



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des FH, xxx, vertreten durch Dr. Georg Röhsner, 1010 Wien, Laurenzerberg 2, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 24. September 2001 betreffend Grunderwerbsteuer zu ErfNr. xxx/2001 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Am 20. März 2001 wurde Herrn FH (dem nunmehrigen Berufungswerber, kurz Bw.) im Zwangsversteigerungsverfahren GZ. xxExx des Bezirksgerichtes H 440659/300-tel Anteile der Liegenschaft X um das Meistbot von S 2.500.000,00 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer zugeschlagen.

Nach den Versteigerungsbedingungen sind vom Ersteher keine Dienstbarkeiten, Ausgedinge oder Reallasten ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Als Beisatz wurde den Versteigerungsbedingungen angefügt: "Der Bestbieter hat zusätzlich zum Gebot 20 % Umsatzsteuer zu bezahlen."

Mit Bescheid vom 24. September 2001 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gegenüber dem Bw. Grunderwerbsteuer mit 3,5 % von S 3.000.000,00 (entspricht € 218.018,50) = S 105.000,00 (entspricht € 7.630,65) fest.

Die dagegen eingebrachte Berufung richtet sich gegen die Bemessung der Grunderwerbsteuer vom Meistbot zuzüglich 20 % Umsatzsteuer anstatt nur vom Meistbot exklusive Grunderwerbsteuer. Beim gegenständlichen Meistbot über einen Liegenschaftsanteil sei gemäß § 6 Abs. 2 UStG 1984 idF Budgetbegleitgesetz 1988 aufgrund

der Versteigerungsbedingungen für die Steuerpflicht der ansonsten gemäß § 6 Abs. 1 Z. 9 lit. a UStG 1994 umsatzsteuerfreien Grundstückslieferung optiert worden. Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG sei die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung für den Liegenschaftsanteil zu berechnen; beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren werde dieser Wert der Gegenleistung gemäß § 5 Abs. 1 Z 4 GrEStG näher mit dem Meistbot definiert. Das GrEStG 1987 schweige zur Frage, ob dies der Netto- oder der Bruttopreis sei, weil im Zeitpunkt des Erlasses des GrEStG 1987 Grundstückslieferungen gemäß § 6 Abs. 1 Z. 9 lit. a UStG 1972 umsatzsteuerbefreit gewesen seien. Als Gegenleistung für den Liegenschaftsanteil werde vom Bw. das Nettomeistbot erbracht. Die Umsatzsteuer fließe dagegen im Ergebnis der verpflichteten Partei bzw. deren Gläubigern nicht als Gegenleistung für den gelieferten Liegenschaftsanteil zu. Sie stelle daher auch keinen Wert der Gegenleistung im Sinn des § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 dar, sondern sei für die verpflichtenden Partei bzw. deren Gläubigern im Ergebnis wertlos. Im Übrigen brachte die Bw. dieselben Argumente vor wie die Beschwerdeführerin in dem Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof zur Zl. 2001/16/0017.

Mit Bescheid vom 28. November 2001 setzte die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland das gegenständliche Berufungsverfahren bis zur Entscheidung über die in einer gleichen Rechtsfrage beim Verwaltungsgerichtshof unter der Zahl 2001/16/0017 anhängigen Beschwerde gemäß § 281 BAO aus. Da der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 13. Mai 2004 die Beschwerde als unbegründet abwies, ist das gegenständliche Berufungsverfahren vom nunmehr zur Erledigung der Berufung zuständigen unabhängigen Finanzsenat fortzusetzen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 4 GrEStG 1987 ist Gegenleistung beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren das Meistbot einschließlich der Rechte, die nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleiben, und der Beiträge, um die der Ersterher bei einem Überbot sein Meistbot erhöht.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind bei Grundstückslieferungen gesondert in Rechnung gestellte Umsatzsteuerbeträge in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Macht der veräußernde Unternehmer von der Neuregelung des § 6 Abs. 2 UStG 1994 idF BGBl I Nr. 1998/79 Gebrauch, ist auch die Umsatzsteuer Teil der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer (vgl. ua. VwGH 13.5.2004, 2001/16/0017).

Auch wenn die bisher zur Frage der Einbeziehung der Umsatzsteuer in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ergangenen Erkenntnisse des

Verwaltungsgerichtshofes zu Kaufverträgen ergangen sind, so stellt dennoch auch ein im Zuge einer Zwangsversteigerung zusätzlich zum Meistbot zu bezahlender Umsatzsteuerbetrag einen Teil der Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaft dar. Der Begriff der "Gegenleistung" im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der sowohl über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht, als auch durch verwandte Begriffe in anderen Steuerrechtsgebieten nicht vorgeprägt wird. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, bildet jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. Fellner, RZ 4 zu § 5 GrEStG). Nach dieser Definition der Gegenleistung zählt auch die Umsatzsteuer zur Gegenleistung, weil im Falle der Option der verpflichtenden Partei zur Umsatzsteuerpflicht und Aufnahme eines Satzes wie "Der Bestbieter hat zusätzlich zum Gebot 20 % Umsatzsteuer zu bezahlen" in die Versteigerungsbedingungen der Erwerber jedenfalls auch den Umsatzsteuerbetrag leisten muss, um das Grundstück zu erhalten.

Es zählt daher im gegenständlichen Fall auch die zusätzlich zum Meistbot vom Bw. zu bezahlende Umsatzsteuer in Höhe von 20 % des Meistbotes zur Gegenleistung, weshalb das Finanzamt zu Recht die Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage von S 3.000.000,00 (entspricht €218.018,50) festgesetzt hat.

Es war daher die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 29. Oktober 2004