



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 20

GZ. RV/1634-W/08

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Proksch & Partner Rechtsanwälte OG, 1030 Wien, Am Heumarkt 9/1/11, vom 18. Februar 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 30. Jänner 2008, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 12. Oktober 2007 verkaufte der Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Gemeinschuldnerin., D., der Berufungswerberin (Bw.) 3343/3991 Anteile an der Liegenschaft EZ., KG..

Unter "Außerbücherliche Lasten" ist im Kaufvertrag unter Punkt II.3. ausgeführt, dass das Land Wien mit Ergänzungssicherung vom 23. Jänner 2007 einen zusätzlichen Baukostenzuschuss im Betrag von € 200.823,00 zugesichert habe und dass sich die Verkäuferseite zur Sicherstellung des Zahlungsanspruches des Landes Wien zur Bestellung eines Pfandrechtes ob der kaufgegenständlichen Liegenschaft im Ausmaß von € 301.234,50 verpflichtet habe.

Unter Pkt. III. "Kaufpreis" ist festgehalten, dass der Kaufpreis € 5.440.000,00 betrage und dass der Kaufpreis ua. durch Übernahme der noch zu verbüchernden Nachtragsförderung des Landes Wien lt. Punkt II.3. des Kaufvertrages berichtigt werde.

Unter Pkt. XII. "Kosten" ist ausgeführt, dass ausdrücklich festgehalten werde, dass der Kaufpreis im Ausmaß von € 168.209,34 durch einen nicht rückzahlbaren Zuschuss des Landes Wien finanziert werde, welcher in die steuerliche Bemessungsgrundlage falle.

In der Folge setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien gegenüber der Bw. mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid für den gegenständlichen Kaufvertrag Grunderwerbsteuer in Höhe von € 190.400,00 ausgehend vom vereinbarten Kaufpreis in Höhe von € 5.440.000,00 fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete die Bw. ein, dass schon in Punkt II. 3. des genannten Kaufvertrages festgehalten sei, dass zu den zu übernehmenden Förderungsdarlehen auch ein nichtrückzahlbarer Baukostenzuschuss gemäß § 6a der Neubauverordnung 2003, LGBI. für Wien Nr. 21/2003 im Betrag von EUR 200.823,-- zähle, der zwar mit einem Betrag von EUR 301.234,50 pfandrechtlich sicherzustellen sei, jedoch - wie bereits erwähnt - unter Einhaltung der Förderungsbestimmungen nicht rückzahlbar sei. Auf die kaufvertragsgegenständlichen 3343/3991 Anteile entfalle somit der im Kaufvertrag unter Punkt XII. genannte Betrag von EUR 168.209,34.

Wenngleich der Kaufpreis im Kaufvertrag missverständlich mit € 5.440.000,- ausgewiesen sei, übernehme die Einschreiterin hinsichtlich eines Teilbetrages von EUR 168.208,34, zwar vorübergehend eine Sachschuld, jedoch keine zusätzliche Zahlungsverpflichtung, sodass sich im Ergebnis der Kaufpreis tatsächlich um den genannten Betrag reduziere. Nach Rechtsansicht der Bw. sei der Betrag von EUR 168.209,34 nicht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer miteinzubeziehen, da es sich hinsichtlich dieses Betrages um keine Gegenleistung im Sinne des § 5 GrEStG handle. Insgesamt sei daher die Grunderwerbsteuer um EUR 5.887,32 zu hoch bemessen worden.

Aus der der Berufung beigelegten Kopie der an die Gemeinsch. gerichteten Ergänzungszusicherung vom 23. Jänner 2007 geht hervor, dass der Gemeinsch. vom Land Wien ein zusätzlicher nicht rückzahlbarer Zuschuss im Betrag von € 200.823,00 unter der Voraussetzung zugesichert worden war, dass ob der gegenständlichen Liegenschaft ein Pfandrecht in Höhe von 150% des zugesicherten Zuschusses zugunsten des Landes Wien intabuliert werde.

Gegen die abweisende Berufungsverentscheidung brachte die Bw. einen Vorlageantrag ein.

Über die Berufung wurde erwogen:

Fest steht, dass die Bw. mit dem Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Gemeinsch. den oben dargestellten Kaufvertrag wie beurkundet abgeschlossen hat. Dieses ergibt sich aus den von der Bw. sowie den anlässlich der Grunderwerbsteuererklärung von ihrem Vertragspartner dem Finanzamt zum gegenständlichen Bemessungsamt vorgelegten Urkunden.

Wenn die Bw. mit der Aussage, dass der Kaufpreis "missverständlich" mit € 5.440.000,00 ausgewiesen sei, meint, dass ein um die anteilige Förderung in Höhe € 168.209,34 geringerer Kaufpreis, als unter Pkt. III beurkundet, vereinbart worden sei, kann dem nicht gefolgt werden, zumal im Pkt. XII. ausdrücklich festgehalten wird, dass der Kaufpreis im Ausmaß von € 168.209,34 durch den nicht rückzahlbaren Zuschuss des Landes Wien finanziert wird. Damit wurde zwischen dem Verkäufer und der Bw. als Käuferin auch vereinbart, dass die Förderung nicht dergestalt übernommen wird, dass der zugesicherte Baukostenzuschuss der Bw., welche die bedingte Rückzahlungspflicht treffen soll, zugutekommt, sondern dem Verkäufer und somit der entsprechende anteilige Kaufpreis abgedeckt wird.

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 Rechtsvorgang 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.

Der Gegenleistungsbegriff des [§ 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987](#) deckt sich grundsätzlich mit dem Kaufpreisbegriff der [§§ 1053 ff ABGB](#). Demnach muss der Kaufpreis bestimmbar sein, welcher aus einem nominellen Kaufpreis und zusätzlich aus übernommenen Leistungen des Käufers bestehen kann.

Durch einen Kaufvertrag wird eine Sache um eine bestimmte Summe Geldes einem andern überlassen ([§ 1053 ABGB](#)).

Nach [§ 1054 ABGB](#) muss der Kaufpreis in barem Gelde bestehen und darf weder unbestimmt, noch gesetzwidrig sein.

Das Bargeldprinzip, das sich selbstverständlich nicht gegen die Zulässigkeit des Kreditkaufes richtet, verlangt nur, dass Bargeld als Gegenleistung vereinbart sein muss, nicht jedoch, dass nur mit Geld erfüllt werden kann. Daher bleibt das Rechtsgeschäft Kauf, wenn die Parteien

später vereinbaren, dass als Gegenleistung eine bestimmte Sache an Zahlungs Statt geleistet werden kann (Aicher in Rummel, Kommentar zum ABGB3, § 1055 [Rz 2]).

Wird eine Sache teils gegen Geld, teils gegen eine andere Sache veräußert, nimmt [§ 1055 ABGB](#), der Absorptionstheorie folgend, eine am Wertverhältnis orientierte einheitliche Zuordnung vor: Übersteigt bei der aus Geld und Sache zusammengesetzten Gegenleistung der Geldanteil den gemeinen Wert der Sache (§ 305), liegt Kauf, andernfalls Tausch vor (Aicher in Rummel, aaO., § 1055 [Rz 5]).

Daraus folgt, wenn ein Kaufvertrag mit einem nominellen Barpreis vereinbart wurde, dass ungeachtet einer gesonderten Regelung über dessen Erfüllung, dieser vereinbarte Bargeldpreis den Kaufpreis im Sinne des [§ 1054 ABGB](#) und auch im Sinne des [§ 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987](#) darstellt.

Unter dem "Kaufpreis" [iSd [§ 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987](#)] ist - iSd Begriffsbestimmung des Kaufvertrages in [§ 1053 ABGB](#) erster Satz bzw der Anordnung des [§ 1054 ABGB](#) zweiter Satz - die bestimmte (bzw "nicht unbestimmte", dh wenigstens bestimmbare) Summe Geldes zu verstehen, die der Käufer dem Verkäufer für die Überlassung des Kaufgegenstandes (vereinbarungsgemäß) zuzuwenden hat (siehe Fellner, Grunderwerbsteuer - Kommentar, Rz 58 zu [§ 5 GrEStG 1987](#)).

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

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 (VwGH 29.09.2010, 2009/16/0054).

Im gegebenen Fall wurde als Kaufpreis ein Betrag von € 5,440.000,00 vereinbart, welcher bereits insgesamt die Gegenleistung im Sinne des [§ 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) darstellt, zumal die vom Land Wien als Zuschuss geleistete oder zu leistende Förderung, welche die Bw. in ihrer Berufung gesondert vom Kaufpreis sehen möchte, entsprechend der Vereinbarung zwischen dem Verkäufer und der Bw. dem Verkäufer zugutekommt und von den Vertragsparteien ausdrücklich als Teil der Finanzierung des Kaufpreises vereinbart worden ist. Ob es sich beim Zuschuss des Landes Wien um eine Leistung gemäß § 5 Abs. 3 Z. 2 GrEStG im Sinne der oa. Judikatur handeln würde, wenn dieser neben dem Kaufpreis dem Verkäufer zugutezukommen gehabt hätte, kann daher dahingestellt bleiben.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 21. März 2013