung vorzunehmen sei, ist zu bemerken, dass im umgekehrten Fall, wenn zuzüglich zum Kaufpreis vom Käufer noch Zinsen (wegen der Ratenzahlung) zu zahlen sind, der mit dem Erwerb der Liegenschaft in unmittelbarem Zusammenhang stehende Zinsbetrag nach der Bestimmung des § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG zu beurteilen und in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen ist (vgl. VwGH 27.6.1984, 84/16/0077; VwGH 26.01.1989, 88/16/0036).

Das Finanzamt hat daher zu Recht den nominellen Kaufpreis iHv € 637.200,00 als Bemessungsgrundlage herangezogen.

Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen.

IV. Zur Zulässigkeit der Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht von der Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Die getroffene Entscheidung folgte in rechtlicher Hinsicht der oben dargestellten ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes.

Wien, am 5. Juni 2019

