

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin NN in der Beschwerdesache Bf, gegen den Bescheid des FA XYZ vom 10.11.2008 betreffend Umsatzsteuer 2006 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

		<b>Bemessungsgrundlage</b>		<b>Abgabe</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Art</b>	<b>Höhe</b>	<b>Art</b>	<b>Höhe</b>	
2006	Gesamtbetrag der steuerpflichtigen Lieferungen, sonstigen Leistungen und Eigenverbrauch (einschließlich steuerpflichtiger Anzahlungen)	118.942,47 €	Umsatzsteuer	23.788,49 €	
Zahllast					23.788,49 €

Die Berechnung der Bemessungsgrundlage und der Höhe der Abgabe ist dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen, das einen Bestandteil dieses Erkenntnisspruches bildet.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

## Entscheidungsgründe

### Sachverhalt

Angefochten ist der Umsatzsteuerbescheid 2006.

## **Verfahren**

Mit Schreiben vom 5.3.2008 erstattete die Beschwerdeführerin Selbstanzeige gemäß § 29 FinStrG, übermittelte den Kaufvertrag vom 21.2.2006 sowie den dazu gehörigen Nachtrag vom 29.2.2008 und führte aus, sie habe 2006 ihre Liegenschaft an die NN P verkauft. Durch ein Versehen sei im Kaufvertrag die Umsatzsteuer in Höhe von 23.333,33 € nicht ausgewiesen und daher auch nicht fristgerecht an das Finanzamt abgeführt worden. Dieser Fehler sei bei der Erstellung des Jahresabschlusses entdeckt worden.

Gleichzeitig reichte die Beschwerdeführerin die Umsatzsteuerjahreserklärung 2006 mit einer Restschuld von 23.788,49 € elektronisch ein und versicherte, den fehlenden Betrag unverzüglich zu überweisen. Ebenso erfolgte die elektronische Einreichung der Erklärung betreffend die Feststellung von Einkünften. In Ergänzung zu den elektronisch eingereichten Steuererklärungen 2006 wurden mit Schreiben vom 6.3.2008 die Überschussrechnung und das Anlagenverzeichnis übermittelt.

Das Finanzamt ging entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht von einem Bruttorkaufpreis sondern von einem Nettokaufpreis aus und setzte die Umsatzsteuer mit 28.455,16 € fest (Bemessungsgrundlage 20 % USt 142.275,80 €, davon 140.000 € aus dem gegenständlichen Grundstücksverkauf) und stellte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 188 BAO mit 1.683,80 € fest (Bescheide vom 10.11.2008). Auf die Bescheidbegründung wird verwiesen.

Gegen den Umsatzsteuerbescheid 2006 erhob die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 20.11.2008 Berufung und beantragte, die Umsatzsteuer aus dem Liegenschaftsverkauf auf Basis des tatsächlich vereinbarten und auch geflossenen Kaufpreises von 140.000 € festzusetzen. Hinsichtlich der näheren Ausführungen wird auf die Berufungsschrift verwiesen. Eine Berufung gegen den Feststellungsbescheid 2006 erfolgte nicht.

In weiterer Folge legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Gemäß Art. 151 Abs. 51 Z 8 B-VG wurde mit 1. Jänner 2014 der Unabhängige Finanzsenat aufgelöst. Die Zuständigkeit zur Weiterführung der mit Ablauf des 31. Dezember 2013 bei dieser Behörde anhängigen Verfahren ging auf das Verwaltungsgericht des Bundes für Finanzen über. Gemäß § 323 Abs. 38 BAO sind am 31. Dezember 2013 anhängige Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen. Das Verfahren betreffende Anbringen wirken ab 1. Jänner 2014 auch gegenüber dem Bundesfinanzgericht.

Im Zuge einer am 1.10.2014 abgehaltenen Besprechung wurden folgende Unterlagen (in Kopie) vorgelegt: Anlagenverzeichnisse 2006 und 2008 der NN P, Aufstellung der Immobilienverkaufsvorgänge der NN P, Konto 210 „Grund und Boden“ der NN P.

Auf die Niederschrift der Besprechung wird verwiesen.

Der Wahrung des Parteigehörs wurde durch Übersendung der Niederschrift und der vorgelegten Unterlagen (in Kopie) an das Finanzamt Rechnung getragen.

In Reaktion darauf verwies die belangte Behörde auf ihre bisherige Rechtsansicht und verzichtete auf die Abgabe einer Stellungnahme (Mail vom 27.10.2014); weiters übermittelte sie eine Kopie des Feststellungsbescheides 2006 vom 10.11.2008.

Der Beschwerdeführerin wurden obige Unterlagen übermittelt.

Mit Schreiben vom 4.12.2014 wurde der Antrag auf Entscheidung durch den Berufungssenat und Abhaltung einer mündlichen Verhandlung zurückgezogen.

### **Festgestellter Sachverhalt**

Die Tätigkeit der Beschwerdeführerin bestand in der Vermietung einer Eigentumswohnung, die am 1.10.1999 erworben und am 21.2.2006 verkauft wurde (sh. nachstehender Kaufvertrag).

Mit Kaufvertrag vom 21.2.2006 verkaufte die Beschwerdeführerin 233/1000-Anteile an der Liegenschaft A, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1 und Nr. 2 im Gesamtflächenausmaß von 1.089 m<sup>2</sup> mit dem damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentum mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die verkaufende Partei das Kaufobjekt bisher besessen und benützt hat, an die NN P in ihr Alleineigentum (II. Vertragserklärung).

Die Vertragsteile vereinbarten für den 233/1000-Anteil der verkaufenden Partei (Beschwerdeführerin) einen Betrag in Höhe von 140.000 € (in Worten: einhundertvierzigtausend Euro), welcher Betrag von der kaufenden Partei bei Vertragsunterzeichnung bar und abzugsfrei zur Zahlung fällig ist (III. Kaufpreis).

Mit Nachtrag zum Kaufvertrag vom 29.2.2008 stellten die Vertragsparteien ergänzend zum Kaufvertrag vom 21.2.2006 klar, dass der vereinbarte Kaufpreis von 140.000 € einen Bruttokaufpreis darstelle:

Mit Kaufvertrag vom 21.2.2006 hat die Beschwerdeführerin als verkaufende Partei der NN P als kaufende Partei ihren 233/1000-Anteil an der Liegenschaft A um den Pauschalkaufpreis von 140.000 €, zahlbar bei Vertragsunterzeichnung, verkauft. Vertragsgrundlage und Vertragsvereinbarung war der Verkauf inkl. 20 % MWSt in Höhe von 23.333,33 €. Irrtümlich wurde der MWSt-Betrag in Höhe von 23.333,33 € im unterzeichneten Kaufvertrag nicht ausgewiesen. Durch den gegenständlichen Kaufvertragsnachtrag wird diese offenbare Vertragsunrichtigkeit richtig gestellt und der tatsächliche Parteiwille vertraglich dokumentiert. Unter Aufrechterhaltung sämtlicher sonstiger Vertragspunkte gemäß Kaufvertrag vom 21.2.2006 erfolgt sohin unter Punkt III. Kaufpreis durch gegenständlichen Nachtrag die Vertragskorrektur (I. Vorbemerkung).

Die Vertragsteile vereinbarten einen Pauschalkaufpreis in Höhe von 140.000 €, der sich wie folgt darstellt: Nettokaufpreis 116.666,67 €, zuzüglich 20 % USt 23.333,33

€, gesamt sohin 140.000 €, welcher Betrag von der kaufenden Partei bei allseitiger Vertragsunterzeichnung bar und abzugsfrei zur Zahlung fällig ist (III. Kaufpreis).

Die Beschwerdeführerin führte die Umsatzsteuer von 23.333,33 € am 14.3.2008 an das Finanzamt ab.

Die NN P hat für die gegenständliche Liegenschaft nicht mehr als 140.000 € (Kaufpreis brutto) aufgewendet.

### **Beweiswürdigung**

Der Sachverhalt ergibt sich aus dem Kaufvertrag vom 21.2.2006 und dem Nachtrag zum Kaufvertrag vom 29.2.2008.

Aus der Aufstellung der Immobilienverkaufsvorgänge der NN P ist ersichtlich, dass tatsächlich für die gegenständliche Liegenschaft nicht mehr als 140.000 € (Kaufpreis brutto) aufgewendet wurde (vgl. Konto 210 „Grund und Boden“).

### **Rechtslage**

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 UStG 1994 unterliegen der Umsatzsteuer die Lieferungen und sonstigen Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 UStG 1994 wird im Falle des § 1 Abs. 1 Z 1 nach dem Entgelt bemessen. Entgelt ist alles, was der Empfänger einer Lieferung oder sonstigen Leistung aufgewendet hat, um die Lieferung oder sonstige Leistung zu erhalten.

Gemäß § 4 Abs. 10 UStG 1994 gehört die Umsatzsteuer nicht zur Bemessungsgrundlage.

### **Rechtliche Erwägungen**

Strittig ist, die Höhe des Entgeltes.

Bei Lieferungen und sonstigen Leistungen (§ 1 Abs. 1 Z 1) bemisst sich der Umsatz nach dem Entgelt. Das ist nach § 4 Abs. 1 alles, was der Empfänger einer Lieferung oder sonstigen Leistung aufzuwenden hat, um die Lieferung oder sonstige Leistung zu erhalten (*Pernegger* in Melhardt/Tumpel, UStG, § 4 Rz 41).

Für die Ermittlung der Besteuerungsgrundlage der erbrachten Leistung ist daher nicht deren Wert, sondern der Wert der Gegenleistung maßgeblich (*Scheiner/Kolacny/Caganek*, UStG 1994, § 4 Rz 30).

Das Entgelt bemisst sich nach dem Aufwand des Leistungsempfängers. Nach der ständigen Judikatur des EuGH ist Besteuerungsgrundlage bei Lieferungen und Sonstigen Leistungen die tatsächlich dafür erhaltene Gegenleistung (zB EuGH 16.10.1997, C-258/95, *Fillibeck*; so auch VwGH 16.9.2003, 99/14/0324).

Für die Bemessungsgrundlage ist folglich maßgebend, was wirtschaftlich dem Verkäufer tatsächlich zugeflossen ist, also endgültig gezahlt wurde (VwGH 14.6.1984, 83/15/0177; VwGH 30.5.1988, 86/15/0119).

Hat der Unternehmer die Umsatzsteuer nicht gesondert in Rechnung gestellt, muss diese aus dem Bruttobetrag (Preis) herausgerechnet werden (VwGH 23.1.1978, 1851/76, ÖStZB 198).

Aus dem Kaufvertrag vom 21.2.2006 – klargestellt durch den Nachtrag vom 29.2.2008 – geht eindeutig hervor, dass die NN P für die Liegenschaft A tatsächlich nur einen Kaufpreis von insgesamt 140.000 € zu zahlen hatte. Es ist der Beschwerdeführerin aus dem Verkauf der Liegenschaft A tatsächlich nur ein Kaufpreis von 140.000 € zugeflossen.

Die Höhe des Entgeltes beträgt daher 140.000 €, aus dem die Umsatzsteuer herauszurechnen ist.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gemäß § 133 Abs. 4 BV-G ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Im gegenständlichen Fall wird über das Entgelt eines Grundstücksverkaufes abgesprochen. Zu § 4 Abs. 1 UStG 1994 liegt eine einheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vor (zB VwGH 16.9.2003, 99/14/0324; 14.6.1984, 83/15/0177; VwGH 30.5.1988, 86/15/0119). Ebenso liegt eine ständige Judikatur des Europäischen Gerichtshofes vor (zB EuGH 16.10.1997, C-258/95, *Fillibeck*). Eine Revision ist demnach unzulässig.

Linz, am 9. Dezember 2014