

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Vn1 NN in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Dr. Vn. NN, Rechtsanwalt, Str. 3, PLZ Ort, über die Beschwerde vom 10. Februar 2020 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (nunmehr: Finanzamt Österreich Dienststelle Sonderzuständigkeiten) vom 20. Jänner 2020 betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Kauf- und Bauträgervertrag vom 17. Mai 2019:

Die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf.ⁱⁿ) erwarb mit Kauf- und Bauträgervertrag vom 17.05.2019 von der Firma ***1*** GmbH (im Folgenden: Bauträger) die Wohnung ***5*** mit Abstellplatz an der Projektliegenschaft ***2*** KG ***3*** ***4*** zum Kaufpreis in Höhe von Euro 385.600,00.

Ergänzungsvorhalt vom 25. Juni 2019:

Der Kaufvertrag wurde dem Finanzamt am 4. Juni 2019 übermittelt. Am 25. Juni 2019 ersuchte das Finanzamt unter Verweis darauf, dass es sich um einen Vertrag nach dem Bauträgervertragsgesetz handelt, um Bekanntgabe der Vertragserrichtungskosten. Das Finanzamt wies darauf hin, dass der Bauträger verpflichtet sei, einen Vertrag im Sinne des § 3 oder § 4 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) zu errichten. Daher stehe außer Zweifel fest, dass der Bauträger den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat. Die Übernahme der Kosten im Vertrag durch die Käuferin, stelle nach dem Grunderwerbsteuergesetz einen Teil der Gegenleistung dar.

Schriftsatz vom 13. Jänner 2020:

Nachdem das Finanzamt am 4.12.2019 neuerlich schriftlich um Bekanntgabe der Vertragserrichtungskosten ersuchte, teilte der Vertragsverfasser mit Schriftsatz vom 13. Jänner 2020 mit, dass die Vertragserrichtungskosten pauschal Euro 3.600,00 (inklusive Umsatzsteuer) betragen haben.

Zu den angeführten Ergänzungspunkten wurde ausgeführt, dass der Gesetzgeber des BTVG keine Verpflichtung des Bauträgers vorsieht, die Vertragserrichtung und -abwicklung auf eigene Kosten zu veranlassen. Welche Vertragsparteien den Auftrag zur Vertragserrichtung und -abwicklung einerseits und die Tragung der damit verbundenen Kosten andererseits übernehme, ist nicht zwingend geregelt und verbleibe in der Disposition der Parteien. Wörtlich wurde schriftlich ausgeführt:

"Im konkreten Fall habe ich zum Projektstart den Auftrag seitens des Bauträgers erhalten, für den Vertrieb eine Vorlage für einen Kauf- und Bauträgervertrag zu errichten. Dieser Auftrag wurde erfüllt und meinerseits abgeschlossen. Eine Übernahme von Kosten habe nicht stattgefunden."

Finden sich Käufer für die gegenständlich zu errichtenden Wohnhäuser, erteilen diese mir Auftrag und Vollmacht zur Errichtung des konkreten Kauf- und Bauträgervertrages.

Bescheid vom 20. Jänner 2020:

Mit Bescheid vom 20. Jänner 2020 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe
-des Kaufpreises iHv Euro 385.600,00 zuzüglich der
-Vertragserrichtungskosten iHv Euro 3.600,00, sohin insgesamt Euro 389.200,00, in Höhe von Euro 13.622,00 fest.

Begründend führte das Finanzamt aus, dass es sich beim gegenständlichen Vertrag um einen Bauträgervertrag handelt. Es bestehe kein Zweifel, dass der Bauträger den Auftrag zur Errichtung des Vertrages und Abwicklung des Wohnbauprojektes erteilt hat. Die Übernahme der Vertragserrichtungskosten durch den Käufer stelle somit einen Teil der Gegenleistung dar (vgl. BFG 3.10.2019, RV/2100663/2019).

Beschwerde vom 10. Februar 2020:

Die Bf.ⁱⁿ wies darauf hin, dass nach dem BTVG keine Verpflichtung des Bauträgers bestehe, die Vertragserrichtung und -abwicklung auf eigene Kosten zu veranlassen. Im Gesetz sei zwingend vorgesehen, dass ein schriftlicher Vertrag errichtet werde. Welche der Vertragsparteien die damit verbundenen Kosten zu tragen hat, regelt das Gesetz nicht. Der Einschreitervertreter habe zu Projektbeginn den Auftrag des Bauträgers erhalten, für den Vertrieb eine Vorlage für

einen Kauf- und Bauträgervertrag zu errichten. Dieser Auftrag wurde erfüllt und abgeschlossen. Die Übernahme von Kosten habe nicht stattgefunden. Schriftlich wurde ausgeführt:

"Finden sich Käufer für die gegenständlich zu errichtenden Wohnungen, erteilen diese selbständig Auftrag und Vollmacht zur Errichtung und Abwicklung des konkreten Kauf- und Bauträgervertrages wie in der Eingabe vom 13.01.2020 ausgeführt. Auch diese an den Einschreitervertreter durch die Käufer direkt erteilten Mandate stellen keine Übernahme von Vertragserrichtungskosten durch die Käufer dar. Eine solche Übernahme würde rechtlich eine zuvor bestehende Verpflichtung dem Einschreitervertreter gegenüber voraussetzen. Eine solche lag nicht vor."

Beantragt wurde, die Bemessungsgrundlage in Höhe des Kaufpreises von Euro 385.600,00 festzulegen und die Grunderwerbsteuer iHv Euro 13.496,00 festzusetzen. Auf die Erlassung einer Beschwerdeentscheidung wurde verzichtet.

Vorlagebericht vom 26.03.2020:

Das Finanzamt legte mit Vorlagebericht die Akten dem BFG vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

Das Finanzamt stellte fest, dass der Bauträger den Vertragserrichter zu Projektstart beauftragt hat, für den Vertrieb eine Vorlage für einen Kauf- und Bauträgervertrag zu errichten.

"Der Begriff der Gegenleistung iSd §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff. Jede nur denkbare geldwerte Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage. Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten zu leisten verspricht, um das Grundstück zu erhalten."

Der VwGH hat sich wiederholt mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Kosten der Vertragserrichtung zur Gegenleistung gehören.

Die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde zählen nur 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 (VwGH 23.1.2003, 2001/16/0353).

Gem. § 3 BTVG ist ein Vertrag schriftlich zu errichten. Im § 4 BTVG sind die Mindestinhalte dieses Vertrages vorgegeben. Sollte der Bauträger es unterlassen, einen den § 3 Abs. 1 oder § 4 Abs. 1 BTVG entsprechenden Vertrag zu errichten, droht ihm gem. § 17 BTVG eine Geldstrafe

idHv. € 14.000,00. Angesichts der drohenden Strafe, scheint es unglaublich, dass nicht der Bauträger den Vertragsinhalt vorgibt und die Ausformulierung einem Vertreter seines Vertrauens übergibt und diesen beauftragt.“

“Bei der Durchführung von Wohnungsverkäufen im Rahmen von der Errichtung von Wohnhausanlagen mit mehreren Wohnungen stellt sich der tatsächliche Geschehensablauf nach der Lebenserfahrung bzw. den Erfahrungen im Wirtschaftsleben so dar, dass im Zuge der Projektentwicklung die Veräußererseite an einen Notar/Rechtsanwalt mit dem Auftrag zur Erstellung eines Mustervertrages herantritt, welcher dann lediglich hinsichtlich des jeweiligen Wohnungsverkaufes, des Miteigentumsanteiles, des Käufers und des Kaufpreises adaptiert wird und dem einzelnen Kaufinteressenten zur Unterfertigung vorgelegt wird. Es kann bei derartigen Projekten ausgeschlossen werden, dass der einzelne Käufer für sich individuell einen Vertragsverfasser mit der Vertragserrichtung beauftragt. Dies würde einen unverhältnismäßigen Zeit- und Kostenmehraufwand für annähernd gleiche Verträge darstellen, welcher auch seitens der Verkäufer wenig erwünscht ist (vgl. BFG vom 03.10.2019, RV/2100663/2019 u.a.).“

In der Beschwerde werde diese Vorgangsweise dadurch bestätigt, indem ausgeführt wird, dass der Einschreitervertreter zum Projektstart den Auftrag seitens des Bauträgers erhalten hat, eine Vorlage für einen Kauf- und Bauträgervertrag zu errichten.

Es werde daher davon ausgegangen, dass die Verkäuferin den Treuhänder auch mit der Vertragserrichtung beauftragt hat und war sie daher zivilrechtlich auch verpflichtet, die diesbezüglichen Kosten zu tragen. Es wurden diese Kosten auf die beschwerdeführende Partei überbunden.

Diese Kosten seien daher als sonstige Leistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Beweisaufnahme durch das BFG:

Der Entscheidung liegen der Bauträgervertrag, der Ergänzungsvorhalt, der Schriftsatz vom 13.01.2020, der Vorlagebericht, die Beschwerde vom 10.02.2020, und der angefochtene Bescheid zugrunde, aus welchen sich dargestellte Ablauf des Verfahrens vor dem Finanzamt ableitet.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Im vorliegendem Sachverhalt hat der Bauträger den einschreitenden Rechtsanwalt mit der Errichtung eines Kauf- und Bauträgervertrages und der Abwicklung eines Wohnbauprojektes beauftragt.

Unter Punkt 4.3 wurde der Vertragserrichter und Projektabwickler ausdrücklich zum Treuhänder bei gegenständlichem Wohnbauprojekt bestellt.

Unter Punkt 7.-tens „Treuhandvertrag“ wurden die Aufgaben und Pflichten des Treuhänders vereinbart. Punkt 7.5 lautet wie folgt:

*"Zur Sicherstellung der Erfüllung dieser im Punkt 8. statuierten Verpflichtung und zur Vermeidung einer etwaigen Verzögerung dieser zukünftigen Wohnungseigentumsbegründung erteilen die Vertragsparteien hiemit dem Vertragsverfasser und Treuhänder RA ***6***, geb. ***7***, ***8***, für sich sowie für ihre etwaigen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft Spezialvollmacht mit dem einseitig unwiderruflichen Auftrag:*

- den zukünftigen Wohnungseigentumsvertrag sowie alle sonstigen zur Wohnungseigentumsbegründung an sämtlichen wohnungseigentumsfähigen Objekten dieser Anlage und zur Herstellung der Grundbuchsordnung ob dieser Liegenschaft etwa noch erforderlichen oder ihnen zweckmäßig erscheinenden Urkunden oder Eingaben zu verfassen, zu fertigen und grundbücherlich durchzuführen; dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung des Selbstkontrahierens,*
- wie insbesondere die Einholung der endgültigen Nutzwertberechnung und die Vornahme von allfällig darauf basierenden und erforderlichen Anteilsberichtigungen und die Erstellung der hiefür erforderlichen Urkunden*
- und grundbücherliche Durchführung derselben;*
- sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen.*
- diese Vollmacht auch für alle sonstigen zur Abwicklung des gegenständlichen Wohnbauprojektes erforderlichen oder zweckmäßigen Schritte, wie zur Abwicklung der für die Endfertigstellung erforderlichen Bauverfahren samt Fertigstellungsmeldung und Abwicklung von Finanzierungen;*

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Zusammenhang, dem Vertragsverfasser alle zur Durchführung der ihm übertragenen Aufgaben erforderlichen Erklärungen und/oder Originalunterlagen über Aufforderung jeweils ohne Verzug zur Verfügung zu stellen.

Diese Vollmacht endet mit rechtskräftiger Begründung von Wohnungseigentum und rechtskräftiger Einverleibung des Wohnungseigentums der kaufenden Partei, sowie rechtskräftiger Einverleibung allfälliger Pfandrechte und sonstiger Grundbucheintragungen, für welche der Vertragserrichter/Treuhänder über Auftrag oder im Interesse eines Erwerbers eines Wohnungseigentumsobjektes im Projekt, Verpflichtungen übernommen hat."

In Punkt 14 bestätigte die Käuferin durch Unterfertigung des Vertrages, die Baupläne, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie den Text des gegenständlichen Vertrages vor mehr als einer Woche vor der Unterfertigung erhalten, geprüft und genehmigt zu haben.

Der Vertragsverfasser wurde mit der Errichtung der Kauf- und Bauträgerverträge und der Abwicklung dieses Wohnprojektes beauftragt.

Die Vertragserrichtungskosten für die Bf.ⁱⁿ betrugen laut Schriftsatz des Rechtsanwaltes vom 13. Jänner 2020 3.600,00 Euro (inklusive Umsatzsteuer).

2. Rechtliche Beurteilung

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

Gem. § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung (§ 5) zu berechnen.

§ 5 GrEStG 1987 lautet auszugsweise wie folgt:

"(1) Gegenleistung ist

1. bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,
2. [...]"

Gem. § 3 Abs 1 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) bedarf der Bauträgervertrag der Schriftform. Nach Abs. 2 leg.cit. kann sich der Erwerber nur bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs 5 BTVG) auf den Mangel der Form berufen.

§ 12 BTVG lautet auszugsweise wie folgt:

"(1) Der Bauträger ist verpflichtet, spätestens bei der Unterfertigung des Bauträgervertrags einen Treuhänder zu bestellen, dessen Tätigkeit erst mit dem Ende der Sicherungspflicht des Bauträgers (§ 7 Abs. 5) dem jeweiligen Erwerber gegenüber endet. Auf die Bestellung des Treuhänders kann nur verzichtet werden, wenn für alle allfälligen Rückforderungsansprüche des Erwerbers eine schuldrechtliche Sicherung (§ 8) bestellt wird.

(2) Als Treuhänder kann nur ein Rechtsanwalt (eine Rechtsanwalts-Gesellschaft) oder ein Notar bestellt werden.

(3) [...]"

Der Begriff der "Gegenleistung" ist ein notwendiges Definitionselement für jeden synallagmatischen (dh zweiseitig verbindlich entgeltlichen Vertrag). Im Grunderwerbsteuerrecht muss dieser aber modifiziert angewendet werden, zumal dem GrEStG 1987 nicht nur synallagmatische Verträge unterliegen. Da der Gegenleistungsbegriff in § 5 GrEStG 1987 nicht erschöpfend definiert ist, gilt die Grundregel des § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987, wonach beim Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen die Gegenleistung bildet.

Überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche vorliegt und ermittelt werden kann, bildet jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, einen Teil der Bemessungsgrundlage (VwGH 24.05.2012, 2009/16/0321). Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG 1987 ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Der grunderwerbsteuerliche Gegenleistungsbegriff umfasst alle Leistungen, die der Erwerber für das Grundstück erbringt. 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. Gegenleistung iSd § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, damit er das Grundstück erhält (VwGH 23.02.2006, 2005/16/0276).

Der Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuergesetz ist in *wirtschaftlicher Betrachtungsweise* (§ 21 BAO) auszulegen. 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. Steht 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 GrEStG 1987 anzusehen. Entscheidend für die Qualifikation einer Leistung als Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 ist, dass die Verpflichtung zur Leistung auf den Erwerb des Grundstückes in dem Zustand, in dem es zum Erwerbsgegenstand gemacht wurde, bezogen ist. Maßgebend ist nicht, was die Vertragschließenden als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat.

Zu den sonstigen Leistungen iSd § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 zählen alle Leistungen, die der Käufer dem Verkäufer oder für diesen an Dritte leistet, um das Kaufgrundstück erwerben zu

können und deren Erbringung in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes steht.

Die Kosten der Vertragserrichtung zählen nur dann zur Bemessungsgrundlage in der Grunderwerbsteuer, wenn der Veräußerer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt und der Erwerber sich verpflichtet diese Kosten zu tragen. Wenn nämlich der Veräußerer alleine die Errichtung der Vertragsurkunde beauftragt hat, so entstehen nur ihm als Auftraggeber dafür Kosten. Verpflichtet sich der Käufer diese Kosten, nämlich die Vertragserrichtungskosten und die Kosten der Abwicklung für den Veräußerer zu übernehmen, dann erbringt der Käufer in diesem Umfang eine sonstige Leistung, die er aufwenden musste, um das Grundstück zu erwerben (vgl. VwGH 23.01.2003, 2001/16/0353).

Der VwGH hat in seinem Erkenntnis vom 23.01.2003, 2001/16/0353 dazu wie folgt ausgeführt:

"Beim Kauf gehört neben dem Kaufpreis weiters der Wert der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen zur Gegenleistung. Gegenleistung ist alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das Grundstück aufwenden muss, um es zu erhalten. Übernommene Leistungen im Sinne dieser Bestimmung sind auch Leistungen an Dritte, die dem Verkäufer - sei es auf Grund des Gesetzes oder auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung - obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen (Fellner, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 64 und 66 zu § 5 GrEStG 1987)."

Die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde zählen nur dann zur Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage, wenn der Veräußerer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt und der Erwerber sich verpflichtet, diese Kosten zu tragen. Beauftragte nämlich der Veräußerer allein die Verfassung der Vertragsurkunde, dann entstehen nur ihm als Auftraggeber zivilrechtlich 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. [...]"

2.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Strittig ist, ob die Vertragserrichtungskosten Teil der Gegenleistung im Sinne des § 5 GrEStG sind.

Für die Lösung der gegenständlichen Rechtsfrage ist zunächst die Frage zu beantworten, welche der beiden Vertragsparteien den Rechtsanwalt mit der Abfassung des Kauf- und Bauträgervertrages beauftragt hat und daher aufgrund des mit dem Verfasser abgeschlossenen Bevollmächtigungsvertrages zivilrechtlich verpflichtet ist, das vereinbarte Honorar zu zahlen (§ 1014 ABGB).

Die Bf.ⁱⁿ hat durch ihren Vertreter in ihrer Beschwerde und im Schriftsatz vom 13.01.2020 ausgeführt, dass der Einschreiter zum Start des Wohnbauprojektes vom Bauträger den Auftrag erhalten habe, einen Kauf- und Bauträgervertrag zu errichten. Im Vertrag wurde der Vertragsverfasser zum Treuhänder gemäß § 12 BTVG bestellt (Punkt 4.3; Punkt 7.-tens). Vereinbart wurde, dass die kaufende Partei zur Kenntnis nehmen werde, dass der Treuhänder die im Vertrag definierten Pflichten im Rahmen der Abwicklung des Bauvorhabens nach dem BTVG erfüllen wird.

Aus der Beschwerde und dem Inhalt des Kauf- und Bauträgervertrages leitet sich schlüssig, denklogisch gut nachvollziehbar ab, dass die Bf.ⁱⁿ als Käuferin der Eigentumswohnung die Vertragserrichtungskosten getragen hat. Weiters steht für den erkennenden Richter unzweifelhaft fest, dass der Vertragsverfasser ursprünglich vom Bauträger mit der Errichtung und Abwicklung des Bauträgervertrages beauftragt worden ist. Der Vertragsverfasser wurde vom Bauträger beauftragt, die vertragliche Abwicklung dieses Wohnbauprojektes nach dem BTVG durchzuführen. Die Vertragsparteien haben den Vertragsverfasser zum Treuhänder zwecks Abwicklung des Wohnbauprojektes bestellt.

Wenn nun die Bf.ⁱⁿ meint, nicht der Bauträger habe den Auftrag zur Errichtung der Vertragsurkunde erteilt, sondern die kaufende Partei, widerspricht dies insofern der Aktenlage, als der Vertragsverfasser selbst angegeben hat, zu Projektbeginn vom Bauträger mit der Errichtung eines Kauf- und Bauträgervertrages für das gegenständliche Bauprojekt beauftragt worden zu sein.

Die schriftliche Ergänzung der Vertragsurkunden mit den Namen, Geburtsdaten und Wohnadressen der einzelnen Käufer, stellt aus Sicht des erkennenden Richters keine weitere Beauftragung zur Errichtung des bereits bestehenden Bauträgervertrages dar, der im Auftrag des Bauträgers errichtet worden ist.

Die Kosten für diesen Vertrag wurden vereinbarungsgemäß von der Käuferin getragen. Der Auftrag zur Vertragserrichtung sämtlicher Kauf- und Bauträgerverträge erfolgte laut Beschwerdeschriftsatz zum Projektstart. Daher geht der erkennende Richter davon aus, dass der Auftrag zur Vertragserrichtung nach dem BTVG ausschließlich durch den Bauträger erfolgte. Die Käuferin hat ausschließlich den für den Bauträger errichteten Kauf- und Bauträgervertrag abgeschlossen und unterfertigt.

Es handelt sich beim abgeschlossenen Bauträgervertrag ohne Zweifel um jenen Vertrag, den der Vertragsverfasser auftragsgemäß errichtet hat. Der Bauträger wollte, dass der einschreitende Rechtsanwalt, das Projekt mit eben diesen, in seinem Auftrag errichteten Bauträgervertrag, rechtlich abwickelt.

Entsprechend der bereits zitierten VwGH-Judikatur zählen die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde nur dann zur Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage, wenn der Veräußerer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt und der Erwerber sich verpflichtet, diese

Kosten zu tragen (vgl VwGH 23.01.2003, 2001/16/0353). Es gehört daher, entgegen der Darstellung in der Beschwerde, nicht nur was der Veräußerer vom Käufer auf Grund des Vertrages zu fordern berechtigt ist, sondern jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstücks gewährt, zur Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer. Gegenleistung iSd § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, damit er das Grundstück erhält (VwGH 23.02.2006, 2005/16/0276; BFG 23.08.2021, RV/7101387/2020).

Entsprechend der obigen Darstellung gehören zur Gegenleistung im Grunderwerbsteuerrecht auch Leistungen die kraft Gesetzes der Verkäuferin obliegen, die der Erwerber aber zur Tragung übernimmt. Der Verkäuferin/Bauträgerin obliegen grundsätzlich gem. § 1014 ABGB auch die Kosten der von ihr beauftragten Vertragserrichtung.

Der Umstand, dass es im Innenverhältnis möglicherweise Absprachen zwischen Verkäuferin und Vertragsverfasser hinsichtlich der Kostentragung gibt, ändert nichts an der grundsätzlichen Sichtweise, dass die Auftraggeberin grundsätzlich diese Kosten zu tragen hat.

Die Bf.ⁱⁿ als Käuferin der gegenständlichen Liegenschaft übernimmt damit die zivilrechtliche Verpflichtung zur Tragung der Vertragserrichtungskosten. Damit sind diese Kosten auch in die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage mit einzubeziehen.

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.

Die Entscheidung steht im Einklang mit der angeführten VwGH- Judikatur. Der zugrundeliegenden Rechtsfrage kommt demnach keine grundsätzliche Bedeutung zu.

Klagenfurt am Wörthersee, am 5. März 2024