



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat (Wien) 20

GZ. RV/3225-W/08

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der A. (B..), vertreten durch die C., diese vertreten durch die D., X., vertreten durch Herrn E., Y., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 4. Juni 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 4. bzw. 19. Februar 2008 erwarb die A., die Berufungserberin, von der F. ein in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichnetes Grundstück. Im Punkt IV. dieses Vertrages wurde festgehalten:

*„Als Ablöse für die gegenständliche Parzelle wurde der Betrag von € 500.520,-- vereinbart. Darüberhinaus hat sich die Verkäuferin verpflichtet, der Käuferin*

*Wiederbeschaffungskosten per* € 37.539,--

*Ablöse für Halle samt Außenanlagen für* € 84.220,--

*sowie einen Kostenersatz für Umgestaltung der Parzellierung, Aufschließung, etc. Pauschale* € 48.000,--

*einen Akzeptanzzuschlag von* € 67.031,--

*sowie an 20% iger Umsatzsteuer der Betrag von* € 147.466,--

*zu bezahlen. Der Gesamtbetrag an Grundstücksablöse und sonstigen*

*Entschädigungen beträgt daher* € 884.796,--

*Dieser Betrag wurde von der Käuferin bereits an die Verkäuferin bezahlt. Die Verkäuferin quittiert daher mit Unterfertigung dieser Urkunde den vollständigen Erhalt des Ablösebetrages samt Nebenschädigungen. Mit der Bezahlung dieses Betrages sind sämtliche wie immer gearteten Ansprüche der Verkäuferin gegenüber der Käuferin aus diesem Kaufvertrag und dem Übereinkommen vom 20.04.2005 abgegolten."*

Im Übereinkommen vom 20. April 2005 wurde die Gesamtzahlung mit € 884.796,-- vereinbart.

Dieser Betrag setzt sich aus den im Punkt IV. des Kaufvertrages aufgelisteten Beträgen zusammen. Diese wurden im Punkt „II. Beanspruchung und Ablöse“ dieses Übereinkommens aufgelistet. Diese Auflistung wurde in den Kaufvertrag übernommen.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde der Berufungsverberberin für diesen Erwerbsvorgang mit Bescheid vom 4. Juni 2008 ausgehend von einer Gegenleistung in der Höhe von € 884.796,-- die Grunderwerbsteuer mit € 30.967,86 vorgeschrieben.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht:

*„Wir fechten den genannten Bescheid insoweit an, als das Finanzamt die Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987 mit einem € 660.686,40 übersteigenden Betrag und dementsprechend die Grunderwerbsteuer mit einem € 23.124,03 übersteigenden Betrag von € 30.967,86 festgesetzt hat.“*

*Als Berufungsgrund machen wir unrichtige rechtliche Beurteilung geltend.*

*Mit Grundeinlöseübereinkommen vom 20.04.2005 hat die F. der A. die Parzelle 1 aus der Liegenschaft EZ 2 KG Z. verkauft und übergeben. Die Vertragsurkunde vom 04.02. bzw. 19.02.2008 wurde ausgefertigt, um den Kauf gründlicherlich durchführen zu können.*

*Gemäß Übereinkommen und Vertrag wurde als Ablöse für die gegenständliche Parzelle der Betrag von € 500.520,00 vereinbart.*

<i>Darüberhinaus hat sich die Käuferin verpflichtet, der Verkäuferin Wiederbeschaffungskosten per</i>	<i>€ 37.539,00</i>
<i>Ablöse für Halle samt Außenanlagen per</i>	<i>€ 84.220,00</i>
<i>Kostenersatz für Umgestaltung der Parzellierung, Aufschließung, etc. im Pauschalbetrag von</i>	<i>€ 48.000,00</i>
<i>einen 10%-igen Akzeptanzzuschlag per</i>	<i>€ 67.031,00</i>
<i>und 20%-ige Umsatzsteuer im Betrag von</i>	<i>€ 147.466,00</i>

*zu bezahlen.*

<i>Dementsprechend beträgt die Gesamtsumme der Grundstücksabkömmlinge und sonstigen Entschädigungen</i>	<i>€ 884.796,00</i>
---	---------------------

<i>Entsprechend unserer Grunderwerbsteuererklärung erachten wir als grunderwerbsteuerpflichtigen Kaufpreis lediglich die Ablösezahlung per</i>	<i>€ 500.520,00</i>
<i>den hierauf entfallenden Akzeptanzzuschlag per</i>	<i>€ 50.052,00</i>
<i>sowie die darauf entfallende 20%-ige Umsatzsteuer per</i>	<i>€ 110.114,40</i>

<i>insgesamt daher den Betrag von</i>	€	660.686,40
<i>Bei den sonstigen Zahlungen, insbesondere bei den von uns geleisteten Wiederbeschaffungskosten per</i>	€	37.539,00
<i>der Ablöse für Halle samt Außenanlagen per</i>	€	84.220,00
<i>den Kostenersatz für Umgestaltung der Parzellierung, Aufschließung, etc. per</i>	€	48.000,00
<i>den hierauf entfallenden Teil des Akzeptanzzuschlages per</i>	€	16.975,90
<i>sowie die hierauf entfallende Umsatzsteuer im Betrag von</i>	€	37.346,98
<i>insgesamt daher</i>	€	224.081,88

*handelt es sich nicht um grunderwerbsteuerpflichtige Gegenleistungen im Sinne des § 5 Grunderwerbsteuergesetz 1987.*

*Es handelt sich bei diesen Leistungen vielmehr um Schadenersatzleistungen, die zur Abgeltung jener Schäden geleistet wurden, die im Zusammenhang mit dem Ankauf der kaufgegenständlichen Parzelle entstanden sind.*

*Im Zusammenhang mit der Grundstückseinlöse für den Autobahnbau werden den Grundstücksverkäufern 7,5% des Kaufpreises als ‚Wiederbeschaffungskosten‘ bezahlt. Es handelt sich dabei um eine vorweggenommene Schadenersatzleistung um den Verkäufer in die Möglichkeit zu versetzen um den von uns bezahlten Kaufpreis wiederum Grundstücke erwerben zu können.*

*Die mit dem künftigen Erwerb der Grundstücke anfallenden Kosten für Makler, Vertragserrichtung und Grunderwerbsteuer sollen dadurch abgedeckt werden.*

*Gleiches gilt selbstverständlich für den darauf entfallenden Akzeptanzzuschlag und die darauf entfallende Umsatzsteuer.*

*Im gegenständlichen Fall wurde von uns für Umgestaltung der Parzellierung und Aufschließung ein Schadenersatzbetrag im Pauschalbetrag von € 48.000,00 bezahlt. Selbstverständlich handelt es sich auch dabei nicht um Gegenleistung für den Erwerb des vertragsgegenständlichen Grundstückes.*

*Es handelt sich vielmehr um eine Schadenersatzleistung die dafür bezahlt wurde, daß die von der verkaufenden Partei vorgesehene Parzellierung zu Folge des Verkaufes eben nicht mehr möglich ist.*

*Auch diese Schadenersatzzahlung samt darauf entfallenden Akzeptanzzuschlag und darauf entfallender Umsatzsteuer ist selbstverständlich nicht grunderwerbsteuerpflichtig.*

*Gleiches gilt für die von uns geleistete Ablöse für Halle und sonstige Außenanlagen. Auch dabei handelt es sich nicht um grunderwerbsteuerpflichtige Gegenleistungen."*

Diese Berufung wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit Berufungsvorentscheidung vom 6. August 2008 als unbegründet abgewiesen. Diese Abweisung wurde wie folgt begründet:

*„Gegenleistung ist alles, was der Erwerber aufwenden muss um in den Besitz der Liegenschaft zu gelangen. Wird daher für die auf d. Liegenschaft stehende Halle ein Entgelt vereinbart, steht dieses Entgelt im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft. Ebenso sind die Kosten, die für die Umgestaltung d. Parzellierung und für Aufschließung etc geleistet werden,*

*Teil der Bemessungsgrundlage. Hat der Verkäufer seine Liegenschaft bereits für eine Parzellierung vorbereitet und (teilweise) aufgeschlossen, hat er dadurch den Wert der Liegenschaft gesteigert. Die dafür geleistete Ablöse steht im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft.*

*Zum Kaufpreis gehört auch das Entgelt, das der Käufer dem Verkäufer zur Beschaffung einer Ersatzwohnung gewährt (RFH 11.4.1928 II A 164/28, ähnlich VwGH vom 17.4.1957, 1300/55 und v 24.2.1966, 1528/65). Die Wiederbeschaffungskosten sind daher in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.*

*Entschädigungen für Nachteile, die der Veräußerer durch den Verkauf des Grundstückes erleidet, sind der Bemessungsgrundlage zuzurechnen, stellen doch der Kaufpreis und d daneben besonders ausbedungenen Leistungen einen Wertausgleich dar, durch den jener Wertverlust im Vermögen d Veräußerers ausgeglichen werden soll, der ihm durch die Hingabe des Grundstückes entsteht.*

*Beim Kauf gehören nämlich neben dem Kaufpreis auch die vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen zur Gegenleistung. die Berufung war abzuweisen. "*

Im Vorlageantrag wird von der Berufungsverberberin vorgebracht:

*„Wir halten das Vorbringen in der Berufung vollinhaltlich aufrecht.*

*Die in der Berufung angeführten Beträge, welche der Verkäuferin für Wiederbeschaffung, Hallenablöse, als Kostenersatz für Umgestaltung der Parzellierung und Aufschließung gewährt wurden, sind ebensowenig Gegenleistung i.S. § 5 GrESt wie der auf diese Beträge entfallenden Teil des Akzeptanzzuschlages und die hierauf entfallende Umsatzsteuer.*

*Diese Zahlungen wurden der Grundeigentümerin zur Abgeltung jener Schäden geleistet, die ihr im Zusammenhang mit dem Ankauf der kaufgegenständlichen Parzelle entstanden sind.*

*Insbesondere hat die von der Verkäuferin vorbereitete Parzellierung im gegenständlichen Fall zu keiner Wertsteigerung beigetragen. Es handelt sich lediglich um verlorenen Aufwand, der nach schadenersatzrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen ist.*

*Gleiches gilt für die Ablöse der Halle samt Außenanlagen.*

*Auch die Wiederbeschaffungskosten sind nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.*

*Die unter diesem Titel gewährten Zahlungen sind Beträge, die der Verkäuferin gewährt werden, um sie in die Lage zu versetzen, um den Ablösebetrag wieder Grundstücke anzukaufen. Es handelt sich daher um die Abgeltung der der Verkäuferin bei einem zukünftigen Liegenschaftserwerb entstehenden Nebenspesen wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungsgebühr etc.*

*Da die oben angeführten Beträge nicht als Gegenleistung im Sinne des § 5GrEStG anzusehen sind, können auch die darauf entfallenden Beträge für Umsatzsteuer und Akzeptanzzuschlag nicht zur Berechnung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden können.*

*Dementsprechend reduziert sich aber die Berechnungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auf € 660.686,40."*

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer 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 dem Verkäufer vorbehaltenden Nutzungen.

Gemäß § 5 Abs. 2 Z. 1 GrEStG gehören zur Gegenleistung Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt.

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuergesetz eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Jede denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, bildet einen Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. VwGH 26.6.2003, [2003/16/0077](#)).

Der Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuergesetz ist im wirtschaftlichen Sinn ([§ 21 BAO](#)) zu verstehen. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist. Unter einer Gegenleistung ist daher jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes zu entrichten ist (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 5 zu § 5, samt angeführter Rechtsprechung).

Steht die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder „inneren“ Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes anzusehen. Für die Frage nach der finalen Verknüpfung zwischen Erwerbsvorgang und Gegenleistung ist es unerheblich, ob mehrere abgeschlossene Verträge nach dem Willen der jeweils vertragschließenden Parteien zivilrechtlich ihren Bestand nach voneinander abhängig sein sollen (Fellner aaO, Rz 9 zu § 5, samt angeführter Rechtsprechung).

Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Leistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers 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 „inneren“ Zusammenhang mit der Erwerbung des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des Gesetzes anzusehen. Bei der Beurteilung dieses Zusammenhangs ist vom wahren wirtschaftlichen Gehalt des Erwerbsvorganges auszugehen.

Jede geldwerte Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes zu bezahlen ist, ist Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes. Die im Übereinkommen vom 20. April 2005 unter sonstige Entschädigungen aufgelisteten Wiederbeschaffungskosten per € 37.539,--, Ablöse für Halle samt Außenanlagen über € 84.220,--, Kostenersatz für Umgestaltung der Parzellierung, Aufschließung etc. im Pauschale von € 48.000,--, der Akzeptanzzuschlag von € 67.031,-- und die Umsatzsteuer im Betrag von € 147.466,-- stehen hier in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes. Für diesen Zusammenhang spricht zunächst einmal, dass sie sowohl im Übereinkommen als auch im Kaufvertrag in einem Punkt aufgelistet wurden.

Besonders für diesen unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang der sonstigen Entschädigungen mit dem Erwerb des Grundstückes spricht, dass diese Entschädigungen ohne den Erwerb des Grundstückes von der Berufungswerberin nicht an die Verkäuferin bezahlt worden wären. Es wäre der Berufungswerberin auch nicht möglich gewesen, das Grundstück ohne die Leistung der sonstigen Entschädigungen zu erwerben.

Dass die sonstigen Entschädigungen für eine weitere Leistung der Verkäuferin erbracht worden wären, ist den vorliegenden Verträgen nicht zu entnehmen und wird auch im Berufungsverfahren nicht behauptet. Im Gegenteil, laut Berufung handelt es sich bei diesen Leistungen um Schadenersatzleistungen, die zur Abgeltung jener Schäden geleistet wurde, die im Zusammenhang mit dem Ankauf der kaufgegenständlichen Parzelle entstanden sind. Damit wird bestätigt, dass diese Entschädigungen in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes stehen.

Bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer ist der Wert der vereinbarten Gegenleistung maßgebend. Die Gegenleistung für den Grundstückserwerb besteht hier in der vereinbarten Grundstücksablöse und den sonstigen Entschädigungen. Das Finanzamt hat die Grunderwerbsteuer zu Recht von der Gesamtablöse in der Höhe von € 884.796,-- vorgeschrieben.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 3. September 2012