



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch J., gegen den vorläufigen Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 10. März 2003, St. Nr. XY, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 14. Februar 2003 erwarb die Berufungswerberin (Bw.) von Herrn A.K. das in der Liegenschaft EZ xy inneliegende Grundstück 1602/10 im Ausmaß von 5.345 m². Als Kaufpreis wurde ein Betrag von € 250.758,30 vereinbart.

Laut Punkt V. des Kaufvertrages hat die Käuferin zur Kenntnis genommen, dass auf dem Vertragsobjekt allenfalls zur Errichtung gelangende Gebäude an einen Privatkanal angeschlossen werden und sich verpflichtet, folgende Aufschließungskosten an den Verkäufer zu bezahlen:

- Baukostenzuschuss für den Transportkanal der Schmutzwasserkanalisation zum Hauptsammler des Abwasserverbandes EUR 9.708,66 zuzüglich USt.
- Anschlussbeitrag, welcher erst dann an den Verkäufer zu bezahlen ist, nachdem auf dem Vertragsgegenstand tatsächlich ein Gebäude errichtet worden ist.
- Anteiliger Baukostenzuschuss für den Transportkanal der Regenwasserkanalisation zum Nordbach EUR 5.108,75 zuzüglich USt.

Für diesen Erwerbsvorgang setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit dem bekämpften Bescheid ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 268.539,19 Grunderwerbsteuer in Höhe von € 9.398,87 fest.

Da nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss war, erfolgte die Festsetzung gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung bringt die Bw. vor, dass die in Punkt V. des berufungsgegenständlichen Kaufvertrages genannten Baukostenzuschüsse einschließlich Umsatzsteuer in Höhe von insgesamt €17.780,00 nicht der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer hinzugerechnet werden dürfen, da es sich hierbei um keine Gegenleistung für die Übertragung des Grundstückes handle. Die genannten Zahlungen der Erwerberin stünden in keinem Austauschverhältnis zum Kaufgegenstand. Vielmehr handle es sich um Aufschließungskosten in Form von Baukostenzuschüssen für einen Privatkanal und somit nicht um öffentlich rechtliche Anschlussgebühren oder öffentliche Anschlussverpflichtungen.

Über die Berufung wurde erwogen:

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

Nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und – was im Gegenstand nicht in Betracht kommt – der vom Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist der dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümliche Begriff der Gegenleistung nach § 5 GrEStG im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen (vgl. dazu auch Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil §5, Rz 5). Danach bildet jede nur erdenkliche Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird, einen Teil der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Gegenleistung ist alles, was der Erwerber einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten, wobei es darauf ankommt, ob die Leistung des Erwerbers in einem "inneren" Zusammenhang mit dem Grundstück steht (siehe das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. 4. 2003, 2002/16/0292).

Somit ist unter dem Begriff Gegenleistung die Summe dessen zu verstehen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält; ist jede nur denkbare Leistung, die vom Käufer für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird, oder, mit anderen Worten, alles, was der Käufer einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten.

Entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, sind daher Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Verkäufers erbringt, nur dann nicht der Bemessungsgrundlage zuzurechnen, wenn diese Gegenleistungen mit dem Grundstück in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen. Steht hingegen die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen, oder "inneren" Zusammenhang mit der Erwerbung des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des Gesetzes anzusehen. Bei der Beurteilung dieses Zusammenhangs ist vom wahren wirtschaftlichen Gehalt des Erwerbsvorganges auszugehen (siehe die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 25. Februar 1993, 91/16/0031 und vom 30. 4. 2003, 2002/16/0292 sowie die dort angeführte weitere Rechtssprechung).

Da, wie bereits angeführt, der Begriff der Gegenleistung im wirtschaftlichen Sinne (§ 21 BAO) zu verstehen ist, ist auch für die Beurteilung abgabenrechtlicher Fragen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform des Sachverhaltes maßgebend (vgl. u.a. das Erkenntnis vom 26. März 1992, 90/16/0211, 0212).

Es ist daher nicht maßgebend, was die Vertragschließenden als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat.

Weiters ist zu sagen, dass zu den im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG "übernommenen sonstigen" Leistungen auch Leistungen zu verstehen sind, die der Käufer für den Verkäufer an Dritte leistet, um das Kaufgrundstück erwerben zu können und deren Einbringung in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes steht.

Dazu gehören somit auch alle Leistungen, die dem Veräußerer – sei es auf Grund des Gesetzes, sei es auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung – obliegen, aber durch Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen und die sich somit im Vermögen des Verkäufers und zu dessen Gunsten auswirken.

Im Berufungsfall stand im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages bereits fest, dass eventuell später zur Errichtung gelangende Gebäude an einen Privatkanal angeschlossen werden und dafür verschiedene Aufschließungskosten zum Teil sofort bei Abschluss des Vertrages an den Veräußerer zu bezahlen waren und zum Teil erst, nachdem auf dem Grundstück tatsächlich ein Gebäude errichtet worden ist. Daraus ergibt sich, dass diese Aufschließungskosten als sonstige Leistungen zur Gegenleistung gehören, da im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges bereits die Verpflichtung zur Errichtung dieser Kosten bestanden hat und

die Käuferin sich im Kaufvertrag zur Übernahme der Tragung dieser Kosten dem Verkäufer gegenüber verpflichtet hat.

Ein innerer Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Grundstückes und der sonstigen Leistung gemäß Punkt V. des Kaufvertrages ist schon deshalb gegeben, als, entsprechend dem eindeutigen Vertragstext dieses Punktes V., die Bw. das gegenständliche Grundstück wohl nicht hätte erwerben können, wenn sie nicht auch vertraglich die Zahlung der Baukostenzuschüsse für den Privatkanal übernommen hätte.

Die Baukostenzuschüsse waren daher in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Der Berufung konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Wien, am 26. Juni 2006