



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vom 9. September 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 5. August 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Beschluss des BG vom 16.7.2009 wurden HM (in der Folge kurz Bw. genannt) im Versteigerungsverfahren E 59/2715 Anteile an der Liegenschaft EZGB verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung 22 um das Meistbot von 87.000,-- € zugeschlagen.

Mit Bescheid vom 5.8.2009 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer für die Bw. fest, dabei ausgehend vom oa. Meistbot.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung eingebracht mit der Begründung, dass der Meistbotsbetrag herabgesetzt worden sei. Das diesbezügliche Urteil werde der Bw. in den nächsten Tagen zugestellt und unverzüglich nachgereicht.

Mit Beschluss des oa. BG vom 8.9.2009 wurde der Bw. die Refundierung des Betrages von 22.993,-- € zugesprochen, welcher Betrag der Barwertermittlung des zugunsten des AS im

Grundbuch eingetragenen Wohnrechtes entspricht und welches zur Gänze von der Ersterin zu übernehmen ist.

In der Folge wurde die Berufung vom Finanzamt ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung der Abgabenbehörde II. Instanz zur Entscheidung vorgelegt.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird im § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. z.B. VwGH 15.4.1993, 93/16/0056). Auch der ausdrückliche oder stillschweigende Verzicht auf eine Forderung bzw. deren "Fallenlassen" ist beim Wert der Gegenleistung zu berücksichtigen (vgl. VwGH 20.11.1980, 1651/79).

Nach der Bestimmung des § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 gehören zur Gegenleistung Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten. Daraus ergibt sich, daß zur Gegenleistung im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinne auch diejenigen Lasten gehören, die abzulösen wären, wenn das Grundstück sofort lastenfrei übergehen würde. Dabei kommt es in zeitlicher Hinsicht darauf an, ob und in welcher Höhe Belastungen im Zeitpunkt der Verwirklichung des Erwerbsvorganges bestehen. Wird somit vom Hypothekargläubiger die Liegenschaft rechtsgeschäftlich erworben, so zählt zur Bemessungsgrundlage neben dem Kaufpreis auch der Wert der Forderung des nunmehrigen Erwerbers.

In diesem Sinne wird auch im § 5 Abs. 1 Z 4 GrEStG 1987 angeordnet, daß beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren Gegenleistung das Meistbot einschließlich der nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte ist. Dabei ist für die Höhe der Bemessungsgrundlage nicht maßgebend, ob es sich beim Ersterer um einen Grundpfandgläubiger - dessen Forderungen erlöschen -, um einen Berechtigten hinsichtlich der nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte oder um einen Dritten handelt.

Wenn man das in der Zwangsversteigerung abgegebene Meistbot für den Bereich der Grunderwerbsteuer mit dem Barkaufpreis vergleichen wollte, so bedeuten die nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte eine Erweiterung des Begriffes der Gegenleistung. Nach § 150 Abs.1 EO bestehen diese Rechte aus Dienstbarkeiten, aus dem

Ausgedinge und aus anderen Reallasten, die vor dem Pfandrecht des betreibenden Gläubigers rangieren. Da diese Rechte zu ihrer Geltendmachung in den Versteigerungsbedingungen einzeln und genau zu bezeichnen sind, hat sich deren Bezeichnung als die „nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte“ eingebürgert.

Dies bedeutet für den gegenständlichen Fall, dass von einer Gesamtgegenleistung in Höhe von 87.000,-- € auszugehen ist, auch wenn ein Teil des Meistbotes nicht in bar zu entrichten war, sondern in der Übernahme des im Grundbuch eingetragenen Wohnrechtes (nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibendes Recht) bestand.

Der Berufung war daher auf Grund der dargestellten Sach- und Rechtslage ein Erfolg zu versagen.

Graz, am 13. Dezember 2010