



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Gabler Gibel & Partner, Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Dr. Karl Lueger-Platz 5, vom 29. August 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 1. August 2005 betreffend

**Grunderwerbsteuer** entschieden:

Die Berufung wird als **unbegründet abgewiesen**.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 9. Juni 2005 erwarb der Berufungswerber (in der Folge: Bw.) von der Bau-GmbH (im Folgenden: B-GmbH) eine Eigentumswohnung samt Grundanteil und Pkw-Abstellplätzen in einer von der Verkäuferin noch zu errichtenden Wohnhausanlage. Als Kaufpreis vereinbarten die Vertragsteile in den einleitend angeführten, besonderen Vertragsbestimmungen einen Betrag von insgesamt € 161.656,00, wovon € 24.496,00 auf den Grundanteil und € 137.160,00 auf die Baukosten entfallen würden. Der Kaufpreis werde laut Zahlungsplan in Raten, je nach Baufortschritt, fällig, wobei nach dem Urkundeninhalt von der dritten Rate ein Betrag von € 41.280,00 an Wohnbauförderung abgezogen worden war. In den allgemeinen Vertragsbestimmungen ist im Punkt V. nochmals festgehalten, dass als Kaufpreis der in den besonderen Vertragsbestimmungen festgelegte Betrag (Fixpreis) vereinbart werde. Sämtliche Kaufpreiszahlungen laut Zahlungsplan wären auf das vom vertragsverfassenden Rechtsanwalt treuhändig eingerichtete Anderkonto zu leisten.

Im Punkt XVII. hielten die Vertragsparteien unter der Überschrift "Wohnbauförderung" fest, dass eine "Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft" des Landes Kärnten der Verkäuferin bereits vorliege. Vereinbart werde, dass das Förderungsdarlehen in der

voraussichtlichen Höhe (berechnet nach der Familiengröße) von der letzten Kaufpreisrate in Abzug gebracht werde und daher vom Käufer nicht vorzufinanzieren wäre. Der Käufer verpflichte sich, unverzüglich nach Vertragsabschluss direkt beim Land Kärnten alle für die Erteilung der Förderung erforderlichen Schritte zu setzen, Anträge zu stellen und Unterlagen beizubringen. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens erfolge über den Treuhänder, der den Betrag dann an die Verkäuferin weiterzuleiten habe. Sollte die Wohnbauförderung aus Gründen, die in der Sphäre des Käufers liegen, versagt oder innerhalb von sechs Monaten ab Übernahme des Kaufobjektes nicht erteilt werden, sei der Käufer verpflichtet, den im Hinblick auf die Förderung gestundeten Betrag binnen einem Monat ab Aufforderung auf das Treuhandkonto einzubezahlen. Gleiches gelte hinsichtlich eines Differenzbetrages, wenn die Förderung nur in geringerer Höhe als angenommen gewährt würde. Sollte dieser Nachschusspflicht seitens des Käufers nicht fristgerecht nachgekommen werden, würde die Verkäuferin, gegen Kostenersatz samt Pönale, zum Rücktritt vom Vertrag und zur Rückabwicklung berechtigt sein.

Ausgehend vom vereinbarten Kaufpreis in Höhe von € 161.565,00 als Gegenleistung setzte das Finanzamt Klagenfurt (FA) dem Bw. mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid Grunderwerbsteuer (GreSt) im Betrag von € 5.657,96 fest.

Mit seiner dagegen fristgerecht erhobenen Berufung begehrte der Bw ohne weitere Begründung, die Wohnbauförderung nur mit einem auf 20% abgezinsten Betrag, sohin mit € 8.256,00, in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen und die GreSt entsprechend herabzusetzen.

Seine abweisende Berufungsvorentscheidung begründete das FA damit, dass der vereinbarte Kaufpreis als Gegenleistung die Berechnungsgrundlage für die GreSt bilde. Da das Wohnbauförderungsdarlehen nicht von der Verkäuferin, sondern vom Bw. als Käufer aufgenommen werde, komme eine Abzinsung nicht in Betracht.

Innerhalb der Frist des § 276 BAO stellte der Bw. den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz und wendete ein, dass sich der Kaufpreis aus vom Käufer selbst aufzubringenden Eigenmitteln und aus der Wohnbauförderung zusammensetze, welche vom Käufer nicht vorzufinanzieren wäre. Da es sich um ein gefördertes Darlehen handle, würde nur der abgezinst Teil dieses Darlehens einen Teil der Bemessungsgrundlage darstellen. Die Fixpreisvereinbarung beziehe sich nur darauf, dass der Gesamtkaufpreis, bestehend aus Eigenmitteln und Wohnbauförderung, den vereinbarten Betrag nicht übersteigen dürfe.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GreStG) ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

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.

Nach übereinstimmender herrschender Ansicht von Lehre und Rechtsprechung (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 5f; mit umfangreichen Judikaturhinweisen) ist unter einer Gegenleistung jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes zu entrichten ist. In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes erhält.

Im vorliegenden Fall hatten die Vertragsparteien unstrittig einen Gesamtkaufpreis in Höhe von € 161.656,00 vereinbart. Weiters wurde verabredet, dass dieser Kaufpreis zum einen Teil durch Eigenmittel, zum anderen Teil durch ein vom Bw. noch zu beantragendes Wohnbauförderungsdarlehen aufzubringen wäre. Sollte dieses dem Bw. nicht oder nicht in der angenommenen Höhe gewährt werden, hatte sich der Bw. zur unmittelbaren Bezahlung eines entsprechenden Nachschussbetrages verpflichtet. Damit wurde aber sichergestellt, dass der Verkäuferin jedenfalls der gesamte vereinbarte Kaufpreis zukommen würde. Dieser stellt sich daher insgesamt mit einer Höhe von € 161.656,00 als Gegenleistung, die die B-GmbH erhalten würde, dar.

Zur somit noch strittigen Frage, ob der Wert des Wohnbauförderungsdarlehens in voller Höhe oder nur mit einem auf 20% abgezinsten Betrag in die Bemessungsgrundlage einzufließen hat, ist festzuhalten, dass in einem solchen Fall die Gegenleistung nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG) (§§ 2-17) zu bewerten ist (Fellner, a.a.O., Rz 22; Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 21. Dezember 1992, 91/16/0125, und vom 28. Jänner 1993, 92/16/0120, 0121, 0122). Kapitalforderungen und Schulden sind gemäß § 14 Abs. 1 BewG mit dem Nennwert anzusetzen, sofern nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Der VwGH hat in seinem, zu einem sachverhaltsmäßig nahezu identen Beschwerdefall ergangenen, Erkenntnis vom 30. August 1995, 94/16/0085, hiezu ausgesprochen, dass die Frage, wie der Käufer die Mittel zur Begleichung des vereinbarten Kaufpreises aufbringt, sei es durch Eigenmittel oder allenfalls durch günstig oder unverzinsten Darlehen, nichts daran ändert, dass der nominale,

vom Käufer versprochene, Kaufpreis maßgebend wäre. Eine Abzinsung des Kaufpreises indes, wie dies auch hier vom Bw. begehrt wurde, komme nicht in Betracht, da sich bei einem eindeutig und mit einem bestimmten ziffernmäßigen Betrag festgesetzten Kaufpreis eine Bewertungsfrage gar nicht stelle (vgl. auch VwGH vom 18. Jänner 1990, 89/16/0025). Im Lichte dieser eindeutigen Rechtsprechung erweist sich angesichts des Umstandes, dass die Vertragsparteien einen ziffernmäßig bestimmten Kaufpreis vereinbart hatten und gewährleistet war, dass die Verkäuferin jedenfalls auch diesen gesamten Kaufpreis erhalten würde, das Vorbringen des Bw. als nicht geeignet, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen.

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt, am 14. Juni 2006