

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache der BF, vertreten durch V , gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien vom 12.3.2009, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 28. Jänner 2009 erwarb die Beschwerdeführerin (Bf) 179/5439 Anteile an der Liegenschaft EZ , welche mit Wohnungseigentum an der Wohnung X im Ausmaß von 148,12 m<sup>2</sup> samt Terrasse im Ausmaß von 70m<sup>2</sup> verbunden sind. In Punkt II des Kaufvertrages wurde der Kaufpreis für den Kaufgegenstand mit € 195.000,- bewertet und festgestellt, dass der Kaufpreis in zwei Raten entrichtet wird, wobei:

„a. der Teilkaufpreis von EUR 75.000,00 (Euro ....) binnen 14 Tagen ab Unterfertigung dieses Vertrages an den Treuhänder, ....., zu überweisen ist, und

b. mit Rücksicht auf das grundbücherliche Wohnungsgebrauchsrecht von J der Restkaufpreis von EUR 120.000,- gestundet und wie folgt berechnet wird:

Während des aufrechten Wohnungsgebrauchsrechtes wird der Betrag von EUR 75.000,- (Euro ...) mit 4% p.a. ab 01.01.2009 verzinst, wobei als vereinbart gilt, dass die sich ergebenden Zinsen im darauffolgenden Jahr ebenfalls verzinst werden. Zum Todestag von Frau J werden die aufgelaufenen Zinsen vom Restkaufpreis abgezogen.

Der auf diese Weise errechnete effektive Restkaufpreis (abzüglich allfälliger von der Käuferin bis zum Ableben von Frau J getragener Kosten gemäß Punkt VI.3.) wird binnen einem Monat ab grundbücherlicher Löschung des Wohnungsgebrauchsrecht von Frau J fällig und wird von der Verkäuferin direkt an die Käuferin auf das Kto Nr , bei der Bank , lautend auf x , überwiesen.“

In Punkt VI. 2 des Vertrages wurde festgestellt, dass das der Frau J (geb. 1923 ) auf Grund des Schenkungsvertrages vom 30.12.1999 eingeräumte, unentgeltliche

Wohnungsrecht auf die Käuferin übergeht, wobei Frau J die Betriebskosten und Instandhaltungskosten der kaufgegenständlichen Wohnung selbst zu tragen hat solange sie in der Wohnung lebt. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wurde das Wohnungsgebrauchsrecht mit € 24.389,93 bewertet.

Für diesen Erwerbsvorgang wurde der Bf vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit Bescheid vom 12. März 2009 die Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von € 219.739,93 (Kaufpreis 195.000,- zuzüglich Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes € 24.389,93) mit € 7.690,89 vorgeschrieben.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass die Gegenleistung falsch berechnet wurde, da sich der Kaufpreis gemäß Punkt II. b) des Kaufvertrages ab 01.01.2009 bis zum Todestag von Frau J um 4% p.a. aus € 75.000,-- zuzüglich Zinseszinsen verringere. Der Kaufpreis betrage somit nicht € 195.000,- wie im Bescheid angenommen sondern € 195.000,- minus der Verzinsung für jedes weitere Jahr bis zum Todestag von Frau J. Die tatsächlich zu erbringende Gegenleistung könne noch nicht ermittelt werden und stehe erst am Todestag von Frau J fest. In Anbetracht dieses Umstandes hätte die Steuerbehörde einen vorläufigen Bescheid erlassen müssen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 4. Mai 2009 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Das Finanzamt führte unter Verweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28.6.2007, ZI 2007/16/0028 aus, Gegenleistung gem § 5 GrEStG sei der vereinbarte, nominelle Kaufpreis. Die Entrichtungsformen des nominell vereinbarten Kaufpreises seien nicht maßgeblich.

In der Folge wurde die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt.

Nun war die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und es ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen. Es ist die Rechtssache somit als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

### **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der vom Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

Ein Erwerbsvorgang nach dem Grunderwerbsteuergesetz ist mit Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes verwirklicht.

Im gegenständlichen Fall ist unstrittig, dass ein grunderwerbsteuerpflichtiges Rechtsgeschäft abgeschlossen wurde, dass die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist und dass neben dem Kaufpreis auch der Wert

des Wohnungsgebrauchsrechtes Teil der Gegenleistung und damit Teil der Bemessungsgrundlage ist.

Strittig ist lediglich in welcher Höhe der Kaufpreis in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen ist.

Im Kaufpreis kommt der Wert zum Ausdruck, den die Vertragsparteien dem Kaufgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages beimessen. Im gegenständlichen Fall wurde für den Erwerb der Liegenschaftsanteile ein Kaufpreis von € 195.000,- vereinbart.

Nun hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 28.6.2007, ZI 2007/16/0028 unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass als Gegenleistung der nominale Kaufpreis maßgebend ist. Auch ein nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem Nennbetrag die Gegenleistung. Bei der Ermittlung der Gegenleistung kommt selbst 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.

Schon in seinem Erkenntnis vom 18. 1. 1990, 89/16/0025 hat der Verwaltungsgerichtshof (unter Verweis auf das Vorerkenntnis vom 31. 1. 1985, ZI 82/16/0076 ) dargelegt, dass der Kaufpreis, auch wenn er nicht sofort fällig ist, mit seinem Nennwert die Gegenleistung bildet, wenn als Gegenleistung ein bestimmter ziffernmäßiger Kaufpreis vereinbart worden ist. Der Verwaltungsgerichtshof weist in diesem Erkenntnis auch darauf hin, dass es bei einem eindeutig und mit einem bestimmten ziffernmäßigen Betrag festgesetzten - längerfristig in Raten zu tilgenden oder mit längerfristig hinausgeschobenem Zahlungstermin - Kaufpreis keine Bewertungsfrage gibt, sodass auch der Abzug von Zwischenzinsen nicht in Betracht kommen kann.

Nicht anders aber ist der Streitfall zu sehen. Als Kaufpreis für den gegenständlichen Grundstückserwerb wurde ein nomineller Betrag von € 195.000,-- vereinbart, der zum Einen teilweise gestundet wird und zum Anderen wird der geleistete Teibetrag zu Gunsten der Käuferin verzinst.

Das kommt einer Bewertung des Kaufpreises zu einem späteren Zeitpunkt als dem des Entstehens der Steuerschuld gleich und findet keine Deckung in den gesetzlichen Bestimmungen, denn die Bewertung der Gegenleistung hat grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld zu erfolgen (vgl auch VwGH vom 21.12.1992, ZI 91/16/0125).

Das Berufungs/Beschwerdevorbringen vermochte somit eine Rechtswidrigkeit des bekämpften Grunderwerbsteuerbescheides nicht aufzuzeigen, weshalb wie im Spruch ausgeführt die Beschwerde abzuweisen war.

## **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 Bescheid-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht 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. Die getroffene Entscheidung entspricht der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. VwGH 18. 1. 1990, 89/16/0025).

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 7. Dezember 2015