



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/1571-W/08

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Axel Nepraunik, 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 25. März 2008, Erfnr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 5. Dezember 2007 erwarb der Berufungswerber (Bw.) von der Wohnungsgesellschaft. 124/77957 Anteile an der EZ\_GB, verbunden mit dem Wohnungseigentum an der der Wohnung W 4 Stiege 15 samt Kellerabteil, um einen vertraglich bestimmten Kaufpreis von € 214.520,00.

Lt. Kaufurkunde wurde ua. Folgendes vereinbart:

*" ..... Diese vorgenannte Wohnung hat gemäß der vorgenannten, der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde gelegten und auf den baubehördlich genehmigten Bestandsplänen beruhenden, Nutzwertentscheidung der MA 16 eine Nutzfläche von 127,84 m<sup>2</sup> und war bis dato an eine dritte Person vermietet. Der Käufer lebte mit dieser dritten Person in der kaufgegenständlichen Wohnung. Dem Käufer ist daher nicht nur der Zustand der Wohnungbestens bekannt sondern erübrigts sich dadurch auch eine gesonderte formelle tatsächliche Übergabe.  
Das Mietverhältnis über die vorgenannte Wohnung wurde mit gesonderter Vereinbarung unter der aufschiebenden Bedingung des rechtswirksamen Abschlusses dieses Kaufvertrages*

einvernehmlich aufgelöst. Die Wohnung wird sohin frei von jedweden Miet-, Pacht- oder sonstigen Benützungsrechten Dritter verkauft.

.....**II. Kaufpreis**

(1) Der Kaufpreis für diese kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, samt dem vorgenannten Wohnungseigentumsobjekt beträgt EUR 214.520,00 wovon ein Teilbetrag von EUR 4.615,26 durch die nach der im Punkt I.(3) genannten Teilabdeckung noch für den Käufer verbleibende Wohnbauförderung (Baukostenzuschuß des Landes Wien) als bereits bezahlt gilt, sodaß für den Käufer noch ein zu zahlender Kaufpreisrestbetrag von EUR 209.904,74 (...) verbleibt.

.....**III. Wohnbauförderung**

Dem Käufer ist bekannt, daß der Verkäuferin mit Zusicherung vom 26.11.1991, MA 50-NF 123/he, samt Nachträgen vom 24.7.1992, 22.6. und 10.11.1993, sowie vom 22.8.2000 für die Errichtung von 437 Mietwohnungen eine Wohnbauförderung gemäß § 15 WWFSG gewährt wurde, welche in einem Baukostenzuschuß des Landes Wien von ursprünglich S 138.244.400,00 bestand, der bei ordnungsgemäßer Erfüllung der Wohnbauförderungsbedingungen nicht rückzahlbar ist (dies mit Ausnahme der im WWFSG normierten Teilrückzahlung im Zuge der gegenständlichen Umstellung von einer Miet- auf eine Eigentumswohnung).

Der Käufer unterwirft sich den Bestimmungen dieses Wohnbauförderungsgesetzes und tritt darüber hinaus in sämtliche Bedingungen der vorgenannten Zusicherung ein.

Insbesonders bestätigt der Käufer auch zur Kenntnis genommen zu haben, daß der vorgenannte (bzw. im Innenverhältnis, der dem Käufer nach der vorgenannten Teilrückzahlung verbleibende) Baukostenzuschuß vom Land Wien dann zurückgefordert werden kann, wenn die kaufgegenständliche Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Käufers oder ihm nahestehender Personen im Sinne des WWFSG regelmäßig verwendet werden sollte. Der Käufer bestätigt weiters zur Kenntnis genommen zu haben, daß im Grundbuch die vorgenannten Sammelpfandrechte für das Land Wien eingetragen wurden, welche 150 % des vom Land Wien seinerzeit gewährten gesamten Baukostenzuschusses entsprechen und der Sicherstellung der Rückzahlung bei Aufkündigung infolge allfälliger Förderungsverstöße dienen (wobei diese allfällige anteilige, d.h. auf die gegenständliche Wohnung entfallende, Rückzahlung bei etwaigen, vom Käufer gesetzten, Förderungsverstößen von diesem selbst zu leisten ist und er in diesem Falle die Verkäuferin für diese Rückzahlung völlig schad- und klaglos zu halten hätte)....."

Auf Grund dieses Vertrages setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) mit dem angefochtenen Bescheid gegenüber dem Bw. Grunderwerbsteuer ausgehend vom vereinbarten Kaufpreis mit € 7.508,20 fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete der Bw. im Wesentlichen ein, dass es sich beim Baukostenzuschuss gemäß den Wohnbauförderungsbestimmungen um einen nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss handle. Dieser stelle keine Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes dar.

In dem gegen die abweisende Berufungvorentscheidung eingebrachten Vorlageantrag meinte der Bw., dass es sich zivil- und auch abgabenrechtlich bei dem über den unbedingt vereinbarten Kaufpreis von € 209.904,74 hinausgehenden Betrag von € 4.615,26 um einen (weiteren) bedingten Kaufpreis handle, der nur im Fall des Bedingungseintrittes (im Fall der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung der Wohnbauförderungsbedingungen) seitens der

Förderstelle von der Verkäuferin zurückgefordert und damit vom Käufer zu ersetzen, also dann (und nur diesfalls) zusätzlich vom Käufer an die Verkäuferin zu zahlen sei.

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

Fest steht, dass der Bw. mit der Wohnungsgesellschaft den oben dargestellten Kaufvertrag, so wie dieser beurkundet wurde, abgeschlossen hat.

Auf Grund des [§ 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer soweit sich ein solcher Rechtsvorgange auf inländische Grundstücke bezieht.

Nach [§ 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987](#) ist Gegenleistung - von deren Wert die Steuer auf Grund des § 4 Abs. 1 leg. cit. zu berechnen ist - bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenden Nutzungen.

Auf Grund des [§ 5 Abs 3 Z 2 GrEStG 1987](#) sind Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt, der Gegenleistung hinzuzurechnen.

In einem vergleichbaren Fall hat der Verwaltungsgerichtshof Folgendes ausgesprochen (VwGH 29.9.2009, [2009/16/0054](#)):

*„...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..."*

Dementsprechend ist auch im gegebenen Fall der durch den der Verkäuferin unbedingt zugekommenen Baukostenzuschuss gedeckte Teilbetrag des vereinbarten Kaufpreises jedenfalls Teil der Gegenleistung.

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), wobei bemerkt wird, dass der angefochtenen Bescheid lediglich wegen der Auslegung des beurkundeten Vertrages und der daraus abgeleiteten grunderwerbsteuerrechtlichen Würdigung angefochten wurde.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 9. November 2012