



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 19

GZ. RV/4608-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 8. Oktober 2002, Erfnr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Auf Grund einer Kontrollmitteilung des Finanzamtes 3/11 Schwechat und Gerasdorf setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (in der Folge: FAG) gegenüber der Bw. für den am 1. Oktober 2000 erfolgten Erwerb eines Hälftenanteiles eines Gebäudes in der Kleingartenanlage M. (Baulos.x) von Herrn J., ausgehend von einem anteiligen Kaufpreis in Höhe von S 575.000,00, Grunderwerbsteuer in Höhe von € 1.462,54 fest.

Gegen diesen Bescheid brachte die Bw. eine Berufung gegen den "berechneten Betrag der Grunderwerbsteuer" mit dem Hinweis "Aufschließungskosten 13.689,90, Eintrittsgebühr in KGV 50.000,00 (werden beim Verkauf wieder rückerstattet)" und unter Beilage einer Berechnung der Aufschließungskosten und eines Kontenauszuges des Kleingartenvereins ein.

Die Berufung wurde vom FAG im Wesentlichen mit der Begründung abgewiesen, dass als Bemessungsgrundlage der halbe Kaufpreis (§§ 4 und 5 GrEStG) angesetzt wurde. Weiters wies das FAG darauf hin, dass die Bw. entgegen ihrer gesetzlichen Verpflichtung keine Abgabenerklärung vorgelegt habe, und dass auf einen an P. (Miterwerber des Gebäudes) gerichteten Vorhalt mit beigelegter Abgabenerklärung nicht reagiert worden sei.

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag erklärte die Bw., Herr P. habe keine Abgabenerklärung per Post erhalten und ersuchte um eine Abgabenerklärung.

Nach Einsichtnahme in den Bewertungsakt des Finanzamtes 3/11 Schwechat und Gerasdorf hielt der unabhängige Finanzsenat der Bw. folgendes vor:

"In Ihrer Anfragebeantwortung vom 14. April 2002 gegenüber dem Finanzamt 3/11, Schwechat und Gerasdorf betreffend Einheitsbewertung, EW-AZxxx, haben Sie erklärt, gemeinsam mit Herrn P. im Oktober 2000 ein Gebäude in der Kleingartenanlage M. , Baulos.x , um einen Kaufpreis von insgesamt 1,150.000,00 von Herrn J. erworben zu haben.

Auf Grund Ihrer Angaben gegenüber dem Finanzamt 3/11 Schwechat und Gerasdorf ist davon auszugehen, dass Sie einen Hälftenanteil eines Gebäudes in der Kleingartenanlage M., Baulos.x um einen anteiligen Kaufpreis von S 575.000,00 erworben haben. Mit Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2001, ergangen am 17. April 2002 an P.. und Mitbesitzer unter EW-AZxxx, wurde Ihnen ein Hälftenanteil an diesem Gebäude zugerechnet.

Dem entsprechend hat das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuer Wien mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 8. Oktober 2002 Ihnen gegenüber Grunderwerbsteuer für den anteiligen Erwerb des Kleingartenhauses ausgehend vom halben Kaufpreis festgesetzt.

In der dagegen eingebrachten Berufung wendeten Sie sich gegen die Berechnung der Grunderwerbsteuer und machten dazu Aufschließungskosten in Höhe von S 113.689,90 sowie eine Eintrittsgebühr in den Kleingartenverein mit dem Vermerk "werden beim Verkauf wieder rückerstattete" in Höhe von S 50.000,00 geltend.

Aus den von Ihnen beigelegten Unterlagen ergibt sich, dass die Aufschließungskosten von Herrn J.. getragen wurden und die Eintragsgebühr von Ihnen übernommen wurde.

Die in der Berufung erfolgten Angaben sind aber nicht geeignet, der auf Grund früherer Angaben gegenüber dem Finanzamt 3/11 Schwechat und Gerasdorf ergangenen Grunderwerbsteuervorschreibung entgegen zu treten, zumal aus diesen nicht erkennbar ist, welchen Bezug die Leistung von Aufschließungskosten und der Ersatz der Eintrittsgebühr zum vereinbarten Kaufpreis haben.

Im Besonderen ist zu den Aufschließungskosten zu bemerken, dass aus den vorgelegten Unterlagen zu schließen ist, dass diese vom Veräußerer getragen wurden bzw. zu tragen waren. Ein allfälliger Ersatz dieser Aufschließungskosten bzw. die Übernahme der Zahlungsverpflichtung stünde aber offensichtlich in Zusammenhang mit dem Erwerb des Gebäudes und wäre jedenfalls Teil der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Es wird Ihnen jedoch die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb von vier Wochen ab Zustellung dieses Schreibens zu den obigen Ausführungen Stellung zu nehmen, den gegenständlichen

Erwerbsvorgang unter Vorlage einer Kopie der Kaufurkunde und der Zahlungsbelege vollständig offen zu legen und zusätzlich zum Kaufvertrag und den Zahlungsbelegen diejenigen Schriften und Urkunden in Kopie vorzulegen, aus denen sich allenfalls ergäbe, dass die Aufschließungskosten und/oder die Beitrittsgebühr nicht Teil des Kaufpreises sind (Statuten, Beitrittserklärung, Pachtvertrag, sonstige Vereinbarung mit dem Kleingartenverein etc.)".

Zu diesem Vorhalt erfolgte keine Stellungnahme.

Über die Berufung wurde erwogen:

Auf Grund des § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gegenleistung ist bei einem Kauf gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen.

Auf Grund des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG gehört jedenfalls der für den Erwerb eines Grundstückes versprochene Kaufpreis zur Bemessungsgrundlage.

Dem angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheid ist der von der Bw. und ihrem Miterwerber gegenüber dem Finanzamt 3/11, Schwechat und Gerasdorf für den Erwerb des Gebäudes offen gelegte Kaufpreis anteilig zu Grunde gelegt worden.

In der Berufung wurde nicht behauptet, dass die dort angeführten Leistungen nicht dem Veräußerer versprochen wurden, um das Gebäude zu erhalten.

Eine Stellungnahme zum oa. Vorhalt des unabhängigen Finanzsenates erfolgte nicht.

Es war daher auch der Berufungsentscheidung die vom FAG festgestellte Gegenleistung zu Grunde zu legen und die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 29. März 2006