

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache Bf, über die Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 7. März 2011, betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 GrEStG, ErfNr. **** zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag (unterfertigt 28./29. Dezember 2009) erwarb die BF genannt die Liegenschaften Grundstück Nr. 1,2,3,4 alle inneliegend der EZ1 vom W um einen Kaufpreis von € 3,180.317,--.

Der Kaufpreis war bis zum 31.12.2009 auf das Konto der Verkäuferin zu überweisen.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgte laut Vertrag mit beidseitiger Unterfertigung des Vertrages und Zahlung des Kaufpreises. Dieser Tag galt auch als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall.

Im weiteren wurde auszugsweise vereinbart:

”

VI.

Das Kaufobjekt - Bauplatz 3 – war Gegenstand eines vom W. durchgeführten öffentlichen Bauträgerwettbewerbs „E“. Das Projekt der Käuferin für das Kaufobjekt wurde am 04/05. Juli 2007 von der Jury ausgewählt und zur Realisierung empfohlen.

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen der Ausschreibungstext bekannt ist und - vereinbaren hiermit ausdrücklich dass dieser die Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Kaufvertrages darstellt.

Dementsprechend wird festgestellt, dass die Käuferin das Kaufobjekt zum Zweck der Errichtung eines geförderten Wohnbauvorhabens mit ca. 165 geförderten Mietwohnungen gemäß dem von der Jury beurteilten Projekt erwirbt und die Käuferin verpflichtet sich zur Einhaltung bzw zur Berücksichtigung der von der Jury in den Sitzungen vom 04./05.

Juli 2007 sowie 05. Oktober 2007 erteilten Auflagen und Empfehlungen gemäß den Juryprotokollen.

Dieses Bauvorhaben ist bis spätestens 31. Dezember 2011 fertig zu stellen, soweit dies von den zuständigen Behörden und nach Maßgabe der Zurverfügungstellung öffentlicher Mittel ermöglicht wird. Bei begründeten Verzögerungen im Behördenverfahren ist eine gesonderte Vereinbarung über den Fertigstellungstermin zu schließen.

Die Verpflichtung zur Realisierung des Projektes durch die Käuferin sowohl von der architektonischen Planung als auch vom Kostenanbot (Maximalaufwand) und der von den Nutzern zu entrichtenden Entgelte, ebenso wie das ökologische Anbot und der der Jury vorgelegte Bauzeitplan sind verbindliche Zusagen und stellen die Geschäftsgrundlage für den Verkauf des Bauplatzes 3 dar.

Abweichungen vom Projektsind nur mit Zustimmung des Verkäufers möglich. Die Käuferin verpflichtet sich, alle in das Projekt involvierten Magistratsdienststellen und Behörden bestmöglich zu unterstützen.

Die Käuferin ist verpflichtet, dem Verkäufer vor Baubeginn, längstens bis 31.01.2010 schriftlich nachzuweisen bzw zu bestätigen, dass die angebotenen Preise, Leistungen und Qualitäten aufgrund derer die Empfehlung der Jury erteilt wurde, hinsichtlich der Bauhauptgewerke auch tatsächlich beauftragt werden können.

Sollte dieser Nachweis aus Verschulden der Käuferin nicht oder nicht zur Gänze erbracht werden, oder vor dem festgelegten Nachweis. der Baubeginn erfolgen, so hat der Verkäufer das Recht, durch einseitige Erklärung vom Kaufvertrag zurückzutreten, wobei keinerlei Zinsen, Kosten oder sonstige Leistungen vom Verkäufer rückzuvergüten sind und jedwede Geltendmachung von Ersatzansprüchen durch die Käuferin ausgeschlossen ist. Für den Fall des berechtigten Rücktrittes wird hiermit weiters ein durch die Käuferin zu bezahlendes Pönale in der Höhe von EUR 20.000,-- vereinbart, gleichgültig, ob die Käuferin an der Nichteinhaltung der Verpflichtung zur Nachweiserbringung ein Verschulden trifft oder nicht.....“

Am 17. 11.2010 unterfertigte die Bf folgende Vereinbarung mit der Verkäuferin:
„Mit Kaufvertrag hat die Bf die Liegenschaft EZ1 mit den Grundstücken Nr. 1,2,3,4 gekauft. Die Käuferin hat sich zur Errichtung eines geförderten Wohnbauvorhabens mit ca 165 geförderten Wohneinheiten gem. Punkt VI. des oben angeführten Vertrages verpflichtet. Das Bauvorhaben ist bis spätestens 31. Dezember 2011 fertigzustellen und wird mit öffentlichen Mitteln errichtet.“

II.

Zur Realisierung dieses Bauvorhabens ist es nicht möglich ohne Maßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden (Erhöhung der Masse, höhere Steifigkeit, elastische Gebäudelagerung) die gesetzlichen Normen und Richtlinien für Schall- und Erschütterungen in Wohnräumen zu gewährleisten.

III.

Die Bf verpflichtet sich nunmehr sämtliche notwendigen Maßnahmen der Schall- und Erschütterungsdämmungen durch geeignete Maßnahmen im Zuge der Errichtung der Baulichkeiten zu ergreifen, sodass die Einhaltung der Normen und Richtlinien für Wohnräume gewährleistet ist.

IV.

Der W als Treuhänder (gem Vereinbarung abgeschlossen zwischen Ö und W verpflichtet sich an die Bf den Betrag von maximal EUR 2.442.000,-- als Förderung zu zahlen und zwar zur Finanzierung der durch die geeigneten Maßnahmen entstehenden tatsächlichen Mehrkosten.

Die Bf verpflichtet sich, die geleisteten Beträge ausschließlich für Maßnahmen der Schall- und Erschütterungsdämmung zu verwenden.

V.

Bei den vom W geleisteten Zahlungen handelt es sich um nicht rückzahlbare Förderungen die auch nicht in den förderbaren Gesamtbaukosten gem WWFSG enthalten sind. Die geleisteten Beträge dürfen auch nicht dem zukünftigen Wohnungsnutzer als Baukosten verrechnet werden.

.....“
Mit Schreiben vom 21.12.2010 ersuchte die Bf die Verkäuferin - unter Hinweis auf die vorgenannte Vereinbarung - um Überweisung eines Betrages von € 2.343.295,19:

„Wien 3, Anna-Hand-Weg 2 I EUROGATE - Bpl. 3

Sehr geehrter Herr Doktor Teichtmeister,

wir ersuchen um Überweisung, gemäß Vereinbarung zwischen dem W und der Bf vom 17.11.2010, des vom Büro freigegebenen Betrages in Höhe von € 2.343.295,19/ auf das Konto, lautend auf Bf.“

Der Betrag von € 2.343.295,19 wurde am 12.1.2011 am Konto der Bf gutgeschrieben. Als Verwendungszweck war angeführt: Mehrkosten Körperschalltrennung – Förderungsbetrag.

Am 25.2.2011 (beim Finanzamt eingegangen am 1.3.2011) richtete die Bf folgendes Schreiben an das Finanzamt:

„Grundstück 1030 Wien, Anna-Hand-Weg 2

EZ1

Antrag auf Änderung der Grunderwerbsteuer gem. § 17 Abs. (3) Zi. 1 GrEStG

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bf AG hat mit Kaufvertrag vom 28.12.2009 das oben angeführte Grundstück vom W Wien um € 3.180.317,- erworben und die Grunderwerbsteuer in Höhe von € 111.311,10 und die Eintragungsgebühr in Höhe von €31.804,- im Jänner 2010 über den Notar Dr. Altmann entrichtet.

Mit Vereinbarung vom 17.11.2010 zwischen der Bf AG und dem W wurde eine Kaufpreisreduktion von maximal € 2.442.000,- vereinbart. Inzwischen sind von diesem

Maximalbetrag €2.343.295,19 bereits überwiesen worden, der Restbetrag von € 98.704,81 kommt nicht zur Anweisung.

Wir ersuchen Sie, die auf die Kaufpreisminderung entfallende Grunderwerbsteuer von € 882.015,33 und die Eintragungsgebühr von € 23.432,95 zu refundieren und ersuchen um Überweisung..... .

Dem zu Folge erließ das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel den Bescheid vom 7.3.2011, mit dem es den Antrag gemäß § 17 GrEStG auf Herabsetzung der Grunderwerbsteuer abwies und dies mit folgender Begründung:

„Mit Vereinbarung vom 17. November 2010 wurde vereinbart, daß der W eine Förderung für die vom Käufer durchzuführenden Baumaßnahmen zu leisten hat, eine Herabsetzung des Kaufpreises für das Grundstück wurde nicht vereinbart.

Aus diesen Grund war Ihr Antrag abzuweisen.“

Dagegen wurde fristgerecht Berufung erhoben und eingewendet:

„wir berufen gegen den oben angeführten Bescheid und erhalten unseren Antrag auf Herabsetzung der Grunderwerbsteuer vom 25.2.2011 aufrecht und begründen die Berufung wie folgt:

Die Gegenleistung für den Grundstückserwerb ist im § 5 geregelt. Die hierzu ergangenen Urteile sind spiegelverkehrt auf die Bestimmung des § 17 anzuwenden. Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten aufwenden muss um das Grundstück zu erhalten (VwGH 21.2.1985).

Das Grundstück ist ohne zusätzliche Maßnahmen zur Schall- und Erschütterungsdämmungen nicht verbaubar. Der Verkäufer ersetzt die Kosten dieser zusätzlichen Baumaßnahmen. Ob hierfür der Begriff „Förderung“ oder sonst ein Begriff im Vertrag verwendet wird ist unerheblich die Rückzahlung mindert daher die Bemessungsgrundlage.“

Mit Berufungsvorentscheidung vom 14.4.2011 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab.

Fristgerecht wurde seitens der Bf die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz gefordert.

Nun war die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und es ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen. Es ist die Rechtssache somit als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Das Bundesfinanzgericht hat Einsicht genommen in den Bemessungsakt ErfNr...

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Der Grunderwerbsteuer unterliegen Kaufverträge und andere Rechtsvorgänge, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke

beziehen (§1 Abs.1 Z.1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG)). Die Steuer ist in der Regel vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (§4 GrEStG).

Gegenleistung ist bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (§ 5 Abs 1 Z. 1 GrEStG). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist Gegenleistung die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält (vgl. zB VwGH vom 17.3.2005, ZI. 2004/16/0278).

Die Steuerschuld entsteht mit Verwirklichung eines steuerpflichtigen Erwerbsvorganges (§ 8 Abs.1 GrEStG).

Ein Erwerbsvorgang wird bereits durch das Verpflichtungsgeschäft verwirklicht (vgl VwGH vom 18. Februar 1982, 81/16/0239 und 0241, und vom 28. September 1998, 98/16/0052). Die Steuerschuld ist im gegenständlichen Fall mit Verwirklichung des steuerpflichtigen Erwerbsvorganges, d.h. mit Unterfertigung des Kaufvertrages vom 29. Dezember 2009 entstanden.

Im Verkehrssteuerrecht kann eine einmal entstandene Steuerschuld in der Regel durch nachträgliche Vereinbarungen nicht mehr beseitigt werden. Eine Ausnahme zu diesem Grundsatz stellt §17 GrEStG dar:

"..... (3) Wird die Gegenleistung für das Grundstück herabgesetzt, so wird die Steuer auf Antrag der Herabsetzung entsprechend festgesetzt,
1. wenn die Herabsetzung innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld stattfindet,
2. wenn die Herabsetzung (Minderung) auf Grund der §§ 932 und 933 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches vollzogen wird."

Gemäß § 17 Abs. 3 GrEStG wird die Steuer auf Antrag herabgesetzt, wenn die Gegenleistung für das Grundstück herabgesetzt wird und die Herabsetzung innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld stattfindet (Z 1).

Ist in den Fällen der Abs.1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern. Bei Selbstberechnung ist in den Fällen der Abs.1 bis 3 die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird (Abs.4). Die Bestimmungen der Absätze 1 bis 3 gelten auch dann, wenn die Steuerfestsetzung schon erfolgt ist. Daher ist in einem solchen Fall die Steuer trotz der schon erfolgten (rechtskräftig gewordenen) Festsetzung auf Antrag zu ändern. Auf die Änderung der Festsetzung besteht also – und zwar nur bei Zutreffen einer der in den Absätzen 1 bis 3 des § 17 GrEStG umschriebenen Voraussetzungen – ein Rechtsanspruch.

Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 17 Abs. 3 GrEStG ist jedenfalls die **Herabsetzung der Gegenleistung für den Erwerb des Grundstückes**.

Damit ist das Schicksal der gegenständlichen Beschwerde aber auch schon entschieden.

Im Beschwerdefall wurde nicht der Kaufpreis für den Ankauf des Grundstückes gemindert, sondern es gewährte der W eine Förderung zur Finanzierung geeigneter Baumaßnahmen, die die Beschwerdeführerin im Zuge der Errichtung der Baulichkeit zur Eindämmung der Schall- und Erschütterungsdämmung zu ergreifen hatte. In der Vereinbarung vom 17.11.2010 Punkt III. hatte sich die Bf auch ausdrücklich verpflichtet, entsprechende Maßnahmen zu setzen.

Die Bf bekräftigt selbst in ihrem Berufungsbegehren, dass die Verkäuferin einen Ersatz für zusätzliche Baukosten leistet, in dem sie ausführt: „Das Grundstück ist ohne zusätzliche Maßnahmen zur Schall- und Erschütterungsdämmungen nicht verbaubar. Der Verkäufer ersetzt die Kosten dieser zusätzlichen Baumaßnahmen.“

Von einer Kaufpreisreduktion kann in diesem Fall nicht gesprochen werden, sodass das Finanzamt den Antrag der Bf auf Minderung der Grunderwerbsteuer zu Recht als unbegründet abgewiesen hatte.

Zulässigkeit einer 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.

Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Rechtslage auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen eindeutig ist.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 18. Juli 2017