

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Diana Sammer in der Beschwerdesache Bf., Adresse, vertreten durch Mag. Nikolaus Vogt, Linke Wienzeile 124/11, 1060 Wien, über die Berufung vom 02.04.2013 gegen die Bescheide der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 05.03.2013, ErfNr., betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

1. Verfahrensgang

1.1. Kaufvertrag

Mit Kaufvertrag vom 16.4.2010 erwarb Frau Bf. (in der Folge kurz: Beschwerdeführerin) von V1 und V2, welche zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung zu je 1015/2384 Anteilen, B-LNr. 4 und B-LNr. 5, grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft EZ Nr des GB waren, jeweils 58/2384 Anteile an der Liegenschaft EZ Nr des GB, mit dem Grundstück Nr. xy mit welchem untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top 23 verbunden werden sollte.

Als Kaufpreis für die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurden € 79.000,00 vereinbart.

Unter Punkt VIII. des Kaufvertrages wird ausgeführt:

„7. Festgehalten wird, dass die verkaufenden Parteien (siehe dazu auch Punkt IX.) beabsichtigen und berechtigt sind, den Dachboden des gegenständlichen Hauses auszubauen. In diesem Zusammenhang beabsichtigten die verkaufenden Parteien, einen auch von der kaufenden Partei bzw. dem Eigentümer der gegenständlichen Wohnung zu benützenden bzw. ohne weiter Kostentragung (mit Ausnahme der entsprechenden Betriebskosten) von ihr nutzbaren Personenaufzug (Lift) im gegenständlichen Haus auf ihre Kosten zu errichten. Die kaufende Partei verpflichtet sich, einen Betrag (Kostenbeitrag

zu dieser Lifterrichtung) von pauschal EUR 5.800,-- (ohne Verrechnung der Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen nach (unbeanstandeter) Inbetriebnahme des Lifes und schriftlicher Aufforderung durch die verkaufenden Parteien an die verkaufenden Parteien zu bezahlen.

8. Weiters wird vereinbart, dass sich die verkaufenden Parteien verpflichten, die Fassade des gegenständlichen Hauses bis zum 31.3.2013 auf ihre Kosten zu sanieren bzw. diese Arbeiten durchführen zu lassen. Die kaufende Partei verpflichtet sich für den Fall der Fertigstellung dieser Arbeiten bis 31.3.2013, pro angefangenem Monat der Verzögerung um je 1/60-tel weniger, einen Betrag (Kostenbeitrag zu dieser Fassadensanierung) von pauschal EUR 5.000,-- (ohne Verrechnung der Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen nach (unbeanstandeter) Fertigstellung dieser Arbeiten und schriftlicher Aufforderung durch die verkaufenden Parteien an die verkaufenden Parteien zu bezahlen (Beispiel: erfolgt die Fertigstellung etwa erst am 31.3.2014, ist ein Betrag von EUR 4.000,-- zu zahlen; die Zahlungspflicht entfällt, wenn die Sanierung nicht bis 31.3.2018 fertig gestellt ist.

9. Festgehalten und vereinbart wird, dass allfällige weitere nötige Sanierungsmaßnahmen (z.B. Steigleitungen, Renovierung des Stiegenhauses, neue Dachdeckung, Verblechung, etc) von den verkaufenden Parteien auf deren Kosten, gegebenenfalls im Rahmen des Dachbodenausbaus, durchgeführt werden; die verkaufenden Parteien sichern zu, dass die kaufende Partei im Zusammenhang mit derartigen weiteren Sanierungsmaßnahmen nicht mit Kosten belastet wird. Weiters sichern die verkaufenden Parteien der kaufenden Partei zu und garantieren ihr (sodass die verkaufenden Parteien die kaufende Partei gegebenenfalls bzw. anderenfalls schad- und klaglos zu halten haben), dass die kaufende Partei innerhalb von 10 Jahren ab Vertragsabschluss mit keinen Kosten aus dem Titel weiterer Sanierungsmaßnahmen des Hauses bzw. allgemeiner Teile des Hauses belastet wird. Im Übrigen sichern die verkaufenden Parteien zu und garantieren, dass innerhalb der nächsten 10 Jahre keine darüber hinausgehenden größeren Sanierungs- oder Erhaltungsarbeiten am gegenständlichen Haus bzw. an der gegenständlichen Wohnung erforderlich sind bzw. sein und durchgeführt werden, die zum Erfordernis eines Kostenbeitrages durch die kaufende Partei bzw. Rücklagendotierung führen würden; anderenfalls ist die kaufende Partei von den verkaufenden Parteien diesbezüglich schad- und klaglos zu halten und es ist ihr der von ihr bezahlte Betrag zu refundieren, soweit derartige Zahlungen der kaufende Partei tatsächlich für die Vornahme solcher Arbeiten verwendet wurden.“

1.2. Außenprüfung

Aufgrund einer im Jahr 2013 durch die belangte Behörde durchgeführten Außenprüfung bei X wurde festgestellt und in der Niederschrift über die Schlussbesprechung festgehalten:

„ErfNr.

Kaufvertrag vom 21.04.2010 zwischen V1, V2 und Bf.

Im Pkt. VIII. 7. und 8. verpflichtete sich die Käuferin zu weiteren Leistungen gegenüber den Verkäuferinnen.

Diese Leistungen waren bei Kaufabschluss aufschiebend bedingt.

Da die genaue Höhe nicht eruiert werden konnte, ergeht die Vorschreibung vorläufig.

<i>Kaufpreis</i>	<i>€ 79.000,00</i>
<i>Gegenleistung gemäß Pkt. VIII.7.</i>	<i>€ 5.800,00</i>
<i>Gegenleistung gemäß Pkt. VIII.8</i>	<i>€ 5.000,00</i>
<i>Gesamte Leistung</i>	<i>€ 89.800,00</i>

Bemgrl € 89.800,00, davon 3,5% GreSt = € 3.143,00

Ab bisher selbstberechnet € 2.765,00

Nachforderung an Grunderwerbsteuer vorläufig € 378,00“

1.3. Grunderwerbsteuerbescheid

Mit Bescheiden vom 5.3.2013 wurde (betreffend des Kaufvertrages vom 16.4.2010 mit V2 und V1) gemäß § 201 BAO die Grunderwerbsteuer mit jeweils € 1.571,50 festgesetzt. Auf Grund der Differenz zwischen der festgesetzten Abgabe und des selbstberechneten Betrages ergab sich eine Nachforderung von jeweils € 189,00.

Als Begründung führte die belangte Behörde das Hervorkommen neuer Tatsachen anlässlich der Prüfung bei X ab 26.02.2013 an und verwies auf die Niederschrift über die Schlussbesprechung vom 28.2.2013 als integrierenden Bestandteil des Bescheides.

1.4. Berufung

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Berufung und führte aus:

„Mit Grunderwerbsteuerbescheiden (Festsetzung gem. § 201 BAO) vom 5.3.2013 Team 14, StNr., ErfNr. wurde hinsichtlich des Kaufvertrages vom 16.4.2010, den Bf. als Käuferin und V2 sowie V1 als Verkäufer abschlossen, die Grunderwerbsteuer mit jeweils EUR 1.571,50 festgesetzt, wobei auf Basis des selbst berechneten Betrages von jeweils EUR 1.382,50 sich eine jeweilige Nachforderung von EUR 189,-- ergibt, gesamt EUR 378,--

Die Berechnung ergäbe sich gem. § 7 Zif. 3 GrEStG 1987 mit 3,5 % von der Gegenleistung in Höhe von jeweils EUR 44.900,-- (gesamt EUR 89.800,--), weil die Gegenleistung gem. § 5 GrEStG 1987 (Kaufpreis Bar- oder Ratenzahlung) EUR 44.900,-- betrage.

Gegen diese beide Grunderwerbsteuerbescheide vom 5.3.2013, Team 14, StNr., ErfNr., erhebt Bf. durch ihren dazu bevollmächtigten und beauftragten Vertreter nachstehende

BERUFUNG

und begründet diese wie folgt:

Mit dem gegenständlichen Kaufvertrag vom 16.4.2010 erwarb Bf. von V1 und V2 deren zu B-LNr. 4 und B-LNr. 5 einverleibten 1015/2384-Anteile ob der Liegenschaft EZ Nr des GB, wobei beabsichtigt war, Wohnungseigentum zu begründen. Vertragsgegenstand waren sohin je 58/2384-Anteile. Der vereinbarte Kaufpreis war gesamt EUR 79.000,-- (jeweils pro Verkäufer 39.500,--), der von der Käuferin beim Vertragserrichter erlegt und an die Verkäufer ausbezahlt wurde. Auf Basis des Kaufpreises von EUR 79.000,-- wurde Grunderwerbsteuer von gesamt EUR 2.765,-- errechnet und abgeführt.

In Punkt VIII. des Kaufvertrages wurde festgehalten, dass die verkaufenden Parteien beabsichtigen und berechtigt waren, den Dachboden auszubauen. In diesem Zusammenhang war beabsichtigt, einen Lift einzubauen, wobei sich die Käuferin verpflichtete, einen Kostenbeitrag von pauschal EUR 5.800,-- binnen 14 Tagen nach Inbetriebnahme des Liftes an die verkaufenden Parteien zu bezahlen.

Ebenso wurde vereinbart, dass die verkaufenden Parteien die Fassade sanieren lassen würden, wobei sich die kaufende Partei verpflichtete, dafür einen Kostenbeitrag von EUR 5.000,-- zu zahlen.

Festzuhalten ist, dass beide Beträge, gesamt EUR 10.800,-- tatsächlich von der kaufenden Partei an die verkaufenden Parteien gezahlt wurden.

Entgegenzutreten wird hier der vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel unterzogenen Hinzurechnung dieses Betrages von EUR 10.800,--, zum vereinbarten Kaufpreis von EUR 79.000,--, und sohin der „Unterstellung“ (Annahme), „Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987“ sei ein Betrag von EUR 89.800,-- gewesen.

Gegenleistung gemäß § 5 Abs. 1 Zif. 1 GrEStG 1987 ist bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der vom Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Im gegenständlichen Fall betrafen die Zahlungsverpflichtungen künftige Ausgaben der Hauseigentümer oder der Wohnungseigentümerschaft, die weder bereits existierten noch sicher eintreten würden. Der Grunderwerbsteuer zu unterliegende Gegenleistungen müssten ausschließlich den Verkäufern zugute kommen oder diesen von bestehenden Verpflichtungen an Dritte entlasten. Im Zeitpunkt des gegenständlichen Kaufvertrages traf und trifft das für beide Beträge nicht zu.

Hinsichtlich der Kostenbeteiligung für die Fassadenrenovierung wäre diese zudem ausschließlich als Sonderleistung in den Reparaturfonds zu bewerten und sohin nicht als Entgelt für den Wohnungserwerb.

„Sonstige Leistungen eines Käufers“ sind nur solche, die der Käufer für den Verkäufer oder zu dessen Gunsten erbringt. Es sind nur solche Leistungen, die sich „im Vermögen des Verkäufers auswirken“, es also unmittelbar oder mittelbar vermehren.

Sonstige Leistungen sind nur dann Teil der Gegenleistung, wenn der Erwerber sie „als Entgelt für den Erwerb des Grundstücks“ gewährt oder der Veräußerer sie als Entgelt für

die Veräußerung des Grundstücks empfängt (vgl. Fellner, GrEStG, § 5 GrEStG 1987, RZ 64, 65, 99; Arnold, GrEStG, § 5, RZ 144).

Gerade hier handelt es sich um Aufschließungskosten oder mit solchen vergleichbare Kosten, die dem Käufer zugute kommen, zu deren Tragung sich der Käufer im Kaufvertrag verpflichtete, die allerdings nicht zu den in § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG genannten Leistungen gehören.

Insbesondere kam es zu keiner Vermögensvermehrung bei den Verkäufern, zu der sich die Käuferin verpflichtet hätte."

1.5 Berufungsvorentscheidung

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 11.4.2013 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde führte dazu begründend aus:

„Die Grunderwerbsteuer ist von demjenigen Preis zu entrichten, zu dem das Objekt erworben werden soll. Die Käuferin hat sich zur Bezahlung eines Kostenbeitrages eines Lifteinbaues zu ihrer Wohnung und der Außenhaut des Gebäudes, also auch der ihrer Wohnung, verpflichtet.

Ein Vermögensabfluss bei der Verkäuferin wurde sehr wohl verhindert, da diese sonst die obigen Kosten aus ihrem Vermögen hätte bestreiten müssen."

1.6. Vorlageantrag

Mit Vorlageantrag vom 15.4.2013 beantragte die Beschwerdeführerin die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Am 13.5.2013 wurde die Berufung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorgelegt.

2. Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht:

Gemäß § 323 Abs. 38 BAO, in der Fassung BGBl. I Nr. 14/2013, sind die am 31.12.2013 beim unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängige Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Mit Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses vom 3.5.2017 wurde gegenständlicher Akt der nunmehr entscheidenden Gerichtsabteilung zugeteilt.

2.1. Beweiswürdigung

Beweis wurde aufgenommen durch Einsicht in den von der belangten Behörde vorgelegten Akt, ErfNr..

Diese stehen im Einklang mit dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, weshalb der Sachverhalt als erwiesen angenommen wird.

2.1. Entscheidungsrelevanter Sachverhalt

Am 16.4.2010 wurde zwischen der Beschwerdeführerin als Käuferin sowie V1 und V2 als Verkäuferinnen ein Kaufvertrag betreffend jeweils 58/2384 Anteile an der Liegenschaft EZ Nr des GB, mit dem Grundstück Nr. xy mit welchem untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top 23 verbunden war, abgeschlossen.

Die zu entrichtende Grunderwerbsteuer wurde auf Basis des Kaufpreises von EUR 79.000,-- sohin gesamt EUR 2.765,-- errechnet und abgeführt.

Die Beschwerdeführerin verpflichtete sich im Kaufvertrag zur Zahlung eines Kostenbeitrages in Höhe von pauschal € 5.800,00 zur beabsichtigten Errichtung eines auch von ihr nutzbaren Personenaufzuges nach Inbetriebnahme des Liftes (Pkt VIII, 7.).

Die verkaufenden Parteien verpflichteten sich zur Sanierung der Fassade des gegenständlichen Hauses bis 31.3.2013, im Gegenzug dazu verpflichtete sich die Beschwerdeführerin zur Zahlung eines Pauschalbetrages von € 5.000,00 als Kostenbeitrag nach Fertigstellung dieser Fassadensanierung (Pkt. VIII, 7.)

Beide Beträge, in Summe sohin € 10.800,00, wurden von der Beschwerdeführerin an die verkaufenden Parteien bezahlt.

3. Rechtslage und Erwägungen

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gegenleistung ist gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Nach § 5 Abs. 2 GrEStG 1987 gehören zur Gegenleistung

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt.
2. Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten.

Nach § 8 Abs.1 GrEStG 1987 entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

Wenn die Abgabenvorschriften die Selbstberechnung einer Abgabe durch den Abgabepflichtigen ohne abgabenbehördliche Festsetzung der Abgabe zulassen, ist ein Abgabenbescheid gemäß § 201 BAO nur zu erlassen, wenn der Abgabepflichtige

die Einreichung einer Erklärung, zu der er verpflichtet ist, unterlässt oder wenn sich die Erklärung als unvollständig oder die Selbstberechnung als nicht richtig erweist.

Ist der Erwerber eines Grundstückes eine aufschiebend bedingte Verpflichtung eingegangen, die nach allgemeinen Kriterien als Gegenleistung zu betrachten ist, so wird diese Verpflichtung mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung zur Gegenleistung (vgl. VwGH 30.9.2004, 2004/16/0087 unter Hinweis auf Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II 3.Teil, Rz 10 zu § 5 GrEStG)

Die aufschiebend bedingte Gegenleistung ist genauso zu beurteilen wie eine nachträglich vereinbarte Gegenleistung im Sinne von § 5 Abs. 2 Z 1 GrEStG. Erst mit Eintritt der Bedingung entsteht insoweit eine neue Grunderwerbsteuerpflicht, die durch einen zusätzlichen (selbständigen) Grunderwerbsteuerbescheid festzusetzen ist (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II 3.Teil, Rz 10a zu § 5 GrEStG 1987).

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht (vgl. VwGH 26.06.2003, 2003/16/0077).

Der Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuergesetz ist im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 BAO) zu verstehen. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere Form der Verträge an, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist. Unter einer Gegenleistung ist daher jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes zu entrichten ist (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 5 zu § 5, mit der dort zitierten Rechtsprechung).

Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält; das ist jede nur denkbare Leistung, die vom Käufer für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird; oder mit anderen Worten, alles, was der Käufer einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt. Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers erbringt, gehören nicht zur Bemessungsgrundlage, dies allerdings nur dann, wenn solche Gegenleistungen mit dem Grundstück in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen. Steht hingegen die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen, oder „inneren“ Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des Gesetzes anzusehen (Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 6, 8 und 9 zu § 5, samt angeführter Rechtsprechung).

Laut Punkt „VIII Lasten/Gewährleistungen/Irrtum, 8.“ des Vertrages vereinbarten die Vertragsparteien einerseits die Verpflichtung der verkaufenden Parteien, dass die Sanierung der Fassade (des gegenständlichen Hauses) bis 31.3.2013 auf deren Kosten durchgeführt wird, andererseits die Verpflichtung der kaufende Partei (der Beschwerdeführerin), einen pauschalen Kostenbeitrag zur Fassadensanierung zu leisten. Die Verkäufer leisten für diese Sanierung ausdrücklich Gewähr, dies dahingehend, dass im Falle der Verzögerung pro angefangenem Monat der Pauschalbetrag um 1/60 verkürzt, sie sich sohin quasi selbst eine Pönale auferlegen. Die Vereinbarung betrifft Sanierungsmaßnahmen an den allgemeinen Teilen des Hauses (Fassade).

Zudem sichern die verkaufenden Parteien zu (Pkt. VIII,9.), dass die kaufende Partei innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsabschluss mit keinen Kosten aus dem Titel weiterer Sanierungsmaßnahmen des Hauses bzw. allgemeiner Teile des Hauses belastet wird bzw. innerhalb der nächsten 10 Jahre keine darüber hinausgehenden größeren Sanierungs- oder Erhaltungsarbeiten am gegenständlichen Haus bzw. der gegenständlichen Wohnung erforderlich sein und durchgeführt werden. Andernfalls ist die kaufende Partei von den verkaufenden Parteien diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Gegenstand des Kaufvertrages waren somit Anteile an einer Liegenschaft in jenem Zustand, wie sich die Liegenschaft nach den im Punkt VIII. des Vertrages vereinbarten Sanierungsmaßnahmen befunden hat.

Laut Punkt VIII des Vertrages vereinbaren die Parteien, die allgemeinen Teile der Liegenschaft (Fassade) zu sanieren und einen Lift einzubauen.

Die vereinbarten Sanierungsmaßnahmen sowie der Einbau des Liftes wurden zwar erst nach Unterfertigung des Kaufvertrages durchgeführt, waren aber bereits Gegenstand dieses Vertrages.

Wenn im Beschwerdeverfahren vorgebracht wird, dass die Zahlungsverpflichtungen künftige Ausgaben der Hauseigentümer- oder Wohnungseigentümerschaft, die weder bereits existierten, noch sicher eintreten würden, betrafen und die Kostenbeteiligung der Fassadenrenovierung ausschließlich als Sonderleistung in den Reparaturfonds und nicht als Entgelt für den Wohnungserwerb zu bewerten gewesen wäre, ist dem entgegen zu halten, dass diese Sanierungsmaßnahmen im Vertrag bereits vereinbart wurden und in diesem vereinbarten Umfang auch durchgeführt wurden. Unbestritten wurden die Beträge für die Fassadensanierung sowie den Lifteinbau von in Summe € 10.800,00 von der Beschwerdeführerin bezahlt (dies laut Kaufvertrag unter der Voraussetzung „nach (unbeanstandeter) Fertigstellung/Inbetriebnahme sowie schriftlicher Aufforderung durch die verkaufenden Parteien“).

Nur wenn die für zukünftige Aufwendungen zu leistenden Beträge nicht in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile stehen, zählen sie nicht zur Gegenleistung.

Dafür, dass der Sanierungsbeitrag der Beschwerdeführerin in diesem Fall in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile steht, spricht auch, dass ein Erhaltungszustand des Hauses als vereinbart gilt, der in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert und für diesen Zeitraum die Aufwendungen für die Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft vom Verkäufer zu tragen sind.

In diesem Kaufvertrag wurde vom Verkäufer dafür Gewähr geleistet, dass die Sanierung der Liegenschaft nach Punkt VIII. des Vertrages innerhalb der dort vereinbarten Frist durchgeführt wird. Der für die Sanierung zu leistende Betrag wurde im Kaufvertrag eben mit € 5.000,00 vereinbart.

Laut dem Kaufvertrag wird dieser Sanierungsanteil bzw. der Kostenbeitrag zur Lifterrichtung jeweils nach (unbeanstandeter) Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme und schriftlicher Aufforderung durch die verkaufenden Parteien fällig.

Aus diesen Ausführungen ist ersichtlich, dass der von der Beschwerdeführerin für die vereinbarte Sanierung und Lifterrichtung zu leistende Betrag in der Höhe von insgesamt € 10.800,00 in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile steht, weshalb diese Leistung als Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaftsanteile anzusehen ist.

Der belangten Behörde kann nicht entgegengetreten werden, dass diese Kostenbeiträge als Gegenleistung angesehen und in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer miteinbezogen wurden.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist im vorliegenden Fall unzulässig, weil sich die maßgebliche Rechtslage unmittelbar und klar aus dem Gesetz ableiten lässt und sich die getroffene Entscheidung auf die oben zitierte ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stützt.

Wien, am 21. August 2019