



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 19

GZ. RV/1660-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 28. August 2000, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 28. Juni 1996 erwarben die G. GmbH drei Fünftel, die A. GmbH ein Fünftel und Frau J. ein Fünftel der Liegenschaft EZxxxGBxxx von der H. Holding GmbH um einen Kaufpreis von S 10,250.000,00 zuzüglich allfälliger Umsatzsteuerberichtigungen gemäß § 12 Abs. 10 UStG.

Im Pkt. IV "Gewährleistung" 2) wurde ua. ausdrücklich dafür Gewähr geleistet, dass die Liegenschaft völlig bestandfrei und für den Betrieb eines Schlossereiunternehmens geeignet sei und dass hierfür auch eine Betriebsanlagengenehmigung erteilt werde.

Mit Bescheid vom 25. Juli 1996 wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien gegenüber der Bw. die Grunderwerbsteuer vom anteiligen Nettokaufpreis in Höhe von S 2,050.000,00 vorläufig festgesetzt.

Auf Grund einer Kontrollmitteilung erlangte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien im Juni 1998 davon Kenntnis, dass anlässlich des Liegenschaftserwerbes im Jahre 1996 weitere Zahlungen geleistet worden seien.

Über diese Zahlungen sei außerhalb des eigentlichen Kaufvertrages mit gesonderten Fakturen abgerechnet worden. Der Vormieter, die Firma S., sei bereits zuvor abgelöst worden, sodass das Objekt vertragskonform bestandsfrei übergeben worden sei.

Der Gesamtkaufpreis habe daher vertragsgemäß netto S 15.250.000,00 zuzüglich S 1.000.000,00 Umsatzsteuer, welche bei den Erwerbern als Vorsteuer wieder in Abzug gebracht worden sei, betragen.

Weiters erlangte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien auch Kenntnis über ein Schreiben der Vertreter der G. GmbH, der A. GmbH und der Frau J., Rechtsanwälte M., an die H. Holding GmbH vom 19. April 1996, sowie über die entsprechenden Rechnungen der H. Holding GmbH vom 11. Juli 1996 und eine an die H. Holding GmbH gerichtete Rechnung der S. vom 28. Februar 1995 betreffend die Ausmietungsabläufe.

Mit dem oa. Schreiben vom 19. April 1996 unterbreiteten die späteren Erwerber der H. Holding GmbH ein Anbot für den Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft um einen Kaufpreis von S 10.250.000,00 und eine Leistung für die Ausmietung in Höhe S 3.500.000,00 sowie für Projektausarbeitungskosten, Vorarbeiten sowie Unterstützung bei den Baumaßnahmen in Höhe von S 1.500.000,00, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer.

Im Rahmen einer Vernehmung des Geschäftsführers der G. GmbH und der A. GmbH, Herrn Ing. GS, im Beisein des Geschäftsführers der steuerlichen Vertretung der Bw., Herrn T., wurde von diesen im Wesentlichen erklärt, die Firma G. GmbH habe im April 1996 ein Unternehmen erworben und dafür einen Standort benötigt, welchen sie in der gegenständlichen Liegenschaft gefunden habe.

Auf Grund einer mündlichen Vereinbarung konnte die Liegenschaft bereits im April 1996 bezogen werden.

Bezüglich der Rechnung über S 1.500.000,00 wurde erklärt, dass die H. Holding GmbH über eine eigene Bauabteilung verfügte und diese der G. GmbH zur Verfügung gestellt habe, um rasch zu einer Baubewilligung zu kommen. Die H. Holding GmbH habe daher nach Abschluss des Kaufvertrages an der Erstellung der Baupläne mitgewirkt, habe auch die Pläne mitunterfertigt, habe gemeinsam mit der G. GmbH bei den Behörden vorgesprochen und sich um die Erteilung aller notwendigen Bewilligungen bemüht.

Seitens des Finanzamtes wurde dazu auf das Anbotsschreiben vom 19. April 1996 und den Text der bezug habenden Rechnung hingewiesen.

Im Zuge der Beantwortung eines Ersuchens um Ergänzung vom 18. Jänner 2000 teilte die steuerliche Vertretung der Bw. dem Finanzamt ua. mit, es könne im Schätzungswege ein Betrag von S 300.000,00 excl. Umsatzsteuer angenommen werden, der bereits vor Abschluss des Kaufvertrages von der Verkäuferin in die Bauplanung investiert worden sei.

Weiters wurde erklärt, dass die Kosten für die Ausmietung und für die Projektausarbeitung etc. in Höhe von insgesamt S 6.000.000,00 incl. Umsatzsteuer quotenmäßig an die Miterwerber weiterverrechnet worden seien.

Mit Bescheid vom 29. August 2000 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien gegenüber der Bw. die Grunderwerbsteuer für den gegenständlichen Erwerbsvorgang

ausgehend von einer anteiligen Gegenleistung von S 3.250.000,00 (1/5 von S 16.250.000,00) mit 3,5% in Höhe von S 113.750,00 (entspricht € 8.266,53), also unter Einbeziehung der neben dem Kaufpreis vereinbarten Leistungen, endgültig fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung verwies die Bw. auf den von ihr im Schätzungswege ermittelten Betrag in Höhe von S 300.000,00 netto, welcher bereits vor Abschluss des Kaufvertrages von der Verkäuferin in die Bauplanung investiert worden sei, und beantragte den auf sie entfallenden Anteil incl. USt von S 72.000,00 aus der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage auszuscheiden.

Auf Grund des Bescheides der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 22. Jänner 2001 war das Verfahren bis zur Entscheidung über die beim Verwaltungsgerichtshof unter der Zahl 2001/16/0017 anhängigen Beschwerde gemäß § 281 BAO ausgesetzt.

Mit 1. Jänner 2003 ist die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Berufung auf den unabhängigen Finanzsenat übergegangen.

Über die Berufung wurde erwogen:

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

Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, daß er das Grundstück erhält; 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. Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Verkäufers erbringt, gehören nicht zur Bemessungsgrundlage, dies allerdings nur dann, wenn solche Gegenleistungen mit dem Grundstück in keinem UNMITTELBAREN Zusammenhang stehen. Steht hingegen die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder, wie auch gesagt wurde "inneren" Zusammenhang mit der Erwerbung des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des Gesetzes anzusehen. Bei der Beurteilung dieses Zusammenhanges ist vom wahren wirtschaftlichen Gehalt des Erwerbsvorganges auszugehen. Leistungen, die der Erwerber dem Veräußerer erbringt, um aus der zu erwerbenden Sache eine für ihn MÖGLICHST VORTEILHAFTE NUTZUNG zu erzielen, gehören zur Gegenleistung; der Begriff der Gegenleistung im Sinne des GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht (VwGH 17.12.1992,91/16/0053).

Im gegebenen Fall ergibt sich aus dem Anbot vom 19. April 1996 und aus dem Punkt IV. 2) des Kaufvertrages der innere Zusammenhang zwischen dem Erwerb der Liegenschaft und den Leistungen, die von den Erwerbern neben dem Kaufpreis an die Veräußerin zu erbringen waren.

Die Erwerber wollten die Liegenschaft bestandfrei, und für den Betrieb eines

Schlossereiunternehmens geeignet, übernehmen, sodass sowohl die Ausmietungskosten wie auch die Kosten zur Vorbereitung der beabsichtigten Nutzung (Projektausarbeitungskosten etc. lt. Anbotschreiben vom 19. April 1996 und Rechnung vom 11. Juli 1996), die der Veräußerin zu ersetzen waren, in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Erwerb stehen.

Bei Grundstückslieferungen gesondert in Rechnung gestellte Umsatzsteuerbeträge sind nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer miteinzubeziehen (vgl. VwGH 13.5.2004, 2001/16/0017).

Die Berufung war somit als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 24. Februar 2005