



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 5. Februar 2002, St. Nr. XY betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Unterpachtvertrag vom 23. April 2001 pachtete der Berufungserwerber (Bw.) vom Zentralverband Z. als Generalpächter die Parzelle 675 B in der Kleingartenanlage des Kleingartenvereins S..

Für die auf der Parzelle befindliche Baulichkeit eines Gartenhauses plus Außenanlagen und Kulturen wurde laut Schätzgutachten der Schätzmeisterin V.T. ein Schätzwert von insgesamt S 1,162.000,00 festgestellt.

Gemäß Bestätigung vom 20. April 2001 bezahlte der Bw. Frau A.G., der Vorpächterin und Übergeberin, als Ablöse für den Kleingarten samt der darauf befindlichen Baulichkeit, den Außenanlagen und Kulturen einen Betrag von insgesamt S 1,278.200,00.

Mit dem bekämpften Bescheid setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien für den Erwerb des Gebäudes samt Zubehör ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 1,188.539,00, Grunderwerbsteuer in Höhe von € 3.023,12 (das entspricht S 41.599,00) fest.

In der dagegen eingebrachten Berufung brachte der Bw. vor, dass sich das übernommene Haus in einem derart schlechten baulichen Zustand befunden habe, dass es abgerissen und

neu errichtet werden musste. Einem neuen Sachverständigengutachten zufolge wäre der Zeitwert nahezu S 0,00 gewesen. Die Richtigkeit des Schätzgutachtens sei daher vom Bw. beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien, Zahl xy gerichtlich angefochten worden. Es wäre daher eine nachträgliche Kaufpreisreduzierung möglich.

Das in der Folge seitens des unabhängigen Finanzsenates durchgeführte Ermittlungsverfahren erbrachte folgenden Sachverhalt:

Bei der Übergabe der Pachtrechte und der auf der gepachteten Liegenschaft befindlichen Baulichkeit hatten sich die Vorpächterin, Frau A.G. und der Bw. als neuer Pächter an die Vergaberichtlinien des Kleingartenvereins zu halten. Das Schätzgutachten wurde daher von der vom Kleingartenverein gestellten Schätzmeisterin V.T. erstellt. Im Zuge der Sanierungsarbeiten stellte sich jedoch heraus, dass das Schätzgutachten, welches die Grundlage für den vom Bw. bezahlten Kaufpreis für die damals bestehende Baulichkeit bildete, falsch war. Aufgrund dieser Tatsache konnte der Bw. seine Klage nur gegen die Schätzmeisterin richten.

Mit Urteil vom 28. September 2005 hat das Oberlandesgericht Wien als Berufungsgericht unter der Zahl v die Schätzmeisterin Frau V.T. schuldig gesprochen, dem Bw. die Differenz zwischen dem von ihr erstellten falschen Schätzwert und dem nach einer neuerlichen Schätzung errechneten Wert für das Kleingartenhaus in Höhe von € 33.079,00 samt 4% Zinsen und der Verfahrenskosten für die Verfahren erster und zweiter Instanz, somit insgesamt € 58.494,18 zu bezahlen.

Eine Vereinbarung mit der Vorpächterin, Frau A.G. betreffend eine Kaufpreisminderung bzw. die Rückerstattung eines etwaigen Differenzbetrages hat es nach Angaben des Bw. bis dato nicht gegeben und wird es auch in Zukunft nicht geben.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Ist eine Gegenleistung vorhanden, dann ist nach § 4 GrEStG die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Unter Gegenleistung ist bei einem Kauf gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen zu verstehen. 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 empfängt.

Gegenleistung ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält; das 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. 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 empfängt. Maßgebend dabei ist, was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat (siehe u.a. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofs vom 18. Dezember 1995, 95/16/0286 und vom 25.3.2004, 2003/16/0106).

Wird die Gegenleistung für das Grundstück herabgesetzt, so wird gemäß § 17 Abs. 3 GrEStG die Steuer auf Antrag der Herabsetzung entsprechend festgesetzt, wenn die Herabsetzung innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld stattfindet (Z. 1), oder wenn die Herabsetzung (Minderung) aufgrund der §§ 932 und 933 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches vollzogen wird (Z. 2).

Bei den Ansprüchen aus § 17 GrEStG auf Nichtfestsetzung der Steuer oder Abänderung der Steuerfestsetzung handelt es sich um selbständige (gegenläufige) Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis, die den ursprünglichen Steueranspruch unberührt lassen. Zweck dieser Gesetzesbestimmung ist es, Vorgänge nicht mit einer Steuer zu belasten, deren (wirtschaftliche) Auswirkungen von **den Beteiligten wieder beseitigt** wurden.

Unabdingbare Voraussetzung dafür ist jedoch, dass eine derartige Parteienvereinbarung zwischen denselben Vertragsparteien abgeschlossen wird, zwischen denen der seinerzeitige Erwerbsvorgang vereinbart wurde (vgl. dazu das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 29. Oktober 1998, 98/16/0115, 0116).

Im Berufungsfall haben unbestrittenweise nicht die Vertragspartner selber eine vertragliche Herabsetzung der Gegenleistung vereinbart. Vielmehr wurde die Schätzmeisterin, durch deren Schätzungsgutachten ein falscher Wert für die auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeit festgelegt wurde, verurteilt, aus Gründen der Haftung den Differenzbetrag zum tatsächlichen Wert dem Bw. als Schadenersatz zu bezahlen.

Der Berufung konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Wien, am 26. Juni 2006