



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 20

GZ. RV/3708-W/08

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vertreten durch Nepraunik & Prammer, Rechtsanwälte, 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7, vom 22. Oktober 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 16. Oktober 2008, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 29. September 2008 erwarben Herr X und Frau P (in der Folge Berufungswerber (Bw.) genannt) von der W Wohnbaugesellschaft m.b.H. die Eigentumswohnung W 70/1 in Y um einen vertraglich bestimmten Kaufpreis von € 210.100,00.

In der Kaufurkunde ist ua. Folgendes ausgeführt:

".....

II "Kaufpreis"

(1) Der Kaufpreis für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, samt dem auf Seite 1 unten genannten Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung samt Zubehör) beträgt insgesamt EUR 210.100,00

.....Ein weiterer Teilbetrag von EUR 30.705,73 (.....) ist durch den Baukostenzuschuss, also den bei ordnungsgemäßer Einhaltung der Wohnbauförderungsbedingungen durch den Käufer

nicht rückzahlbaren Beitrag des Landes Wien nach § 15 WWFSG 1989 gedeckt und wird dieser von der Verkäuferin direkt vom Land Wien angesprochen (siehe auch Punkt IV).....

IV. Förderung

.....

(3) Insbesonders bestätigt der Käufer auch zur Kenntnis genommen zu haben, dass der vorgenannte Baukostenbeitrag vom Land Wien dann zurückgefördert werden kann, wenn die Kaufgegenständliche Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Käufers oder ihm nahestehender Personen im Sinne des WWFSG regelmäßig verwendet wird bzw. sich diese an der Adresse der geförderten Wohnung nicht ordnungsgemäß melden lassen. Er hat ferner zur Kenntnis genommen, dass er seine Rechte an seiner bisher verwendeten Wohnung innerhalb von längstens sechs Monaten ab Fertigstellung und Übergabe der Kaufgegenständlichen Wohnung aufgeben muss. Der Käufer bestätigt weiters zur Kenntnis genommen zu haben, dass er eine Förderung nur dann erhält, wenn er dem Kreis der begünstigten (also förderungswürdigen) Personen angehört, d.h., das Familieneinkommen die jeweils geltenden Einkommensgrenzen nicht übersteigt und dass im Grundbuch unter C LNR 7a ein Sammelpfandrecht des Landes Wien im Betrage von EUR 1,738.926,48 eingetragen ist, welches 150 % des vom Land Wien ursprünglich gewährten Baukostenzuschusses entspricht und der Sicherstellung der Rückzahlung bei Aufkündigung infolge allfälliger Förderungsverstöße dient (wobei diese allfällige Rückzahlung bei etwaigen, vom Käufer gesetzten, Förderungsverstößen von diesem selbst zu leisten ist und er in diesem Falle die Verkäuferin für diese Rückzahlung völlig klag- und schadlos zu halten hätte)

....."

Auf Grund dieses Vertrages setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) mit den angefochtenen Bescheiden gegenüber den Bw. Grunderwerbsteuer in Höhe von je € 3.676,75 fest.

In den dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufungen wendeten die Bw. im Wesentlichen ein, dass der, der Bauträgerin gewährte Baukostenzuschuss den Kaufpreis für die Wohnung gemindert habe.

Diesen Baukostenzuschuss müsse der Käufer - zumindest in aller Regel - nie 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 ein Rückzahlungsfall (der ohnehin nur in absoluten Ausnahmefällen denkbar sei) eintrete. Aber auch in diesem Fall würde die Grunderwerbsteuerpflicht erst bei Bedingungseintritt entstehen.

Über die Berufung wurde erwogen:

In einem identen Fall hat der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 29. September 2010, ZI. 2009/16/0054 bis 0060 Folgendes ausgesprochen:

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

Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 5 Abs. 3 Z. 2 leg. cit. sind Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstücks dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt, der Gegenleistung hinzuzurechnen.

Kern des Beschwerdevorbringens ist das Argument, der Baukostenzuschuss des Landes Wien gehöre einerseits nicht zum Kaufpreis und "erhalte der Verkäufer diesen Betrag von dritter Seite (nämlich des Landes) nur bedingt".

Damit verkennt die Beschwerde aber grundlegend, dass nach dem jeweils festgestellten Vertragstext der Verkäufer zusätzlich zum Kaufpreis in Gestalt des Baukostenbeitrages je "einen weiteren Teilbetrag" direkt vom Land Wien erhielt bzw. direkt dort ansprechen konnte, welche Leistung damit ihm gegenüber keineswegs unter einer aufschiebenden Bedingung stand.

Lediglich in Bezug auf die Frage einer allfälligen Pflicht des Käufers, betreffend den Baukostenzuschuss Rückzahlungen an den Förderer zu leisten, könnte von einer aufschiebenden Bedingung gesprochen werden, was mit der hier zu entscheidenden Frage der Beurteilung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer aber nichts zu tun hat und weshalb hier auch eine weitere rechtliche Auseinandersetzung mit dem Inhalt der einschlägigen Wohnbauförderungsbestimmungen entbehrlich ist.

Für die Beantwortung der Frage der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer kommt es allein darauf an, dass nach der jeweils getroffenen Kaufvereinbarung zusätzlich zu dem von jedem Beschwerdeführer als Käufer zu leistenden Betrag noch "ein weiterer Teilbetrag" (der jeweils im Vertragspunkt II. unter dem Titel "Kaufpreis" geregelt wurde) vereinbart wurde und

der in Gestalt eines Baukostenzuschusses vom Land Wien entweder direkt an den Verkäufer geleistet wurde bzw. vom Verkäufer direkt beim Land Wien anzusprechen war.

Damit kommt aber auch diesem weiteren Teilbetrag im Gesamtzusammenhang gesehen Gegenleistungscharakter insoweit zu, als damit eben ein Dritter (im Beschwerdefall das Land Wien als Förderer) an den Veräußerer eine Leistung erbringt, damit der Käufer das geförderte Objekt überhaupt erwerben kann. Eine derartige Leistung, die der Veräußerer damit unbedingt vom Förderer vereinnahmt, ist aber nach der eindeutigen Anordnung des § 5 Abs. 3 Z. 2 GrEStG 1987 der Gegenleistung hinzuzurechnen.

Da sohin die belangte Behörde ihre Bescheide nicht mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet hat und weil davon ausgehend auch keine weiteren Ermittlungen zu entfalten waren, erweisen sich die angefochtenen Bescheide insgesamt als frei von Rechtswidrigkeit."

Diese Ausführungen treffen auch auf den gegenständlichen Berufungsfall zu, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

Da die Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung zu keinem im Spruch anders lautendem Bescheid hätte führen können, wurde von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung Abstand genommen (vgl. UFS 8.6.2006, RV/0955-W/06, UFS 28.01.2010, RV/3380-W/09 uvm).

Wien, am 15. Jänner 2013