



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/1548-W/08

miterledigte RV/2641-W/08  
RV/2354-W/08, RV/2353-W/08  
RV/2296-W/08, RV/2285-W/08  
RV/2009-W/08, RV/1836-W/08  
RV/1713-W/07, RV/1711-W/08  
RV/1710-W/08

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Axel Nepraunik, 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 11. April 2008, ErfNr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 18. Dezember 2007 erwarb der Berufungswerber (Bw.) von der W. Wohnbaugesellschaft m.b.H. die Eigentumswohnung W 13.3, Adr. um einen vertraglich bestimmten Kaufpreis von € 185.660,00.

In der Kaufurkunde ist ua. Folgendes ausgeführt:

.....  
**II „Kaufpreis“**

*( 1 ) Der Kaufpreis für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, samt dem auf Seite 1 unten genannten Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung samt Zubehör) in der in gesonderten Plänen, sowie in der gesonderten Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgehaltenen Größe, Raumanordnung und Ausführung, beträgt insgesamt EUR 185.660,00 .....*

*.....Ein weiterer Teilbetrag von EUR 25.557,46 (.....) ist durch den Baukostenzuschuß, also den bei ordnungsgemäßer Einhaltung der Wohnbauförderungsbedingungen durch den Käufer nicht rückzahlbaren Beitrag des Landes Wien nach § 15 WWFSG 1989 gedeckt und wird dieser von der Verkäuferin direkt vom Land Wien angesprochen (siehe auch Punkt IV).....*

.....  
**IV. Förderung**

.....

*( 2 ) Insbesondere bestätigt der Käufer auch zur Kenntnis genommen zu haben, dass der vorgenannte Baukostenbeitrag vom Land Wien dann zurückgefordert werden kann, wenn die kaufgegenständliche Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Käufers oder ihm nahestehender Personen im Sinne des WWFSG regelmäßig verwendet wird bzw. sich diese an der Adresse der geförderten Wohnung nicht ordnungsgemäß melden lassen. Er hat ferner zur Kenntnis genommen, dass er seine Rechte an seiner bisher verwendeten Wohnung innerhalb von längstens sechs Monaten ab Fertigstellung und Übergabe der kaufgegenständlichen Wohnung aufgeben muss. Der Käufer bestätigt weiters zur Kenntnis genommen zu haben, dass er eine Förderung nur dann erhält, wenn er dem Kreis der begünstigten (also förderungswürdigen) Personen angehört, d.h., das Familieneinkommen die jeweils geltenden Einkommensgrenzen nicht übersteigt und dass im Grundbuch unter C LNR 18a ein Pfandrecht des Landes Wien im Betrage von EUR 2,420.005,38 eingetragen ist, welches 150 % des vom Land Wien ursprünglich gewährten Baukostenzuschusses entspricht und der Sicherstellung der Rückzahlung bei Aufkündigung infolge allfälliger Förderungsverstöße dient (wobei diese allfällige Rückzahlung bei etwaigen, vom Käufer gesetzten, Förderungsverstößen von diesem selbst zu leisten ist und er in diesem Falle die Verkäuferin für diese Rückzahlung völlig klag- und schadlos zu halten hätte)*  
 ..... "

Auf Grund dieses Vertrages setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) mit dem angefochtenen Bescheid gegenüber dem Bw. Grunderwerbsteuer ausgehend vom vertraglich bestimmten Kaufpreis mit € 6.498,10 fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete der Bw. im Wesentlichen ein, dass der, der Bauträgerin gewährte Baukostenzuschuss den Kaufpreis für die Wohnung gemindert habe.

Diesen Baukostenzuschuss müsse der Käufer – zumindest in aller Regel – nie zurückzahlen und es könne dieser Zuschuss daher auch nicht als „Kaufpreis“ bzw. „Gegenleistung“ im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes gesehen werden.

Dies zumindest, so lange nicht etwa ein Rückzahlungsfall (der ohnehin nur in absoluten Ausnahmefällen denkbar sei) eintrete. Aber auch in diesem Fall würde die Grunderwerbsteuerpflicht erst bei Bedingungseintritt entstehen.

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

Auf Grund des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 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 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 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 vorbehaltenen Nutzungen.

Auf Grund des Abs. 3 Z 2 leg.cit. sind Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt, der Gegenleistung hinzuzurechnen.

Auf Grund des WWFSG 1989 können Baukostenzuschüsse unter bestimmten Bedingungen rückgefordert werden.

Der Gegenleistungsbegriff des § 5 Abs.1 Z 1 GrEStG 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.

Dass es sich beim hier gegenständlichen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Rechtsvorgang um einen Kaufvertrag handelt, steht zweifelsfrei fest.

Die für das Zustandekommen eines Kaufvertrages erforderliche Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis (§ 1054 ABGB) ist erfolgt, wobei der Kaufpreis zur Gänze ziffernmäßig bestimmt wurde.

In seinem Erkenntnis vom 28.6.2007, 2007/16/0028 hat der Verwaltungsgerichtshof dazu Folgendes ausgeführt:

*"Als Gegenleistung ist der nominale Kaufpreis maßgebend. Auch ein nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem Nennbetrag die Gegenleistung. Bei der Ermittlung der Gegenleistung kommt die Abzinsung eines in Teilzahlungen abzustattenden Kaufpreises überhaupt nicht in Betracht, weil die Vorschrift des § 14 Abs. 3 BewG nur für die Bewertung von Forderungen und Schulden und daher dann nicht gilt, wenn als Gegenleistung ein Kaufpreis vereinbart worden ist. Denn nach § 5 GrEStG 1987 bildet der Kaufpreis selbst und nicht etwa die Summe der abgezinsten Teilzahlungen die Bemessungsgrundlage. Eine Bewertung des Kaufpreises ist gar nicht erforderlich, weil dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt ist. Eine Abzinsung wäre nur dann zulässig, wenn eine schon aus einem anderen Grund bestehende Forderung anstelle oder als Teil der Gegenleistung bzw. des Kaufpreises abtretungsweise oder wenn eine schon bestehende Schuld übernommen worden wäre (vgl. die in Fellner, Grunderwerbsteuer, unter Rz. 37 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).*

*Grundsätzlich gehören auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, sich also im Vermögen des Veräußerers und zu dessen Gunsten auswirken, zur Gegenleistung. Zur Gegenleistung gehört also auch die Übernahme von Schulden durch den Käufer, die sich im Vermögen des Verkäufers zu dessen Gunsten auswirkt. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als Kaufpreis oder sonstige Leistung gehören also neben dem Kaufpreis zur Gegenleistung nach dem GrEStG 1987. Verpflichtet sich also der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird. So bilden übernommene Darlehen als sonstige (zusätzliche) Leistung die Gegenleistung bzw. einen Teil derselben. Dabei ist das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgeblich, d.h., die Schuldübernahme ist dann bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen, wenn sich der Käufer vertraglich verpflichtet hat, den Verkäufer bezüglich*

*dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten (vgl. wiederum die in Fellner, aaO, unter Rz 69 zu § 5 GrEStG 1987 wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).*

*In seinem Erkenntnis vom 11. April 1991, Zlen. 90/16/0079, 0080, führte der Verwaltungsgerichtshof zu einem Fall, in dem die Käufer einer Liegenschaft ein von der Verkäuferin aufgenommenes Darlehen übernahmen, aus, dass bei Forderungen und Schulden die Bewertung mit dem Nennwert die Regel sei, von der nur in Ausnahmefällen - nämlich wenn besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen - eine Abweichung zulässig sei. Als "besondere Umstände" seien solche anzusehen, die vom Normalfall - gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen - erheblich abwichen. Der Verwaltungsgerichtshof habe schon wiederholt dargetan, dass die Bewertung einer vom Erwerber eines Liegenschaftsanteiles übernommenen Darlehensschuld mit deren Nennwert auch dann nicht rechtswidrig sei, wenn eine Gebietskörperschaft im Rahmen der Förderung der Errichtung von Wohnungen für Zinsen und Tilgung einen Zuschuss leiste. Im damaligen Beschwerdefall billigte der Verwaltungsgerichtshof die Ansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz, den Nennwert des von den Käufern übernommenen Darlehens als Teil der Gegenleistung der Bewertung zu Grunde zu legen".*

Wie aus diesem oa. Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes klar hervorgeht, ist bei einem vertraglich ziffernmäßig bestimmten Kaufpreis eine Bewertung des Kaufpreises gar nicht erforderlich, weil dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt ist.

Dass es sich bei dem in der Kaufurkunde erklärten Kaufpreis nicht um den tatsächlich vertraglich vereinbarten Kaufpreis handeln würde, wurde nicht behauptet und kann auch aus der Aktenlage nicht vermutet werden.

Der Baukostenzuschuss des Landes Wien wurde dem Bw. als Käufer von der Verkäuferin auf den vereinbarten Kaufpreis angerechnet.

§ 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG bestimmt, was bei einem Kauf Gegenleistung ist, nämlich der Kaufpreis. Abs. 2 leg.cit. bestimmt, welche Leistungen und Belastungen weiters zur Gegenleistung gehören und Abs. 3. leg.cit. bestimmt weitere Leistungen, die der Gegenleistung noch hinzuzurechnen sind.

Darunter fallen nach Abs. 3 Z 2 leg.cit. Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt.

Wenn nun in der Systematik des § 5 GrEStG Leistungen Dritter, die in einem inneren Zusammenhang mit dem Erwerbsvorgang stehen und neben dem Kaufpreis erbracht werden, der Gegenleistung hinzuzurechnen sind, so besteht keine rechtliche Grundlage, die Gegenleistung und somit die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer um Leistungen Dritter zu kürzen, die in Erfüllung des vereinbarten Kaufpreises - welcher auf Grund des Abs. 1 leg.cit. Gegenleistung ist – zu erbringen sind, oder die von Dritten bereits erbracht wurden und auf den Kaufpreis angerechnet wurden.

Die Tatsache, dass der Bw. als Käufer den von dritter Seite an die Verkäuferin geleisteten Baukostenzuschuss nur unter bestimmten Bedingungen ersetzen muss, stellt daher keinen

Grund dar, den der Verkäuferin auf Grund der oa. Schad- und Klagloshaltung durch den Bw. letztlich unbedingt zu Gute gekommenen Baukostenzuschuss aus der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auszuscheiden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 19. März 2009