



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat durch die Vorsitzende HR Mag. Dr. Hedwig Bavenek-Weber und die weiteren Mitglieder ADir. Herbert Schober BA, Dkfm. Dr. Peter Bernert und Helmut Tomek über die Berufung des Bw., vom 28. Oktober 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 20. Oktober 2010 betreffend Grunderwerbsteuer nach der am 18. Juni 2012 in 1030 Wien, Vordere Zollamtsstraße 7, durchgeführten mündlichen Berufungsverhandlung entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer wird geändert auf € 3.853,50.

Die Bemessungsgrundlage und die Berechnung sind dem Ende der folgenden Bescheidbegründung zu entnehmen.

Soweit durch diesen Bescheid ein Mehrbetrag festgesetzt wird, ist dieser Betrag gemäß § 210 Abs. 1 BAO mit Ablauf eines Monats nach Zustellung der Berufungsentscheidung fällig.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 9. Mai 2005 erwarb die Halbschwester des Bw., Frau K., damals wohnhaft in P., von Frau L. und Herrn B. die im Kaufvertrag angeführten je 257/1890 Anteile (B-LNr. 24), je 257/1890 Anteile (B-LNr. 25) und 30/945 Anteile (B-LNr. 5) an der EZ zzz KG xxx.

Für diesen Rechtsvorgang setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) mit Bescheid vom 27. Februar 2006 der Käuferin die Grunderwerbsteuer mit € 2.100,00 fest. Dieser Bescheid ist nach der Aktenlage unbeeinsprucht in Rechtskraft erwachsen.

Unmittelbar nach diesem Erwerb kam es am 9. Mai 2005 zum Abschluss eines weiteren Kaufvertrages betreffend die oben angeführten Anteile zwischen Frau K. als Verkäuferin und dem nunmehrigen Berufungswerber (Bw.), Herrn Bw..

Gegenstand des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens ist ausschließlich der letztgenannte Rechtsvorgang, für den das FAG dem Bw. mit Bescheid vom 20. Oktober 2005, Erfassungsnummer ZZZ die Grunderwerbsteuer mit € 2.100,00 festgesetzt hat.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung bringt der Bw. vor, dieser zwischen ihm und seiner Halbschwester zu Stande gekommene Kaufvertrag sei mit der Bedingung abgeschlossen worden, dass dieser nur nach Übernahme des auf der Liegenschaft einverleibten Kredites Gültigkeit habe. Das betreffende Kreditinstitut habe aber der Kreditübernahme nicht zugestimmt, weshalb der Kaufvertrag obsolet sei.

Da seine Halbschwester den Großteil dieser Liegenschaft, nämlich B-LNr. 24 und B-LNr. 25, an Herrn NN. weiterverkauft habe (siehe Kaufvertrag vom 10. Juni 2009), sei von seiner Seite beabsichtigt gewesen, den Kaufvertrag vom 9. Mai 2005 für nichtig zu erklären und einen entsprechenden Vertrag für B-LNr. 5 neu abzuschließen. Da sich seine Halbschwester aber geweigert habe, einen neuen, auf nur mehr B-LNr. 5 eingeschränkten Kaufvertrag zu unterfertigen, habe er sich gezwungen gesehen, den Kaufvertrag vom 9. Mai 2005 beim Finanzamt mit der Erklärung anzugeben, dass es sich nur mehr um B-LNr. 5 handle.

Aus diesem Grunde beantragt er den Grunderwerbsteuerbescheid insofern abzuändern, als die Steuer nicht von € 60.000,00 (darin enthalten B-LNr. 5, 24 und 25) sondern lediglich vom tatsächlichen Wert der B-LNr. 5 in der Höhe von € 6.500,00 bemessen werde.

In eventu möge die Grunderwerbsteuer bei seiner Halbschwester eingehoben werden.

Diese Berufung wies das FAG mit Berufungsvorentscheidung vom 8. November 2010 als unbegründet ab. Das Finanzamt stützte sich dabei vor allem auf die Feststellungen, dass innerhalb von drei Jahren ab Entstehung der Steuerschuld keine Aufhebung bzw. Abänderung des Kaufvertrages erfolgt sei und darüber hinaus im Vertrag auch keinerlei Bedingungen vereinbart worden seien.

Der Bw. stellte daraufhin mit Schriftsatz vom 20. Dezember 2010 den Antrag auf Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Vor Durchführung der mündlichen Berufungsverhandlung hat der Unabhängige Finanzsenat die Halbschwester und den Bw. jeweils getrennt zur Sache befragt.

Die Halbschwester des Bw. gab bekannt, sie habe sich vom Bw. zum Kauf der Wohnung überreden lassen. Der streitgegenständliche Kaufvertrag vom 9. Mai 2005 sei ihr seitens ihres Halbbruders unterschoben worden. Erst später habe sie von diesem Kaufvertrag Kenntnis erlangt. Dennoch habe sie nichts unternommen, diesen Kaufvertrag anzufechten. Sie selbst habe die Wohnung nie benutzt, weder als Büro noch zu Wohnzwecken. Später habe sie den Großteil der Wohnung an Herrn NN. weiterverkauft. Sämtliche Zahlungsvereinbarungen zwischen Herrn NN. und dem Bw. habe Letzterer getroffen.

Der Bw. erklärte im Zuge seiner Einvernahme am 11. April 2012, seine Halbschwester sei nur deshalb im Kaufvertrag vom 9. Mai 2005 (Verkäufer: Frau L. und Herr B.) als Käuferin genannt, weil es ihm nicht möglich gewesen sei, ein Bankdarlehen zu erhalten. Das von seiner Halbschwester zur Finanzierung der Wohnung aufgenommenen Darlehen in der Höhe von glaublich € 144.000,00 sei in der Folge von ihm bedient worden. Er habe also den Betrag zur Gänze allein zurückbezahlt. Der damalige Verkäufer (richtig wohl: die damaligen Verkäufer) hätten von ihm und seiner Halbschwester € 108.000,00 erhalten.

Der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag sei nur deshalb zustande gekommen, weil er sich bei seiner Schwester als Verkäuferin absichern wollte für den Fall, dass es zu Streitigkeiten zwischen ihnen kommen sollte. Diese Streitigkeiten seien dann später tatsächlich eingetreten. Der Bw. stellte entschieden in Abrede, dass der vorliegende Kaufvertrag seiner Halbschwester unterschoben worden sei.

Mit Vorhalt vom 4. Mai 2012 teilte der Unabhängige Finanzsenat dem Bw. das Ergebnis der bisherigen Beweisaufnahme mit:

Demnach sei nach der Aktenlage und vor allem auf Grund der Aussagen des Bw. vom 11. April 2012 davon auszugehen, dass die Halbschwester des Bw. die verfahrensgegenständlichen Liegenschaftsanteile treuhändig erworben habe, wobei die Halbschwester als Treuhänderin und er selbst als Treugeber zu sehen seien.

Nach den bisherigen Erkenntnissen und auf der Basis der Aussagen des Bw. sei davon auszugehen, dass – ungeachtet der Tatsache, dass die Halbschwester des Bw. als Kreditnehmerin und Käuferin aufgetreten sei – der Bw. selbst alle mit dem Erwerb der Liegenschaft von Frau L. und Herrn B. zusammenhängenden Kosten getragen und das entsprechende Darlehen alleine bedient habe.

Auf Grund der Angaben des Bw., wonach der tatsächliche Kaufpreis beim treuhändigen Erwerb der Liegenschaft € 108.000,00 betragen habe, sei dieser Betrag bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlagen zu berücksichtigen.

Zur Gegenleistung gehören aber neben dem Kaufpreis, den die Beauftragte (die Halbschwester des Bw.) an die Dritten zahlen musste auch alle anderen damit in Zusammenhang stehenden Kosten, insbesondere die Grunderwerbsteuer vom früheren Erwerbsvorgang (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Rz. 128 zu § 5 GrEStG).

Es sei daher auch im Streitfall bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlagen der tatsächlich geflossene Kaufpreis unter Hinzurechnung der der Treuhänderin vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer von € 2.100,00 anzusetzen.

Daraus ergebe sich folgende Neuberechnung der Abgaben:

Gegenleistung: € 108.000,00 + € 2.100,00 = € 110.100,00.

Gem. § 7 Z 3 GrEStG 1987 Grunderwerbsteuer 3,50 % von der Gegenleistung = € 3.853,50.

Dies bedeute im Hinblick auf die bisherige Vorschreibung mit dem angefochtenen Bescheid vom 20. Oktober 2010 von € 2.100,00 eine Abänderung zu Ungunsten des Bw. in der Höhe von € 1.753,50.

Der Bw. wurde zur allfälligen Gegenäußerung innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Erhalt des Vorhaltes eingeladen.

Die Zustellung dieses Vorhaltes an den Bw. erfolgte laut vorliegendem Rückscheinabschnitt am 8. Mai 2012. Der Bw. äußerte sich zum Inhalt des Vorhaltes weder vor noch im Rahmen der Berufungsverhandlung.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer.

Aus den Aussagen des Bw. im Rahmen seiner Einvernahme durch den Unabhängigen Finanzsenat am 11. April 2012 geht unzweifelhaft hervor, dass der Kaufpreis für die Liegenschaft nicht wie im Kaufvertrag vom 9. Mai 2005 vermerkt bloß € 60.000,00 sondern tatsächlich € 108.000,00 betragen hat. Einwände gegen die sich daraus ergebende und seitens des Unabhängigen Finanzsenates angekündigte Abänderung der Abgabenfestsetzung zu seinen Lasten erhob der Bw. nicht, obwohl im dazu sowohl im Zuge des Vorhalteverfahrens

als auch im Rahmen der Berufungsverhandlung ausreichend Gelegenheit eingeräumt worden ist.

Der Bw. legte im Rahmen der Berufungsverhandlung einen Grundbuchsauszug vom 27. März 2009 vor. In diesem Auszug des Grundbuchs XXX xxx, EZ zzz sind unter B-LNr. 5, B-LNr 24 und B-LNr. 25 die verfahrensgegenständlichen Anteile vermerkt. Außer Streit steht, dass es sich dabei um jene Anteile handelt, die Gegenstand der beiden o.a. Kaufverträge vom 9. Mai 2005 sind. Der Umstand, dass in diesen Kaufverträgen einmal von „je 257/945-Anteilen“ und einmal von „je 257/1890-Anteilen“ die Rede ist, bleibt abgabenrechtlich deshalb ohne Relevanz, weil es sich dabei um einen bloßen Schreibfehler der vom Bw. selbst verfassten Verträge handeln dürfte.

Ein Treuhandverhältnis liegt vor, wenn ein Treugeber ein Vollrecht (dingliches Recht oder Forderungsrecht) an einen Treuhänder überträgt, der es im eigenen Namen, aber regelmäßig im fremden Interesse, ausübt (VwGH 23.9.1985, 84/15/0161).

Nach der Aktenlage ist als erwiesen anzusehen und wird vom Bw. auch mit keinem Wort in Abrede gestellt, dass die Halbschwester des Bw. im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Erwerb der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft (Kaufvertrag mit Frau L. und Herrn B. als Verkäufer) bloß als Treuhänderin für den Bw. fungiert hat. Dies ergibt sich aus den Angaben des Bw., wonach seine Halbschwester nur deshalb in diesem Kaufvertrag als Käuferin genannt worden sei, weil es ihm nicht möglich gewesen sei, für die Liegenschaft, die zur Gänze fremdfinanziert war, ein Darlehen zu erhalten. Für das Bestehen eines solchen Treuhandverhältnisses sprechen auch die Umstände, dass der Bw. und nicht seine Halbschwester das Darlehen bedient hat, dass der Bw. bestimmt hat, an wen die Wohnung weiterverkauft werden sollte und dass er und nicht seine Halbschwester die Wohnung genutzt hat. Auch die Halbschwester des Bw. hat gegenüber dem Unabhängigen Finanzsenat bestätigt, dass sie sich von ihrem Halbbruder zum Kauf der Liegenschaft überreden hat lassen, aber immer nur der Bw. alleine bestimmt hat, was im Zusammenhang mit der Wohnung zu geschehen hat.

Der treuhändige Erwerb einer Liegenschaft zieht nach Rechtsprechung und Lehre folgende Rechtswirkungen nach sich: Da der Treuhänder grundbürgerliches Eigentum erwerben soll, ist das Erwerbsgeschäft, das der Treuhänder mit dem Dritten abschließt, ein Verpflichtungsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung der Liegenschaft begründet und somit nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliegt. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Treuhänder und dem Treugeber ist ein schuldrechtliches. Sofern der Treugeber dadurch, dass der Treuhänder die Liegenschaft zum grundbürgerlichen Eigentum erwirbt, die wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Grundstück erhält, ist diese Verschaffung der wirtschaftlichen

Verfügungsmacht ebenfalls ein steuerbarer Vorgang, weil nach § 1 Abs. 2 GrEStG auch Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen wirtschaftlich oder rechtlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten, der Grunderwerbsteuer unterliegen. Überträgt in der Folge der Treuhänder das Grundstück an den Treugeber in dessen bucherliches Eigentum, dann liegt in dem betreffenden Verpflichtungsgeschäft wieder ein nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG steuerbarer Vorgang. Wenn diesem aber eine Verschaffung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht vorangegangen und besteuert worden ist, dann ist nach § 1 Abs. 4 GrEStG von dem späteren Erwerbsvorgang eine Steuer nur insoweit einzuheben, als bei diesem späteren Erwerbsvorgang eine Gegenleistung vereinbart wird, deren Wert den Betrag übersteigt, von dem beim vorausgegangenen Rechtsvorgang die Steuer berechnet worden ist. Nach dieser gesetzlichen Vorschrift wird also sowohl die Übertragung von dem Dritten an den Treuhänder als auch die vom Treuhänder an den Treugeber selbständig besteuert (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Rz 287 zu § 1).

Bezogen auf den Streitfall hat das FAG zwei Bescheide erlassen:

Einerseits den o.a. Bescheid vom 27. Februar 2006, mit dem das zwischen der Treuhänderin und den beiden Verkäufern abgeschlossene Verpflichtungsgeschäft gem. § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG besteuert worden ist.

Und andererseits den angefochtenen Bescheid vom 20. Oktober 2005, mit dem die Begründung des Anspruches auf Übereignung von der Treuhänderin an den Treugeber (den Bw.) gem. § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG besteuert worden ist.

In beiden Fällen ist das FAG zu Unrecht von einem Kaufpreis von € 60.000,00 laut Kaufverträgen ausgegangen, weil es keine Kenntnis von der tatsächlichen Höhe des Kaufpreises hatte.

Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG für den Erhalt der wirtschaftlichen Verfügungsmacht durch den Treugeber, zu der es dadurch gekommen ist, dass die Treuhänderin die Liegenschaft zum grundbücherlichen Eigentum erworben hat, ist nach der Aktenlage im vorliegenden Fall nicht erfolgt.

Zu dem vom Bw. im Rahmen der mündlichen Berufungsverhandlung vorgebrachten Einwand, nicht er, sondern seine Halbschwester sei im Grundbuch eingetragen, wird darauf hingewiesen, dass es auf den Umstand, ob das Eigentumsrecht im Grundbuch einverleibt worden ist, für die Erhebung der Grunderwerbsteuer in keiner Weise ankommt (VwGH, 9.8.2001, 2000/16/0085).

Es gehört zum Wesensmerkmal einer (fiduziarischen) Treuhandschaft, dass der Treuhänder grundbürgerliches Eigentum erwirbt. Überträgt in der Folge der Treuhänder das Grundstück an den Treugeber in dessen bürgerliches Eigentum, dann liegt in dem betreffenden Verpflichtungsgeschäft ein weiterer eigenständiger Erwerbsvorgang und wieder ein nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG steuerbarer Vorgang vor (VwGH 20.2.2003, 2001/16/0519,0520).

Besteuerungsgegenstand des nach der äußeren zivilrechtlichen Gestaltung zwischen der Schwester des Bw. (Grundbuchseigentümerin) und dem Bw. als Käufer abgeschlossenen Kaufvertrages vom 9. Mai 2005 war die Begründung des in diesem Vertrag normierten Übereignungsanspruches des Erwerbers gegenüber der Verkäuferin. Schon dieses Verpflichtungsgeschäft stellt einen steuerbaren Rechtsvorgang gem. § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG dar.

Denn die Pflicht zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer knüpft nach der bezogenen Norm nur an das Verpflichtungsgeschäft an. Ob das Rechtsgeschäft in der Folge auch erfüllt wird oder nicht, ist abgabenrechtlich irrelevant (VwGH 19.12.1985, 83/16/0185).

Da nicht erst das Erfüllungsgeschäft, sondern schon das Verpflichtungsgeschäft der Grunderwerbsteuer unterliegt, ist bei Kettengeschäften jedes Verpflichtungsgeschäft steuerbar (VwGH 9.8.2001, 2000/16/0085).

Das FAG konnte somit auf Grund des im vorliegenden Kaufvertrag (insbesondere in der Aufsandungserklärung unter dessen Pkt. 9) zum Ausdruck kommenden rechtsgeschäftlichen Parteiwillens, wonach der Bw. grundbürgerliches Eigentum an den genannten Liegenschaftsanteilen erwerben sollte, zu Recht vom Vorliegen eines die Grunderwerbsteuerpflicht auslösenden Verpflichtungsgeschäftes iSd vorstehenden Ausführungen ausgehen.

Mit dem Einwand, der Abschluss des Kaufvertrages vom 9. Mai 2005 zwischen dem Bw. und seiner Halbschwester sei bedingt erfolgt, kann der Bw. schon deshalb nichts gewinnen, weil im Vertrag keinerlei Bedingungen vereinbart worden sind.

Ebenso ohne Relevanz bleibt der vom Bw. geltend gemachte Umstand, er habe sich mit der Absicht getragen, den erwähnten Kaufvertrag für nichtig zu erklären. Denn es bleibt weiter unbestritten, dass der Kaufvertrag tatsächlich weder aufgehoben, abgeändert, rückabgewickelt noch für nichtig erklärt worden ist. Auch die Halbschwester des Bw. hat ausdrücklich erklärt, dass es zu keiner Vertragsanfechtung gekommen ist. Außerdem hat selbst der Bw. eingeräumt, in Kenntnis davon zu sein, dass der „ursprünglich fiktive“ Kaufvertrag rechtsgültig zustande gekommen sei (siehe dessen Aussagen im Zuge seiner Vernehmung als Verdächtiger durch das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien als Finanzstrafbehörde I. Instanz vom 14. September 2010). Dazu kommt, dass die

Anfechtbarkeit eines Rechtsgeschäftes gemäß § 23 Abs. 4 BAO für die Abgabenerhebung insoweit und solange ohne Bedeutung bleibt, als nicht die Anfechtung mit Erfolg durchgeführt wurde (VwGH 21.3.2002, 2001/16/0555, 0556).

Dem Begehr des Bw., die Steuer möge nur vom aliquoten Wert eines Teiles der Liegenschaft festgesetzt werden, kann nicht entsprochen werden, zumal sich die Begründung des Übereignungsanspruches auf die gesamten vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile bezieht (siehe auch Aufsandungserklärung laut Pkt. 9 des Vertrages).

Das Einschreiten des Bw. zielt u.a. erkennbar darauf ab, zumindest zum Teil nicht ihn sondern seine Halbschwester als Steuerschuldner(in) heranzuziehen. Dazu ist zunächst auf die Bestimmungen des § 9 Z 4 GrEStG hinzuweisen, wonach alle am Erwerbsvorgang beteiligten Personen Steuerschuldner sind. Im vorliegenden Fall sind daher der Bw. und seine Halbschwester als die im Kaufvertrag genannten Vertragsparteien gesamtschuldnerisch iSd § 6 Abs. 1 BAO verpflichtet.

Das Wesen der Gesamtschuld ist darin zu sehen, dass der Gläubiger die Mitschuldner nicht nur anteilmäßig in Anspruch nehmen kann, sondern dass er auch die gesamte Schuld nur einem der Gesamtschuldner gegenüber geltend machen darf (VwGH 12.12.1995, 92/14/0174).

Nach ständiger Rechtsprechung liegt es im Ermessen der Behörde iSd § 20 BAO, welchen der Gesamtschuldner sie zur Zahlung verpflichtet bzw. ob sie das Leistungsgebot (den Abgabenbescheid) an nur einen oder an alle Gesamtschuldner richtet (VwGH 17.10.2002, 2000/17/0099).

Dabei ist zu beachten, dass sich die Behörde bei der zu treffenden Ermessensentscheidung über die Heranziehung zur Abgabenleistung nicht ohne sachgerechten Grund an jene Partei halten darf, die nach dem vertraglichen Innenverhältnis die Steuerlast nicht tragen soll (VwGH 7.12.2000, 97/16/0365, 0366).

Im vorliegenden Fall hat sich der Bw. unter Pkt. 7 des o.a. Kaufvertrages verpflichtet, sämtliche mit der Übereignung verbundenen Kosten zu tragen, wozu insbesondere die ausdrücklich erwähnte Grunderwerbsteuer zählt. Dem FAG kann damit kein berechtigter Vorwurf gemacht werden, wenn es den Bw. als Steuerschuldner herangezogen hat.

Auch der Umstand, dass die gesamte Abwicklung der verschiedenen steuerlich maßgeblichen Rechtsvorgänge im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft zweifellos auf Betreiben und im wirtschaftlichen Interesse des Bw. geschah, spricht für die Heranziehung des Bw. als Abgabenschuldner. Hinzu kommt, dass es der Bw. war, der die Liegenschaft genutzt hat und

der stets bestimmt hat, was damit zu geschehen hat. Schließlich lässt sich auch aus der im Gesetz bestehenden Bezeichnung „Grunderwerbsteuer“ (ebenso wie aus der Bezeichnung „Erwerbsvorgang“) der Schluss ziehen, dass es primär der Erwerber des Grundstückes sein soll, auf dem die Steuer zu lasten hat (VwGH 27.1.2000, 98/16/0244-0252).

Zur Neuberechnung der Abgaben wird ausgeführt:

Es macht steuerrechtlich keinen Unterschied, ob jemand eine Liegenschaft von einem Dritten für einen anderen treuhändig erwirbt und für einen anderen (Auftraggeber) weiterhin treuhändig verwaltet oder ob er die von einem Dritten käuflich erworbene Liegenschaft seinem Auftraggeber weiterverkauft. Wenn der Auftraggeber dem Beauftragten die Aufwendungen ersetzt, die dieser machen musste, um von einem Dritten die Liegenschaft erwerben zu können, dann bildet der Ersatz dieser Aufwendungen die Gegenleistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG. Zu dieser Gegenleistung gehören also der Kaufpreis, den der Beauftragte an den Dritten zahlen musste und alle anderen damit in Zusammenhang stehenden Kosten, insbesondere die Grunderwerbsteuer vom früheren Erwerbsvorgang selbst (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Rz. 128 zu § 5 GrEStG).

Es ist daher auch im Streitfall bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlagen der tatsächlich geflossene Kaufpreis, also der vom Bw. bekannt gegebene Betrag in der Höhe von € 108.000,00 sowie die der Treuhänderin vorgeschriebene Grunderwerbsteuer von € 2.100,00 anzusetzen.

Daraus ergibt sich folgende Neuberechnung der Abgaben:

Gegenleistung: € 108.000,00 + € 2.100,00 = € 110.100,00.

Gem. § 7 Z 3 GrEStG 1987 Grunderwerbsteuer 3,50 % von der Gegenleistung = € 3.853,50.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Beilage:

1 Niederschrift über den Verlauf der mündlichen Berufungsverhandlung vom 18. Juni 2012 (in Ablichtung)

Wien, am 19. Juni 2012