

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin ***Ri*** in der Beschwerdesache ***1***, vertreten durch ***2***, über die Beschwerde vom 6. Oktober 2021 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 14. September 2021, ***3***, 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

I. Sachverhalt und Verfahrensgang

Mit Kaufvertrag vom 06.11./09.12.2020 kaufte Herr ***Bf1*** von der ***4*** Anteile der Liegenschaft ***5***, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung ***6*** verbunden ist, samt dazugehörigem Balkon sowie dem zugeordneten Zubehör, nämlich Einlagerungsraum ***7*** und ***8*** -Anteile, mit welchen untrennbar (vorläufiges) Wohnungseigentum an Stellplatz ***9*** verbunden ist. Der Kaufpreis betrug EUR 271.196,82.

Vertragspunkt XII KOSTEN UND GEBÜHREN lautet auszugsweise:

"Die Kosten der Errichtung (Individualisierung des Vertrages, Anpassungen), Verbücherung (Grundbuchsanzug, Beischaffung und Prüfung der zur grundbücherlichen Einverleibung des Eigentumsrechtes erforderlichen Voraussetzungen), steuerlichen Selbstberechnung samt Durchführung und treuhändigen Abwicklung dieses Vertrages trägt die kaufende Partei zur Gänze. Die Kosten betragen 1 % vom Gesamtkaufpreis zuzüglich eines pauschalierten Barauslagenersatzes von EUR 200,- je zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. Ebenso sind die durch die Errichtung dieses Vertrages ausgelösten Gebühren, die durch

ihn ausgelöste Grunderwerbsteuer sowie die Kosten der Beglaubigung der Unterschriften auf dieser Urkunde von der kaufenden Partei zu tragen.

1. Die kaufende Partei verpflichtet sich somit insbesondere zur Zahlung

- | | | |
|--|------------|-----------------|
| <i>a. der Grunderwerbssteuer in der Höhe von 3,5 % des Kaufpreises, das sind</i> | <i>EUR</i> | <i>9.491,89</i> |
| <i>b. der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht in der Höhe von 1,1 % des Kaufpreises, das sind</i> | <i>EUR</i> | <i>2.984,00</i> |
| <i>c. der Kosten der Unterschriftsbeglaubigung dieses Rechtsgeschäftes und aller damit im Zusammenhang stehenden Urkunden, Gerichtsgebühren, Rechtsgeschäftsgebühren und allfälligen Verwaltungsabgaben, die im Zuge der allfälligen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes zu entrichten sind.</i> | | |

...

3. Die Kosten etwaiger rechtsfreundlicher Beratung und Vertretung trägt die kaufende Partei selbst. Im Honorar- und Barauslagenpauschale nicht enthalten sind individuelle Mehrleistungen, wie zB in Verbindung mit der Finanzierung des Kaufpreises, der Legalisierung von Pfandurkunden, der Abwicklung von Treuhandschaftsaufträgen gegenüber Kreditinstituten, der grundbücherlichen Einverleibung von Pfandrechten zur Kaufpreisfinanzierung, der allfälligen Genehmigung bzw. Anzeige des Rechtsgeschäfts gemäß dem Wiener Ausländergrundverkehrsgesetz etc.; sie werden der kaufenden Partei gesondert in Rechnung gestellt..."

Mit Bescheid vom 14.09.2021 wurden neben dem Kaufpreis auch die Vertragserrichtungskosten in Höhe von EUR 3.254,36 (entspricht 1% des Kaufpreises inkl. Ust) als weitere GrESt-pflichtige Gegenleistung der Grunderwerbsteuer unterzogen, was eine Gesamtbemessungsgrundlage von EUR 274.451,18 und eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 9.605,79 Euro ergab.

Gegen diesen Bescheid hat der Käufer, vertreten durch ***10***, am 06.10.2021 mit der Begründung, die Hinzurechnung der Vertragserrichtungskosten als weitere Gegenleistung habe zu unterbleiben, Beschwerde erhoben.

Im Detail führt der Beschwerdeführer (Bf) aus, die Judikatur zur Hinzurechnung von Vertragserrichtungskosten als Gegenleistung, insbesondere bei Bauträgerverträgen, sei bekannt. Maßgebliches Kriterium für die Hinzurechnung im Sinne der Rechtslage sei, wenn der Veräußerer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteile und der Erwerber sich verpflichte, diese Kosten zu tragen, dann zählten die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde zur Gänze zur Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage. Habe der Verkäufer den Auftrag zur Abfassung der Urkunde gegeben und übernehme der Käufer die Bezahlung des Honorars, so erbringe er eine sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG.

Die damit einhergehenden einschlägigen Entscheidungen des VwGH, wie insbesondere vom 23.01.2003, 2001/16/0353, entsprächen diesem Grundsatz.

Sämtliche Fälle, denen diese Entscheidung zugrunde gelegen sei, hätten Kostenübernahmeklauseln enthalten, in welchen sich der jeweilige Käufer verpflichte, die Vertragserrichtungskosten zu übernehmen. Es handle sich demnach ausschließlich um Kosten nur für die Errichtung der Vertragsurkunde.

In gegenständlicher Angelegenheit habe jedoch der Käufer, wie in Punkt VII. (*Anm.: richtig: Punkt XII*) des Kaufvertrages ausgeführt, die Kosten der Errichtung im Sinne der Individualisierung des Vertrages, der Anpassungen auf die entsprechenden Daten, der Verbücherung, der steuerlichen Selbstberechnung samt Durchführung und die Kosten der treuhändischen Abwicklung dieses Vertrages übernommen.

Gemäß der zitierten Vertragsbestimmung seien die vom Käufer zu entrichtenden Kosten aufgeschlüsselt und dargelegt worden, dass diese nicht mit der „Mustererrichtung“ des Kaufvertrages in Zusammenhang stünden, sondern nur mit jenen Kosten, die durch den Kauf selbst bedingt seien.

Ausgehend von der oben wiedergegebenen Judikatur, handle es sich bei den Kosten sohin nicht um Leistungen, die im Rahmen eines Mustervertrages und dessen Errichtungskosten erbracht worden seien und daher dem „Verkäufer“ wirtschaftlich zuzuordnen seien, sondern es handle sich um „klassische“ Kosten, die ausschließlich vom Käufer zu übernehmen seien, die durch dessen Unterfertigung ausgelöst würden. Die Kosten der Individualisierung würden ausschließlich durch den jeweiligen Käufer veranlasst. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass zahlreiche Prüfungsschritte mittlerweile im Zuge von Liegenschaftsankäufen zu berücksichtigen seien. So müsse unter anderem die Prüfung hinsichtlich der Zulässigkeit im Rahmen der Geldwäscherichtlinie IV erfolgen. Dabei handle es sich um einen reinen käuferseitig veranlassten Aufwand, den dieser jedenfalls zu tragen habe. Des Weiteren erfolge die Datenerhebung des Käufers, die neben der Beschaffung der Sozialversicherungsnummer/ Steuernummer sonstige notwendigen Schritte bedinge, die jeweils in der Sphäre des Käufers gelegen seien.

Da vom Begriff der Gegenleistung im wirtschaftlichen Sinn auszugehen sei, ergebe sich nach Ansicht des Beschwerdeführers, dass die ausschließlich auf die Anpassung des Vertrages, der Selbstberechnung, der Archivierung, sowie eines Betrages für sonstige, nur gegenüber dem Käufer erbrachte Leistungen verursachte Kosten, nicht als Gegenleistung der Verkäuferin sohin auch nicht als grunderwerbsteuerliche Gegenleistung angesehen werden könnten.

Das Argument, wonach die Kosten durch die Beauftragung des Verkäufers bereits per se verursacht würden, sei verfehlt. Der Verkäufer habe die Errichtung des „Muster“kaufvertrages in Auftrag gegeben. Der Käufer gebe den Auftrag zur Individualisierung und grundbücherlichen

Durchführung. Folge man dieser vereinfachten Kausalitätsbegründung, so müsste konsequenterweise jeder Verkäufer, der zu verkaufen beabsichtige, quasi die Kosten tragen, nur weil er den Auftrag zum Verkauf erteilt habe.

Die Vornahme der Individualisierung des Vertrages, die jeweiligen Prüfungsschritte, die Vergebührung, Treuhandschaft sowie die Antragstellung bei Gericht seien solche Schritte, die nur aus der Sphäre des jeweiligen Erwerbers stammten. Erwerbe er den Kaufgegenstand nicht, so seien diese Schritte nicht erforderlich, wohingegen der „Muster“kaufvertrag als solcher trotzdem bestehen bleibe. Wenn man der Kausalität folge, müsse man konsequenterweise auch zugestehen, dass die im Vertrag genannten Schritte kausal nur durch den Käufer verursacht würden.

Es werde nochmals darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die Frage der Auswahl eines „Vertragserrichters“ handle, sondern um eine Kostenabgeltung des Aufwandes, weil sich der Käufer zum Erwerb entschieden habe. Vereinfacht dargelegt ergebe sich, dass der Käufer auf Grund seines Auftrages, den Vertrag anzupassen und soweit abzuwickeln, dass dessen Eigentumsrecht eingetragen werden könne, in ein Auftrags- und Mandatsverhältnis zum Parteienvertreter trete. Der Käufer trage hier jedenfalls das Kostenrisiko und nicht der Verkäufer.

Der steuerliche Vertreter übermittelte auch eine Aufstellung dieser Kosten, wonach 2.943,20 Euro angefallen seien.

Sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung des Vertrages stehende Kosten stellten sohin ausschließlich jene Kosten dar, die mit der Individualisierung des Kaufvertrages, der Selbstberechnung, den Kosten im Zusammenhang mit der Archivierung, Vergebührung, Grundbuchsantragstellung usw. stünden und seien nicht durch die Verkäuferseite unabhängig bedingt.

Wie oben ausgeführt, würden daher von dem Käufer entsprechend der ständigen VwGH-Judikatur ausschließlich individuell verursachte Kosten des Käufers in Rechnung gestellt. Es handle sich um keine ausschließlichen Vertragserrichtungskosten. Beiliegend werde eine Bestätigung über die Bezahlung der Vertragserrichtungskosten durch die Verkäuferin übermittelt.

Es werde daher der Antrag gestellt, die Bemessungsgrundlage des Kaufvertrages vom 11.12.2020 mit EUR 271.196,82 festzusetzen, sodass sich die hieraus ergebende Grunderwerbsteuer mit insgesamt EUR 9.491,89 bemesse.

Der Beschwerdeführer erkläre sich mit einer allfälligen Beschwerdeentscheidung nicht einverstanden, zumal bereits eine gegenteilige Rechtsansicht ergangen sei. Es werde jedoch

angeregt, gegenständliches Verfahren vor dem BFG bis zur rechtskräftigen Erledigung des „parallelen“ Verfahrens zu unterbrechen.

Die übermittelte Bestätigung lautet:

*„Hiermit wird seitens der ***11*** bestätigt, dass die Kosten der Errichtung des Kaufvertrages durch den Vertragserrichter Herrn ***12***, jeweils abgeschlossen zwischen uns und den Käufern über den Erwerb von Wohnungen ob der Liegenschaft ***13***, bereits durch dessen laufende rechtsfreundliche Beauftragung bezahlt worden sind. Den Käufern werden sohin ausschließlich jene Kosten in Rechnung gestellt, die im Zusammenhang mit der Anpassung/ Prüfung des Vertrages, Vergebührung sowie grundbücherliche Durchführung stehen.“*

Die Beschwerde wurde mit Beschwerdevorentscheidung vom 3. Dezember 2021 als unbegründet abgewiesen.

Das Finanzamt begründete wie folgt:

„Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 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.

Es kommt nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern den wahren wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarungen an und bezieht sich der Bf. nur auf den Vertragsinhalt und nicht auf vorangegangene Vereinbarungen zwischen Vertragsverfasser und Veräußerer hinsichtlich des gesamten Projektes.

Die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde und der Treuhandschaft zählen zur Bemessungsgrundlage, wenn der Veräußerer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat und der Erwerber die Kosten zu übernehmen hat.

*Der Vertragserrichter gibt selbst an, dass er den Auftrag zur Vertragserrichtung von der Verkäuferin erhalten hat und die ***14*** bestätigt dies.*

Zur Gewährleistung einheitlicher Beziehungen innerhalb der Wohnungseigentumsgemeinschaft unterzeichneten die Käufer den bereits ausformulierten Vertrag und die darin enthaltene Vollmacht.

Die mit 1 % des Kaufpreises samt USt vereinbarten Kosten sind nicht auf einzelne Leistungen aufgegliedert und die Kostenaufstellung in der Beschwerde deckt sich auch nicht mit dem Betrag, sodass eine exakte Zuordnung auf die Leistungen des Rechtsanwaltes nicht möglich ist und der gesamte Pauschalbetrag anzusetzen war.

Der Zeitpunkt der Beauftragung zur Vertragserrichtung ist entscheidend. Die Vertragserrichtungskosten wirken sich nämlich nur dann nicht werterhöhend auf das Vermögen des Verkäufers aus, wenn der Käufer den Auftrag erteilt und die Kosten zu tragen hat.

Anders stellt sich die Situation dar, wenn der Käufer erst gleichzeitig mit der Unterfertigung der Vertragsurkunde in ein Mandatsverhältnis mit dem Verfasser des Vertrages tritt und bei Nichtzustandekommen des Vertrages der Veräußerer das Kostenrisiko getragen hätte (Arnold, Kommentar zum GrEStG, § 5 Rz 127 mit Verweis auf VwGH 23-1-2003/2001/16/0353).

Die Beschwerde war daher abzuweisen.“

Mit Beschluss vom 8. August 20223 wurde die Entscheidung gemäß § 271 Abs. 1 BAO bis zur Beendigung des beim Verwaltungsgerichtshof zur GZ. Ra 2022/16/0041 in einem Parallelfall anhängigen Verfahren (Revision zu BFG RV/7100323/2022) ausgesetzt, da der Ausgang dieses Verfahrens hinsichtlich der Frage, ob die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde zur Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage zählen, wenn der Veräußerer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt und der Erwerber sich verpflichtet, diese Kosten zu tragen, von wesentlicher Bedeutung für die Entscheidung in der vorliegenden Beschwerdesache war.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die Revision mit Beschluss vom 08.11.2023, GZ. Ra 2022/16/0041 zurückgewiesen.

Das ausgesetzte Beschwerdeverfahren ist daher gemäß § 271 Abs. 2 BAO von Amts wegen fortzusetzen.

II. Beweiserhebung

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die auf elektronischem Wege vom Finanzamt vorgelegten Teile des Verwaltungsaktes.

III. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Entscheidungsrelevanter Sachverhalt

Der Beschwerdeführer hat mit Kaufvertrag vom 06.11./09.12.2020 von der ***15*** ***16***-Anteile der Liegenschaft ***5***, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung ***6*** verbunden ist, samt dazugehörigem Balkon sowie dem zugeordneten Zubehör, nämlich Einlagerungsraum ***7*** und ***8*** -Anteile, mit welchen untrennbar (vorläufiges) Wohnungseigentum an Stellplatz ***9*** verbunden ist, um einem Kaufpreis von EUR 271.196,82 erworben.

Die Veräußerin beauftragte die Vertragserrichtung, wobei der Beschwerdeführer die Kosten für die Errichtung, die Verbücherung und die steuerliche Selbstberechnung samt Durchführung und treuhändige Abwicklung des Vertrages zu tragen hatte. Die Kosten betrugen 1% vom Kaufpreis zuzüglich eines pauschalierten Barauslagenersatzes von EUR 200,00 je zuzüglich Umsatzsteuer. Im Vertrag heißt es wörtlich:

"Die Kosten der Errichtung (Individualisierung des Vertrages, Anpassungen), Verbücherung (Grundbuchsanzug, Beischaffung und Prüfung der zur grundbücherlichen Einverleibung des Eigentumsrechtes erforderlichen Voraussetzungen), steuerlichen Selbstberechnung samt Durchführung und treuhändigen Abwicklung dieses Vertrages trägt die kaufende Partei zur Gänze. Die Kosten betragen 1 % vom Gesamtkaufpreis zuzüglich eines pauschalierten Barauslagenersatzes von EUR 200,- je zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. Ebenso sind die durch die Errichtung dieses Vertrages ausgelösten Gebühren, die durch ihn ausgelöste Grunderwerbsteuer sowie die Kosten der Beglaubigung der Unterschriften auf dieser Urkunde von der kaufenden Partei zu tragen."

2. Beweiswürdigung

Die getroffenen Feststellungen ergeben sich aus dem Verwaltungsakt, dem diesbezüglichen Kaufvertrag vom 06.11./09.12.2020 sowie dem Beschwerdevorbringen.

Die Beauftragung der Vertragserrichtung durch die Veräußerin ergibt sich insbesondere aus der mit der Beschwerde übermittelten Bestätigung der Veräußerin (ohne Datum).

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Rechtsgrundlagen

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung, mindestens vom Grundstückswert zu berechnen.

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

3.2. Judikatur

Der VwGH hat zuletzt im Beschluss vom 08.11.2023, Ra 2022/16/0041, ergangen zu einem gleichgelagerten Sachverhalt, in der Begründung u.a. ausgeführt wie folgt:

„...Zur Zulässigkeit der Revision wird vorgebracht, es fehle an Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, ob die mit einem Prozent des Kaufpreises pauschalierten Kosten der Individualisierung eines Mustervertrages, dessen Errichtungskosten von der Verkäuferin getragen würden, sowie die Kosten der Verbücherung, der steuerlichen Selbstberechnung sowie der treuhändischen Abwicklung eines Kaufvertrages als Gegenleistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG - auch außerhalb des Anwendungsbereiches des Bauträgervertragsgesetzes (BVTG) - anzusehen seien. Die Revisionswerberin habe nicht die Kosten der Vertragserrichtung getragen, sondern nur jene, die durch die Individualisierung des auf Kosten der Verkäuferin erstellten Mustervertrages entstanden seien. Zudem habe das Bundesfinanzgericht amtswegige Ermittlungen, Feststellungen und Begründungen zu den näheren Umständen und Hintergründen zu der Auftragserteilung und Vertragserrichtung im Hinblick auf die Ermittlung der Bemessungsgrundlage unterlassen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG 1987 ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Er ist vielmehr im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 BAO) zu verstehen. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, 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 zahlen ist (vgl. VwGH 11.9.2014, 2012/16/0108, mwN).

Im Sinne des § 5 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer in erster Linie die Gegenleistung d.h. jede bewertbare Leistung, die der Erwerber aufwenden muss, um das Grundstück zu erhalten. Es ist somit auf denjenigen abzustellen, der die Leistung erbringt, also auf den Erwerber des Grundstücks, der die Gegenleistung (für das Grundstück) erbringt (vgl. VwGH 15.3.2022, Ra 2020/16/0018; 24.2.2021, Ro 2020/16/0024, mwN).

Die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde zählen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dann zur Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage, wenn der Veräußerer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt und der Erwerber sich verpflichtet, diese Kosten zu tragen. Beauftragt nämlich der Veräußerer allein die Verfassung der Vertragsurkunde, dann entstehen nur ihm als Auftraggeber dafür Kosten. Verpflichtet sich der Käufer, diese für den Veräußerer entstandenen Kosten zur Gänze durch Zahlung an den Vertragsverfasser zu übernehmen, dann erbringt er in diesem Umfang eine sonstige Leistung, die er aufwenden musste, um das Grundstück zu erhalten (vgl. VwGH 20.10.2022, Ra 2022/16/0059; 4.12.2019, Ra 2019/16/0190).

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass einer Rechtsfrage nur dann grundsätzliche Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zukommen kann, wenn sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung entfaltet. So wirft etwa eine vertretbare Auslegung eines Schriftstückes oder einer Parteierklärung keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG auf. Die Auslegung einer Erklärung im Einzelfall würde nur dann zu einer grundsätzlichen Rechtsfrage führen, wenn dem

Verwaltungsgericht eine krasse Fehlbeurteilung unterlaufen wäre (vgl. nochmals VwGH 20.10.2022, Ra 2022/16/0059; sowie VwGH 23.9.2021, Ra 2021/16/0078, jeweils mwN).

Das Bundesfinanzgericht hat nachvollziehbar und schlüssig begründet, dass die Veräußerin die Errichtung des Kaufvertrages beauftragt und die Revisionswerberin sich vertraglich verpflichtet habe, die Kosten der Errichtung des Kaufvertrages zur Gänze zu tragen. Dass diese Kosten aufgrund der Vereinbarung der Vertragsparteien mit einem Prozentbetrag des Kaufpreises pauschaliert wurden und weitere Leistungen des Vertragserrichters zur Abwicklung des Erwerbsvorganges umfassten, ändert nichts daran, dass in diesem Umfang eine sonstige Leistung vorlag, die die Revisionswerberin aufwenden musste, um das Grundstück zu erhalten.

Damit ist das Bundesfinanzgericht nicht von der oben dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen. Die Revision zeigt in diesem Zusammenhang auch mit ihrem allgemeinen Verweis auf die Nichtanwendbarkeit des Bauträgervertragsgesetzes auf den gegenständlichen Fall keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung auf.

Wenn in der Zulässigkeitsbegründung der Revision zudem gerügt wird, das Bundesfinanzgericht habe amtswegige Ermittlungen unterlassen und keine ausreichenden Feststellungen getroffen, ist dem entgegenzuhalten, dass weder ausreichend konkret dargelegt wird, welche Annahmen unrichtig seien und welche konkreten Feststellungen zu treffen gewesen wären, noch die Relevanz dieser behaupteten Verfahrensmängel dargestellt wird.

In der Revision werden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen.“

Der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes folgend ist auch in gegenständlichem Fall, die vom Beschwerdeführer vertraglich übernommene Bezahlung der 1%igen Vertragsverfassungsgebühr (inkl. USt) als sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Ergänzend wird ausgeführt, dass es keinen Unterschied macht, wenn im Pauschalbetrag auch Kosten für die Individualisierung, Verbücherung, steuerliche Selbstberechnung, treuhändische Abwicklung des Vertrages, etc. enthalten sind, da diese trotzdem aus der Beauftragung durch die Veräußerin resultieren und insgesamt als Vertragserrichtungskosten zu werten sind. Dies ergibt sich auch aus dem Erkenntnis des VwGH vom 23.1.2003 zu 2001/16/0353. Dort übernahm der Vertragsverfasser neben der Vertragserrichtung auch die gesamte rechtliche Durchführung des Objektes, diese beinhaltete auch die Gebührenanzeige, Verbücherung, die Antragstellung im Grundbuch, etc für einen vom Käufer zu zahlenden Pauschalpreis von 2% des Gesamtkaufpreises. Laut Entscheidung des VwGH waren die gesamten 2% in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer miteinzubeziehen. Es ist somit auch die Heranziehung der vorgelegten Kostenaufstellung rechtlich nicht vorgesehen (vgl. BFG 11.02.2022, RV/7100323/2022).

Die Beschwerde war somit als unbegründet abzuweisen.

4. 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.

Zur Frage, wann Vertragserrichtungskosten einen Teil der grunderwerbsteuerpflichtigen Gegenleistung bilden, sowie welche Kosten erfasst sind, liegt eine langjährige und einheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vor (jüngst siehe VwGH 08.11.2023, Ra 2022/16/0041 samt Judikaturhinweisen). Es liegt somit keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, womit die ordentliche Revision nicht zuzulassen war.

Wien, am 14. Dezember 2023