



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der D.K., L., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 23. März 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG wird festgesetzt mit € 901,22 (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 25.749,--).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Am 27. Oktober 2003 wurde zwischen Herrn D.S. und Frau M.S. als Bestandgeber und der D.K., der Berufungswerberin, als Bestandnehmerin ein Bestandvertrag errichtet. Laut Punkt II. dieses Vertrages erfolgte die Bestandgabe zur Benützung des Bestandgegenstandes als Baustelle (Errichtung eines Wohnhauses). Das Bestandverhältnis hat laut Punkt III. dieses Vertrages am 15. Oktober 2003 begonnen und wurde auf die Dauer von 99 Jahren abgeschlossen.

Die Punkte V. und X. dieses Bestandvertrages lauten:

„V.

Als jährlicher Bestandzins wird der Betrag von 1.000,- Euro zuzüglich jeweils auf den Bestandgrund entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben (insb. Grundsteuer) und Anliegerleistungen gem. der Bauordnung sowie zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer vereinbart, zahlbar jeweils bis spätestens 31. März eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein. Für das Jahr 2003 wird ein Bestandzins von 200,- Euro netto vereinbart.

Zum Schutze gegen Währungsänderungen oder Währungsentwertungen wird vereinbart, den Bestandzins in Relation zum Verbraucherpreisindex 2000, zu setzen, wobei Änderungen bis zu 5 % nicht berücksichtigt werden, über 5 % in voller Höhe. Ausgangsbasis für die Berechnung ist die für den Monat 08/2003 verlautbare Indexzahl von 106,0.“

„X.

Sämtliche Kosten und Gebühren aus der Errichtung dieses Vertrages trägt der Bestandnehmer. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der auf dem Bestandsgegenstand entfallende Bruttobestandszins (inkl. Grundsteuern, allfälligen Anliegerleistungen, Umsatzsteuer, etc.) für das Jahr durchschnittlich 1.800,- beträgt.“

Eine selbst berechnete Gebühr wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit Bescheid gemäß § 201 BAO mit € 0,-- festgesetzt und die selbst berechnete Gebühr gut geschrieben.

Mit Bescheid vom 23. März 2005 wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien der Berufungswerberin für dieses Rechtsgeschäft die Grunderwerbsteuer mit € 1.134,-- vorgeschrieben. Dieser Bescheid enthält folgende Begründung: „*Baurechtszins pro Jahr 1800 € mal 18 gem. § 15 BewG = 32.400 €*“.

Die am 20. April 2005 gegen diesen Bescheid eingebauchte Berufung wurde wie folgt begründet:

„Im vorliegenden Fall wurde eine Liegenschaft zur Errichtung eines Gebäudes angemietet; für den abgeschlossenen Bestandsvertrag vom 27.10.2003 wurde die Mietvertragsgebühr entrichtet. Ein GrEST-Tatbestand liegt u.E. nicht vor; falls doch, ersuchen wir um Bekanntgabe der Rechtsgrundlage (die im Bescheid nicht genannt wurde) sowie etwaiger Literatur- bzw. Judikaturhinweise.“

Ganz abgesehen davon, ist letztlich die Bemessungsgrundlage – weder für die Mietvertragsgebühr noch für eine etwaige GrEST – unrichtig. Vom Verfasser des Bestandsvertrages wurde ein Betrag von 1.800€ an jährlichen Leistungen angesetzt, tatsächlich ist im Vertrag aber nur eine jährliche Zahlung von 1.000€ vorgesehen. An sonstigen Leistungen fällt lediglich die Grundsteuer in Höhe von 70,50€ p.a. an. Die Bemessungsgrundlage beträgt somit 1.070,50 p.a. Dass keine weiteren Leistungen anfallen, lässt sich auf Wunsch der Behörde jederzeit anhand der Buchhaltungsunterlagen überprüfen.“

Wir beantragen daher die Aufhebung des GrEST-Bescheides, in eventu eine Reduktion der Bemessungsgrundlage. Flankierend beantragen wir eine Aussetzung der Einhebung in Höhe von 1.134€ bis zur Erledigung der Berufung.“

Mit Berufungsvorentscheidung vom 15. Juni 2005 wurde diese Berufung vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung wie folgt:

„Grundlage für die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer ist das Bundesgesetz Nr. 309 vom 2.7.1987 (Grunderwerbsteuergesetz 1987):

*Laut § 2 (2) obigen Gesetzes stehen den Grundstücken gleich:
Z.1. Baurechte.*

Mit Vertrag vom 27.10.2003 haben die Ehegatten M+D.S. je zur Hälfte die Liegenschaft EZ 1 der D.K., ab dem 15.10.2003 auf die Dauer von 99 Jahren, zur Errichtung eines Wohnhauses, gegen die Entrichtung eines jährlichen Bestandszinses überlassen.

Durch diesen Vorgang wurde ein grundstücksgleiches Recht im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes eingeräumt.

Besteuert wird das Verpflichtungsgeschäft, das, laut Punkt X. des Vertrages, durchschnittliche Kosten pro Jahr von 1.800 Euro nach sich zieht.

Dass derzeit nur ein Teil der zu zahlenden Kosten anfällt, ist für die Besteuerung unbeachtlich.“

Die Begründung im Vorlageantrag vom 11. Juli 2005 lautet:

„In der Bescheidbegründung wird ausgeführt, dass gem. Punkt X des Vertrages das Verpflichtungsgeschäft in Höhe von 1.800€ p.a. besteuert wird und weiters, dass „derzeit nur ein Teil der zu zahlenden Kosten anfällt“, was für die Besteuerung unbeachtlich sei.“

Beide Aussagen sind unrichtig: Punkt X des Vertrages enthält nicht das Verpflichtungsgeschäft, sondern lediglich eine durchschnittliche Pauschalvermutung des Vertragsverfassers, die sich letztlich als unrichtig erwies. Die Grundeigentümer haben aus dieser unrichtigen Pauschalvermutung keinen Rechtsanspruch auf Durchsetzung eines jährlichen Bestandszinses von 1.800€, sondern lediglich auf die im Punkt V genannten Beträge, das sind 1.000€ an Bestandszins zuzüglich Steuern und Abgaben. Somit enthält nicht Punkt X, sondern Punkt V das – rechtlich durchsetzbare – Verpflichtungsgeschäft. Wie bereits in der Berufung vom 20.4.05 dargelegt, betragen gem. dieses Punktes V die jährlichen Kosten 1.000€ + 70,50€ an Grundsteuer = 1.070,50€. Das sind sämtliche Leistungen, womit auch die zweite Behauptung der Behörde, nämlich dass nur ein Teil der Kosten verrechnet würde, völlig unrichtig ist.“

Wir beantragen daher eine Neuberechnung der GrEST auf Basis jährlicher Leistungen von 1.070,50€, das entspricht 674,42€. Für den Differenzbetrag von 459,58€ beantragen wir eine Aussetzung der Einhebung.“

Über Aufforderung vom 19. August 2008 wurde mitgeteilt, dass sich im Jahr 2006 eine Änderung ergeben habe, nämlich insofern, als auch eine Kanalgebühr in der Höhe von € 360,- angefallen sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist im gegenständlichen Fall nur mehr, wie sich die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer zusammensetzt.

Durch § 2 Abs. 2 Z. 1 GrESTG werden Baurechte den Grundstücken gleichgestellt. Da das Baurecht als solches dem Grundstück gleichsteht, wird durch den Vertrag über die Begründung des Baurechts der Anspruch auf Übereignung des Baurechts selbst begründet. Der Baurechtsvertrag ist also ein Rechtsgeschäft auf Übereignung, dh Bestellung des Baurechts. Der Baurechtsvertrag unterliegt daher dem Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrESTG (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 47 zu § 2 GrESTG samt dort angeführter Rechtsprechung).

Gemäß § 4 Abs. 1 GrESTG ist die Steuer grundsätzlich 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 vom Verkäufer vorbehalteten Nutzungen. Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als

Entgelt für den Erwerb den Grundstückes gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt (Fellner aaO, Rz 6 zu § 5 GrEStG).

Aus dem Vertrag ergibt sich, dass als Gegenleistung ein jährlicher Bestandzins in Höhe von € 1.000,-- vereinbart wurde. Darüber hinaus verpflichtete sich die Berufungswerberin zur Bezahlung der auf den Bestandgrund entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben und Anliegerleistungen sowie etwaiger Umsatzsteuer. In der Berufung wird ausgeführt, dass an sonstigen Leistungen lediglich die Grundsteuer in der jährlichen Höhe von € 70,50 anfällt.

Laut Vorlageantrag vom 17. Februar 2005 beinhaltet der Betrag von € 1.070,50 sämtliche Leistungen zum damaligen Zeitpunkt. Zu diesen Leistungen kam laut Vorhaltsbeantwortung vom 1. Oktober 2008 nur noch die Kanalgebühr in der Höhe von € 360,-- hinzu. Aus dieser Vorhaltsbeantwortung der Berufungswerberin ergibt sich, dass insgesamt jährlich folgende Leistungen erbracht werden:

Bestandzins	€	1.000,00
Grundsteuer	€	70,50
Kanalgebühr	€	360,00
Gesamtbetrag jährlich	€	1.430,50

Dieser Betrag stellt die tatsächlich zu erbringenden jährlichen Leistungen dar. Diese jährlichen Leistungen sind gemäß § 15 BewG mit 18 zu multiplizieren, was eine der Grunderwerbsteuer unterliegende Gegenleistung in der Höhe von € 25.749,-- ergibt. Die Grunderwerbsteuer beträgt davon gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 3,5 % = € 901,22.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 3. November 2008