

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der A, Adr, vom 2. Juni 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 6. Mai 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Laut dem am 25. März 2004 mit J abgeschlossenen Kaufvertrag hat die Firma A (= Berufungserberin, Bw) insgesamt 122/1009el Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ 1822 GB, diese verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 6 sowie den Abstellplätzen P 06 und P 15, zu einem Kaufpreis von brutto € 384.000 erworben (Pkte. II. und III.).

Unter Pkt. XI. "Kosten" wird ua. festgehalten:

"Sämtliche mit der Errichtung, Genehmigung und Verbücherung dieses Vertrages anfallenden Kosten, Steuern und Gebühren trägt die Käuferin. ...".

Punkt XIII. "Vollmacht" lautet:

"Die Vertragsteile erteilen XY, Rechtsanwälte ... Auftrag und Vollmacht zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages, der Einholung der hiezu erforderlichen Genehmigungen und Empfangnahme sämtlicher Bescheide. ...".

Das Finanzamt hat daraufhin der Bw mit Bescheid vom 6. Mai 2004, StrNr, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von gesamt € 387.456, di. der Kaufpreis zuzüglich der

übernommenen Vertragserrichtungskosten in Höhe von geschätzt € 3.456, die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 13.560,96 vorgeschrieben. Aufgrund der Beauftragung der Vertragserrichtung durch beide Vertragsteile seien die Kosten zur Hälfte der Grunderwerbsteuer zu unterziehen.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde eingewendet, nach den gesetzlichen Bestimmungen seien die Vertragserrichtungskosten, die die Bw zur alleinigen Bezahlung an den Vertragserrichter übernommen habe, nicht als Gegenleistung anzusehen. Dennoch habe das Finanzamt diese in Höhe von geschätzt € 3.456 aus unerklärlichen Gründen als Gegenleistung betrachtet. Die Grunderwerbsteuer sei aber nur vom Kaufpreis € 384.000 vorzuschreiben.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 27. Jänner 2005 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Mit Antrag vom 25. Feber 2005 wurde die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt und ergänzend eingewendet, den Auftrag an die Vertragserrichter habe die Bw erteilt, sodass sie auch zur Bezahlung dieser Kosten verpflichtet sei. Eine entsprechende Erklärung der Vertragserrichter werde bei Bedarf nachgereicht.

In Beantwortung eines Vorhaltes des UFS, worin ua. um Beibringung des Auftrages an die Vertragserrichter ersucht wurde, hat die Bw im Schreiben vom 21. November 2005 mitgeteilt: "..., dass unsere Gesellschaft die alleinige Bezahlung der Vertragserrichtungskosten übernommen hat. Die Beauftragung zur Erstellung des Kaufvertrages erfolgte sowohl vom Verkäufer als auch von uns".

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. 1987/309 idgF, unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Bei einem Kauf (§§ 1053 ABGB, § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG) ist nach der Legaldefinition des § 5 Abs. 1 Z 1 leg.cit. die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt. Überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche vorliegt und ermittelt werden kann, bildet jede nur denkbare – geldwerte

entgeltliche - Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, einen Teil der Bemessungsgrundlage.

Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt und ist sohin die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält (siehe zu vor: Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, Rzn. 1 – 6 zu § 1 mit einer Vielzahl von Judikaturverweisen).

Unter den Begriff "sonstige Leistung" zählen alle Leistungen, die der Käufer dem Verkäufer oder für diesen an Dritte leistet, um das Kaufgrundstück erwerben zu können und deren Erbringung in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes steht (VwGH 27.1.1999, 97/16/0432).

Grundsätzlich gehören Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber auf Grund einer Parteienabrede vom Erwerber getragen werden, zur Gegenleistung (VwGH 30.8.1998, 95/16/0334). Übernommene Leistungen iS des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG sind somit auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer - sei es auf Grund des Gesetzes, sei es auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung - obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen (siehe Fellner, aaO, Rzn. 64 und 66 zu § 5).

Der VwGH (und auch die Lehre: siehe Fellner, aaO, Rz. 79 zu § 5; Arnold/Arnold, Kommentar zum GrEStG 1987, § 5, Anm. 127) hat sich bereits wiederholt mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde zur Gegenleistung gehören und hat in seinen Erkenntnissen vom 22.4.1953, 310/51, 1045/51; 8.6.1959, 1528/57; 21.2.1985, 84/16/0228 u.v.a., dargelegt, dass in jenen Fällen, in denen **beide Vertragsteile** einen Rechtsanwalt oder Notar mit der Abfassung einer Vertragsurkunde **beauftragen** und somit gemäß §§ 896, 1004, 1014 ABGB beide zu deren anteilmäßiger Entlohnung verpflichtet sind, die (anteilmäßig) auf den Verkäufer entfallende Hälfte der Kosten dann eine sonstige vom Käufer übernommene Leistung darstellt, wenn der Käufer sich verpflichtet, die gesamten Kosten der Vertragserrichtung **zu tragen**.

Der VwGH hat im Zusammenhang dargetan, dass in einem solchen Fall keine Bedenken bestehen, derartige Leistungen unter die im § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG angeführten "sonstigen Leistungen" zu subsumieren, da diesfalls eine Vertragspartei eine Leistung übernimmt, die nach dem Gesetz die andere Partei zu erbringen hätte.

Im Gegenstandsfalle hat nun die Bw im Schreiben vom 21. November 2005 – letztlich in Übereinstimmung mit den Punkten XI. und XIII. des Kaufvertrages - dezidiert erklärt, dass

beide Vertragsteile "die Beauftragung zur Erstellung des Kaufvertrages" erteilt haben und die Bw als Käuferin die "alleinige Bezahlung der Vertragserrichtungskosten übernommen hat".

Angesichts obiger Ausführungen stellt in einem solchen Fall - wenn eine Vertragspartei eine Leistung übernimmt, die nach dem Gesetz die andere Partei zu erbringen hätte - die auf den Verkäufer entfallende Hälfte der Vertragserrichtungskosten eine sonstige von der Bw als Käuferin übernommene Leistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG dar, da sie sich zur alleinigen Tragung/Bezahlung der gesamten Vertragserrichtungskosten verpflichtet hat.

Das Finanzamt hat daher zu Recht neben dem Kaufpreis auch die hälftigen Vertragserrichtungskosten, die im Übrigen der Höhe nach unbestritten geblieben sind, in die Bemessung der Grunderwerbsteuer einbezogen.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage konnte daher der Berufung kein Erfolg beschieden sein und war spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 24. November 2005