



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Axel Nepraunik, 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7, gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 11. Juli 2008, ErfNr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

### **Entscheidungsgründe**

Mit Kaufvertrag vom 3. Oktober 2005 (einliegend im Bemessungsakt Erfnr.2) erwarben Herr Frau A. und Herrn N. als Wohnungseigentumswerber von der M. Wohnbaugesellschaft m.b.H. 88/14262 Anteile an der Liegenschaft EZ. GB, an welchen Wohnungseigentum an der Wohnung W 11.3 zu begründen beabsichtigt war. Dazu wurde vereinbart, dass ein Teil des zu zahlenden Kaufpreises durch den bei ordnungsgemäßer Einhaltung der Wohnbauförderungsbedingungen durch die Wohnungseigentumswerber nicht rückzahlbaren Beitrag des Landes Wien gedeckt werde.

Mit Kaufvertrag vom 19. März 2008 erwarb der Berufungswerberin (Bw.) gemeinsam mit Frau E. diese, Frau A. und Herrn N. noch außerbücherlich gehörigen Anteile.

Lt. Pkt I. Abs. 2 der Kaufurkunde übernehmen die Käufer – da die Käufer die gewährte Wohnbauförderung zu übernehmen beabsichtigten – die Wohnbauförderungsbelastungen des Landes Wien C LNr. 15a und 16a.

Unter Pkt II. ist in der Kaufurkunde Folgendes festgehalten:

## *II. Kaufpreis*

*(1) Der Gesamtkaufpreis für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile ..... beträgt € 169.704,97 (....)*

*Dieser Gesamtkaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:*

*a) Übernahme des vom Land Wien gewährten Baukostenbeitrages gemäß § 14 WWFSG 1989 durch die Käuferin, und zwar in der auf die kaufgegenständlichen Anteilen entfallenden Höhe von € 34.704,97 sowie*

*b) einem Barkaufpreis in Höhe von € 135.000,00 ...".*

Auf Grund dieses Kaufvertrages setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien gegenüber dem Bw. für den Erwerb von Frau A. und für den Erwerb von Herrn N. mit gesonderten Grunderwerbsteuerbescheiden ausgehen von einem anteiligen Kaufpreis je Erwerbsvorgang von je € 42.426,24 jeweils Grunderwerbsteuer in Höhe von € 1.484,92 fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete der Bw. ein, dass der Baukostenbeitrag seinerzeit dem Bauträger mit Zusicherung vom 27.02.2001 , MA50-123 zur teilweisen Finanzierung des gegenständlichen Neubaus (Hochhaus) mit einem Gesamtbetrag von ATS 22,200.000,00 gewährt worden sei, wovon auf den Bw. anteilig € 17.352,48 – entfielen und daher den Kaufpreis für die gegenständliche Wohnung gemindert hätte.

Dieser Baukostenzuschuss - und zwar der auf die jeweilige Wohnung entfallende Anteil - könne vom Land Wien gemäß den Bestimmungen des WWFSG 1989 bzw. der vorgenannten Zusicherung nur dann rückgefordert werden, wenn ein Wohnungskäufer - entgegen seiner ausdrücklich übernommenen vertraglichen Verpflichtungen - die Wohnbauförderungsbedingungen nicht einhalten sollte (also z.B. insbesondere die Wohnung nicht regelmäßig zur Befriedung seines dringenden Wohnbedürfnisses verwenden sollte, seine Vorwohnung nicht aufgeben sollte etc.).

Diesen Baukostenzuschuss müsse der Käufer daher - zumindest in aller Regel - nie mehr zurückzahlen und es könne dieser Zuschuss daher auch nicht als "Kaufpreis" bzw. "Gegenleistung" im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes gesehen werden. Dies zumindest so lange nicht etwa tatsächlich ein Rückzahlungsfall (der ohnehin nur in absoluten Ausnahmefällen denkbar sei) eintrete. Aber auch in diesem Falle würde die Grunderwerbsteuerpflicht erst bei Bedingungseintritt entstehen und sei sohin eine Vorschreibung schon jetzt jedenfalls verfehlt.

Im Pkt. 10. der Förderungszusicherung MA50-123 (Kopie einliegend in Bemessungsakt ErfNr. 201.160/2008) ist festgehalten, dass der nichtrückzahlbare Betrag unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten unter bestimmten Voraussetzungen (ua. bei nicht bestimmungsgemäßer Verwendung und bei Übertragung des Eigentums am geförderten Objekt ohne Zustimmung des Landes durch Rechtsgeschäft unter Lebenden), zurückgefordert werde, wobei die Rückforderungsgründe auch für die künftigen Wohnungseigentümer gelten.

Aus der in der Urkundensammlung des Grundbuches einliegenden Zustimmungserklärung vom 30. Mai 2008 geht hervor, dass das Land Wien der gegenständlichen Veräußerung unter Aufrechterhaltung des Veräußerungsverbotes zugestimmt hat.

Weiters geht aus dem Grundbuch hervor, dass die Käufer die Wohnbauförderungsbelastungen des Landes Wien C LNr. 15a und 16a übernommen haben.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Fest steht, dass die Verkäufer, den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteil von der Bauträgerin am 03. Oktober 2005 erworben haben und dass mit diesem Kaufvertrag vereinbart worden war, dass ein Teil des zu zahlenden Kaufpreises durch den bei ordnungsgemäßer Einhaltung der Wohnbauförderungsbedingungen durch die Wohnungseigentumswerber nicht rückzahlbaren Beitrag des Landes Wien gedeckt werde,

dass der Bw. gemeinsam mit E. den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteil in der Folge von den Wohnungseigentumswerbern mit dem gegenständlichen Kaufvertrag, wie beurkundet und oben dargestellt, erwarb,

dass lt. der Förderungszusicherung des Landes Wien, MA50-123, der nicht rückzahlbare Beitrag unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten unter bestimmten Voraussetzungen (ua.: bei Übertragung des Eigentums am geförderten Objekt ohne Zustimmung des Landes durch Rechtsgeschäft unter Lebenden), zurückgefordert wird, wobei die Rückforderungsgründe auch für die künftigen Wohnungseigentümer gelten und

dass das Land Wien der Eigentumsübertragung auf den Bw. und Frau E. mit Erklärung vom 30. Mai 2008 zugestimmt hat, und dass die Käufer die Wohnbauförderungsbelastungen des Landes Wien C LNr. 15a und 16a übernommen haben.

Dies ergibt sich aus den oben dargestellten, dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern zu den einzelnen Bemessungsakten vorgelegten Urkunden, dem Vorbringen des Bw. und aus dem Grundbuch.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, und nach Z. 3 Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründen, der Grunderwerbsteuer.

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

Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 GrEStG 1987 bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (Z 1) und bei der Abtretung des Übereignungsanspruches die Übernahme der Verpflichtung aus dem Rechtsgeschäft, das den Übereignungsanspruch begründet hat,

einschließlich der besonderen Leistungen, zu denen sich der Übernehmer dem Abtretenden gegenüber verpflichtet (Leistungen, die der Abtretende dem Übernehmer gegenüber übernimmt, sind abzusetzen) (Z 3).

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 § 5 Abs. 3 GrEStG 1987 sind der Gegenleistung hinzuzurechnen

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes anderen Personen als dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass sie auf den Erwerb des Grundstückes verzichten,
2. Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt.

Nach § 1 Abs. 1 BewG 1955 gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben (damit auch für die Grunderwerbsteuer) sowie für die bundesrechtlich geregelten Beiträge an sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes und an Fonds.

Nach § 6 Abs. 1 BewG 1955 werden aufschiebend bedingte Lasten nicht berücksichtigt, solange die Bedingung, die sie zur Entstehung bringt, noch nicht eingetreten ist.

Erhält ein Bauträger als Förderungswerber zur Errichtung einer zum Verkauf an begünstigte Wohnungseigentumswerber bestimmten Wohnhausanlage von einem Wohnbauförderer einen grundsätzlich nicht rückzahlbaren Baukostenbeitrag (Baukostenzuschuss), so ist dieser nach der eindeutigen Anordnung des § 5 Abs. 3 Z. 2 GrEStG 1987 beim Kauf eines Wohnungseigentumsobjektes vom Bauträger durch einen Wohnungseigentumswerber der Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer hinzuzurechnen (siehe VwGH 29.09.2009, 2009/16/0054).

Bei der Weiterveräußerung durch den begünstigten Wohnungseigentumswerber ist der Baukostenzuschuss an den Förderungswerber als solcher der Gegenleistung jedoch nicht mehr hinzuzurechnen.

Übernimmt dann ein Käufer die Verpflichtung gegenüber dem Förderer zur Rückzahlung eines solchen Baukostenzuschusses neben einem Barkaufpreis, stellt dies grundsätzlich eine weitere Gegenleistung dar.

Da eine solche Rückzahlungspflicht bei einem allfälligen Förderungsverstoß gemäß den Förderungsbestimmungen erst mit Zurückforderung durch den Förderer eintritt, unterliegt diese weitere Gegenleistung der aufschiebenden Bedingung der Geltendmachung des Rückforderungsanspruches durch den Förderer (vgl. UFS 15.3.2012, RV/2432-W/08).

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 (siehe UFS 18.08.2003, RV/0036-I/03; UFS 5.6.2009, RV/2369-W/06).

Im Lichte der Gesamtvereinbarung ist nicht von der Vereinbarung eines nominellen Barkaufpreises in Höhe von € 169.704,97 auszugehen, sondern von einem Barpreis einerseits und von einer Verpflichtung den vom Land gewährten Baukostenbeitrag zu übernehmen andererseits.

Förderungswerber war hier die Bauträgerin, welcher der Baukostenzuschuss des Landes in Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnhausanlage und dem Verkauf an begünstigte Wohnungseigentumswerber zugekommen ist.

Der Bw. ist mit der Übernahme des Baukostenbeitrages lt. Kaufvertrag eine, jedenfalls die Zurückforderung durch den Förderer nach Pkt. 10 der Förderungszusicherung voraussetzende, somit aufschiebend bedingte Leistungspflicht eingegangen und es war zum Zeitpunkt des Entstehens der Grunderwerbsteuerschuld eine solche Bedingung noch nicht erfüllt.

Aus der Übernahme des Baukostenbeitrages lt. Kaufvertrag könnte in Folge einer Rückforderung durch den Förderer nach dem Entstehen der gegenständlichen Grunderwerbsteuerschuld somit lediglich ein gesonderter Grunderwerbsteueranspruch gegenüber dem Bw. entstehen, wobei jedoch zu sagen ist, dass das Land Wien der Eigentumsübertragung zugestimmt hat und die Last als weiterhin aufschiebend bedingte Last auf den Bw. übergegangen ist.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 8. März 2013