



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 12. Juli 2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 23. Juni 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid abgeändert wie folgt:

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG 1987 wird die Grunderwerbsteuer mit 2.107 € festgesetzt. Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes G vom 11.1.2010 wurden OS (in der Folge kurz Bw genannt) als Meistbietendem 114/7520 Anteile an der Liegenschaft EZGB (Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 52 im Haus L) zum Meistbot von 62.000 € zugeschlagen.

Mit Bescheid vom 23.6.2010 setzte das Finanzamt für diesen Erwerb die Grunderwerbsteuer in Höhe von 2.170 € fest.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung erhoben mit der Begründung, dass mit dem Kaufpreis von 62.000 € auch mobiles Vermögen erworben worden sei. Im Einzelnen wurden u.a. angeführt eine Einbauküche, Einbaumöbel im Vorraum, Badezimmermöbel und Boiler sowie ein Raumteiler mit einem Anschaffungswert von

17.600 €. Unter Berücksichtigung einer Wertminderung von 6,67% per anno (15 Jahre Nutzungsdauer) betrage der gemeine Wert des mobilen Vermögens zum Erwerbszeitpunkt ca. 11.700 €.

Auf Grund eines daraufhin ergangenen Vorhaltes seitens des Finanzamtes teilte der Bw mit, dass die Anschaffungskosten nur im Wege der Schätzung zu ermitteln seien, da die Rechnungen für das Mobilar vom Vorbesitzer nicht zu erhalten seien. Jedoch habe er eine Rechnung aus dem Jahre 2006 betr. das Kühlelement der Küche im Müll gefunden, woraus zu schließen sei, dass die gesamte Küche in diesem Jahr erworben wurde. Die in der Berufung dargelegte Schätzung sei eher niedrig gehalten. Des Weiteren wurde ein Datenträger mit Fotos vorgelegt.

Das Finanzamt legte daraufhin die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Der UFS hat in der Folge Einsicht in den diesbezüglichen Exekutionsakt genommen. In dem der Zwangsversteigerung zu Grunde gelegten Schätzungsgutachten war ersichtlich, dass mit den gegenständlichen Liegenschaftsanteilen ein Zubehör, nämlich eine Kücheneinrichtung - bestehend aus einer L-förmigen Unterschränkzeile mit Spüle, Geschirrspüler und E-Herd sowie ein Oberkästchen mit Dunstabzug – mit einem festgestellten Wert in Höhe von 1.800 €, mitversteigert wurde.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987 unterliegt der Erwerb des Eigentums, soweit er sich auf ein inländisches Grundstück bezieht, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründendes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, der Grunderwerbsteuer.

Der Erwerb in der Zwangsversteigerung ist ein originärer Erwerb. Steuerschuldner ist dabei der Erwerber allein.

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

Nach § 5 Abs. 1 Z 4 GrEStG ist Gegenleistung beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren das Meistbot einschließlich der Rechte, die nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleiben, und der Beiträge, um die der Ersterher bei einem Überbot sein Meistbot erhöht.

Der Begriff der "Gegenleistung" im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der sowohl über den bürgerlich-rechtlichen

Begriff der Gegenleistung hinausgeht, als auch durch verwandte Begriffe in anderen Steuerrechtsgebieten nicht vorgeprägt wird. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, bildet jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer Rz 4 zu § 5 GrEStG).

Gemäß § 6 GrEStG ist die Gegenleistung auf den Zeitpunkt zu bewerten, in dem die Steuerschuld entsteht, daher mit Verwirklichung des Erwerbsvorganges. Bei Erwerb eines Grundstückes im Zwangsversteigerungsverfahren entsteht die Steuerschuld mit dem Tag des Zuschlages (vgl. VwGH 29.1.1986, 82/16/0021).

Das Meistbot ist das im Versteigerungsverfahren von einem Bieter abgegebene höchste Gebot, um welchen Betrag dann die Liegenschaft diesem Meistbieter zugeschlagen wird. Da die Liegenschaft auf den Ersteher lastenfrei übergehen soll, ist das Meistbot grundsätzlich bar zu entrichten, um damit die Pfandgläubiger befriedigen zu können. Gemäß § 151 Abs. 1 EO kann von einem Barerlag in dem Maße abgesehen werden, in dem ein Pfandgläubiger mit der Übernahme der Schuld durch den Ersteher einverstanden ist.

Im gegenständlichen Fall entstand die Steuerschuld - wie vorhin ausgeführt - mit Erteilung des Zuschlages.

Gegenstand der Versteigerung war die Wohnung Nr. 52 samt einer Küche als Zubehör, für welche lt. Gutachten und Edikt ein Wert von 1.800 € festgestellt wurde.

Das vom Bw angeführte weitere Mobilar war hingegen nicht Gegenstand der Versteigerung, weshalb dieses auch keine Berücksichtigung finden kann.

Gegenleistung iSd zitierten § 5 GrEStG ist daher das im Beschluss des Bezirksgerichtes ausgewiesene Meistbot von 62.000 € abzüglich des Wertes des Zubehörs von 1.800 €.

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich somit wie folgt:

$$62.000 \text{ €} - 1.800 \text{ €} = 60.200 \text{ €} \times 3,5\% = \mathbf{2.107 \text{ €}}$$

Der Berufung war daher auf Grund der dargestellten Sach- und Rechtslage nur teilweise Folge zu geben.

Graz, am 27. Februar 2013