

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter\*\*\*Ri\*\*\* in der Beschwerdesache \*\*\*Bf1\*\*\*, \*\*\*Bf1-Adr\*\*\*, vertreten durch \*\*\*1\*\*\*, \*\*\*2\*\*\*, über die Beschwerde vom 22. April 2021 gegen den Bescheid des \*\*\*FA\*\*\* vom 2. April 2021, ErfNr \*\*\*3\*\*\*, betreffend Grunderwerbsteuer 2021, Steuernummer \*\*\*BF1StNr1\*\*\*, zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.  
Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

## Entscheidungsgründe

### I. Verfahrensgang

1. Mit Kaufvertrag vom 17.12.2020 erwarb die Beschwerdeführerin von einem Bauträger die Wohnung W 14 der Liegenschaft EZ \*\*\*123\*\*\* zu einem Gesamtkaufpreis von 478.680,00 Euro inklusive Umsatzsteuer.  
Nach Vertragspunkt 12. beauftragten die Vertragsteile den Rechtsanwalt \*\*\*1\*\*\* mit der Errichtung dieses Vertrages.  
Mit Vertragsabschluss hat die Verkäuferin nach Punkt 13. die Grunderwerbsteuer gemäß § 5 Abs. 1 GrEStG sowie die Kosten für die Erstellung und Durchführung des Kaufvertrages zu übernehmen.

2. Mit Bescheid vom 02.04.2021 wurde die Grunderwerbsteuer mit 489.019,49 Euro festgesetzt und der Beschwerdeführerin vorgeschrieben. Die Vertragserrichtungskosten in Höhe von 10.339,49 Euro wurden dabei der Bemessungsgrundlage zugerechnet.
3. In der Beschwerde gegen diesen Bescheid wurde ausgeführt, die Vertragserrichtungskosten iHv. 10.339,49 Euro seien von der Beschwerdeführerin nicht übernommen worden und daher nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen.  
Der Bescheid sei dahingehend abzuändern, dass die Grunderwerbsteuer mit 3,5% des Kaufpreises iHv. 478.680 Euro festzusetzen sei. Bezüglich des Betrages von 361,88 Euro werde die Aussetzung der Einhebung beantragt.
4. Mit der teilweise stattgebenden Beschwerdeverentscheidung wurden nur die halben Vertragserrichtungskosten in die Bemessungsgrundlage einbezogen. Begründet wurde dies damit, dass beide Vertragsteile den Vertragserrichter beauftragt hätten.
5. Mit Schreiben vom 12.07.2021 beantragte der rechtsfreundliche Vertreter die Vorlage der Beschwerde.
6. Am 19.08.2021 legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht vor.

## **II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:**

### **1. Unstrittiger Sachverhalt**

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 478.680 Euro laut Punkt 4.1. des Kaufvertrages vom 17.12.2020.

Gemäß Punkt 13 des Kaufvertrages übernimmt die Verkäuferin die Kosten für die Erstellung und Durchführung des Kaufvertrages samt Umsatzsteuer und Barauslagen sowie die Kosten für die Übernahme der Treuhandschaft.

## **2. Rechtliche Beurteilung**

### **2.1. Zu Spruchpunkt I. (Stattgabe)**

Gemäß § 4 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987), BGBl. 1987/309 idgF., ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Grundstückswert zu berechnen.

Bei einem Kauf ist nach der Legaldefinition des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Die die Kosten für die Erstellung und Durchführung des Kaufvertrages nicht von der Beschwerdeführerin als Käuferin übernommen wurden, sondern von der Verkäuferin, wurden diese Kosten vom Finanzamt zu Unrecht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezogen.

Der Beschwerde war daher spruchgemäß stattzugeben.

Die Gegenleistung beschränkt sich somit auf den Kaufpreis iHv. 478.680 Euro.

Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5% dieser Bemessungsgrundlage und ist somit iHv. 16.753,80 Euro festzusetzen.

### **2.2. Zu Spruchpunkt II. (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.

Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt nicht vor, daher ist eine ordentliche Revision nicht zulässig.

Innsbruck, am 13. September 2023