



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des M, vertreten durch Mag. Manfred Pollitsch, 8010 Graz, Friedrichgasse 6/10/40, vom 22. Oktober 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 20. September 2002 betreffend Grunderwerbsteuer 2002 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Am 14. August 2002 schloss der Berufungswerber, im Folgenden kurz Bw. genannt, mit Herrn T. einen Kaufvertrag über eine auf der Liegenschaft EZ X. gelegene Wohnung ab. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 100.000,00 € vereinbart.

Weiters wurde unter Punkt „VII. Vollmacht“ zu 1. festgehalten:

„Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages ihren Rechtsvertreter P..

Es ist die kaufende Partei allein zur Tragung sämtlicher unmittelbar mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Stempel sowie Grunderwerbsteuer verpflichtet.“

Mit Ergänzungsvorhalt vom 11. September 2002 wollte das Finanzamt wissen, wer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat und wie hoch die Vertragserrichtungskosten seien.

In der am 17. September 2002 erfolgten schriftlichen Antwort wurde mitgeteilt, dass beide Vertragsteile die Kanzlei des Vertreters mit der Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages beauftragt und bevollmächtigt haben und die kaufende Partei, der Bw., alleine zur Tragung sämtlicher unmittelbar mit der Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Stempel sowie der Grunderwerbsteuer verpflichtet sei. Für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung sowie für die Treuhandabwicklung sei mit ihm ein Pauschalbetrag von 1.900,00 € vereinbart worden.

Das Finanzamt setzte mit Bescheid vom 20. September 2002 die Grunderwerbsteuer mit 3.533,25 € fest, wobei es die Hälfte der Vertragserrichtungskosten in die Bemessungsgrundlage miteinbezog.

Gegen diese Vorschreibung wurde Berufung erhoben und vorgebracht, dass die Vertragserrichtungskosten keine Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuerrechtes darstellen. Nach den Bestimmungen des Notariatstarifgesetzes wären die Vertragsparteien zur Zahlung eines Honorars von 4.017,20 € zuzüglich USt verpflichtet gewesen. Im Zuge von Kulanz- und Preisnachlassverhandlungen sei vereinbart worden, dass der Bw. die reduziert festgesetzte Pauschalentlohnung von 1.900,00 € direkt an den Vertragserrichter zu leisten habe. Es handle sich bei den halben Vertragserrichtungskosten damit keinesfalls um eine Gegenleistung, sondern um die vom Berufungswerber selbst zu entrichtenden (verminderten) Honorarzahlgungen an den Vertragserrichter.

Am 29. Jänner 2003 erging eine abweisliche Berufungsvorentscheidung, die sich im Wesentlichen auf den Inhalt des Vertrages bezog. Gegen diese Entscheidung wurde ohne weiteres Vorbringen der Vorlageantrag gestellt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist im gegenständlichen Fall, ob die Hälfte der Vertragserrichtungskosten als sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind oder nicht.

Nach § 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.

Der in §§ 4 und 5 GrEStG enthaltene Ausdruck der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuergesetz eigentümlicher Begriff und geht über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinaus (so zB § 879 Abs. 2 Z 4 oder 1052 ABGB). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht,

dass er das Grundstück erhält (siehe die in Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, zu § 5, Rz 6 zitierte Judikatur) oder mit anderen Worten alles, was der Käufer einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten.

Der Begriff der Gegenleistung ist im wirtschaftlichen Sinne zu verstehen und zählen dazu auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer – sei es auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung, sei es auf Grund des Gesetzes – obliegen, und die nach einer Parteienvereinbarung vom Erwerber getragen werden müssen. Dabei ist es entscheidend, dass sich diese Leistungen im Vermögen des Verkäufers – etwa durch die Befreiung von einer ihn treffenden Verpflichtung – auswirken (vgl. VwGH 21.11.1985, 84/16/0093; 20.2.2003, 2002/16/0123).

Im gegenständlichen Fall haben die beiden Vertragsparteien unbestrittenermaßen den Vertreter des Bw. mit der Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages beauftragt. Damit waren zunächst beide verpflichtet, die Kosten (anteilmäßig – je zur Hälfte) zu tragen. Wenn sich dann der Käufer im Vertrag verpflichtet, die Vertragserrichtungskosten nicht nur anteilig, sondern zur Gänze abzustatten, hat er damit den Verkäufer von einer Verpflichtung befreit und ist die Übernahme der anteiligen Kosten eine sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG.

Die Lehre (Fellner, wie oben, zu § 5, Rz 79, 79a und Arnold/Arnold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, Band I, zu § 5, Rz 127) und die Rechtsprechung (vgl. Erkenntnisse des VwGH 22.4.1953, 310/51 und 1054/51; 8.6.1959, 1528/57, 27.10.1983, 81/16/0165; 21.2.1985, 84/16/0031; 84/16/0228; 21.11.1985, 84/16/0205; 25.2.1993, 91/16/0031 und 23.1.2003, 2001/16/0353) stellt in jenen Fällen, in denen beide Vertragsteile einen Rechtsanwalt oder Notar mit der Abfassung der Vertragsurkunde beauftragen und somit nach dem Zivilrecht beide anteilmäßig zur Entlohnung verpflichtet sind, die auf den Verkäufer entfallende Hälfte der Kosten eine vom Käufer übernommene sonstige Leistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG dar, wenn sich der Käufer zur Tragung der gesamten Vertragserrichtungskosten verpflichtet.

Im gegenständlichen Fall wird nicht bestritten, dass beide Vertragsteile den Auftrag zur Vertragserrichtung gegeben haben. Wenn es durch Verhandlungen zu einer Reduzierung der möglichen Vertragserrichtungskosten gekommen ist, so kann dies nicht so verstanden werden, dass nur mehr der Bw. zur Zahlung dieser Kosten verpflichtet war und den Verkäufer keine Leistungspflicht mehr traf. Aus dem Vertragstext und auch aus den Ausführungen des Bw. lässt sich eindeutig entnehmen, dass die Leistungsbefreiung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft erfolgte und dass nicht von einer einseitigen Beauftragung auszugehen ist.

Damit erweist sich die Einbeziehung der anteiligen Vertragserrichtungskosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer als rechtens und war die Berufung abzuweisen.

Graz, am 14. November 2006