

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Berufungswerberin gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung, Gruppe Gebühren und Verkehrsteuern betreffend Grunderwerbsteuer vom 26. 9. 2001 wie folgt entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin schloss am 1. 9. 2001 mit der Verkäuferin einen Kaufvertrag. Kaufgegenstand war ein an einem Badesee gelegenes Grundstück im Ausmaß von 432 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis wurde im § 2 des Vertrages mit S 450.000,-- festgesetzt.

Im § 5 wurde festgehalten, dass der Berufungswerberin auch die Nutzung des unmittelbar angrenzenden Badesees eingeräumt wird und dieses Recht auf die Rechtsnachfolger des Käufers übergeht.

Im § 8 verpflichtete sich die Berufungswerberin einen mtl. Betrag von S 1.000,-- als Erhaltungsbeitrag für die allgemeinen der Verkäuferin gehörigen Einrichtungen (Freizeitanlage) und für die Infrastruktur zu leisten, wobei auch die Einräumung des Rechtes

auf Nutzung des Badesees und Mitbenutzung der gesamten Freizeitanlage, sowie des Zufahrtsrechtes von der Bezahlung dieses Erhaltungsbeitrages abhängig gemacht wurde.

Zu diesem Kaufvertrag erließ das Finanzamt am 26. 9. 2001 einen Grunderwerbsteuerbescheid über S 19.530,-- und setzte den Kaufpreis und den mit dem 9-fachen bewerteten Erhaltungsbeitrag als Bemessungsgrundlage an.

Dagegen wurde rechtzeitig Berufung erhoben und die Einbeziehung des Erhaltungsbeitrages in die Bemessungsgrundlage bestritten. Dieser stelle eine Art "Betriebskostenzahlung" für die nachfolgende Nutzung der angrenzenden Liegenschaft bzw. des Badesees dar. Überdies würde es sich um eine Zahlung auf unbestimmte Dauer handeln und sei daher - wenn überhaupt - nur eine maximal dreijährige Vertragsdauer heranzuziehen.

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

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

Im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes sind Leistungen, die in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder inneren Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks stehen, als Gegenleistungen anzusehen. Gegenleistungen, 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 (siehe Fellner, Kommentar zur Grunderwerbsteuer, zu § 5, Rz 8).

Bei der Beurteilung dieses Zusammenhangs 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 (vgl. VwGH 17. 12. 1992, 91/16/0053).

Wird im gegenständlichen Fall für die Benutzung des an die Bauparzelle angrenzenden Badesees von der Verkäuferin der Liegenschaft und Betreiberin der Freizeitanlage zugleich mit dem Grundstückspreis auch ein "Erhaltungsbeitrag" verlangt, so steht diese Leistung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb der Bauparzelle. Gerade die Lage der Bauparzelle (innerhalb einer Freizeitanlage und am Ufer des Badesees) bedingen die von der Berufungswerberin zu erbringenden Leistungen. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Kauf der Parzelle ohne die Berechtigung der Benutzung des Sees und der Freizeitanlage möglich

wäre. Die Leistung eines Erhaltungsbeitrages steht damit im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft und sind die Nutzungsberechtigungen auch unmittelbar an das Grundstück gebunden (§ 5, letzter Satz des Vertrages). Erst mit der Einräumung dieser Berechtigungen ist die volle Nutzung des Grundstückes möglich. Der "Erhaltungsbeitrag" wurde damit zu Recht als ein Teil der Gegenleistung angesehen und ist dieser im Sinne des § 5 GrEStG in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen (vgl. VwGH 17. 10. 1985, 85/16/0057).

Nach § 19 Abs. 1 GrEStG richtet sich die Bewertung nach den Vorschriften des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes BGBl. I Nr. 148/1955. Gemäß § 15 BewG sind Nutzungen und Leistungen mit dem Kapitalwert anzusetzen. Für Leistungen von unbestimmter Dauer ist nach Abs. 2 leg. cit. das Neunfache des Jahreswertes anzusetzen. Die von der Berufungswerberin begehrte Verdreifachung des Jahreswertes ist bei Bestandverträgen relevant, wovon aber im gegenständlichen Fall nicht die Rede sein kann, weil es sich um keinen Miet- oder Pachtvertrag, sondern um einen Kaufvertrag handelt.

Der angefochtene Bescheid erweist sich daher als rechtsrichtig erlassen, weshalb die Berufung abzuweisen war.

Graz, 11. 3. 2003