



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 18. November 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 18. Oktober 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der zwischen der Verkäuferin X und dem Käufer Y betreffend den Erwerb eines Grundstückes abgeschlossene Kaufvertrag vom 23. August 2005 hatte auszugsweise folgenden Inhalt:

"I. Allgemeines

Die X hat mit Kaufvertrag vom 27. 7. und 6. 8. 2004 die sogenannten "Z" in A im Gesamtausmaß von 30.321 m² von Herrn F im Kaufwege erworben.

Mit Grundbuchsbeschluss des Bezirksgerichtes XX vom 22. 7. 2005 ist das Eigentumsrecht an diesem Grundstück in der Liegenschaft EZ für die X einverleibt worden.

Mit Vorvertrag vom 7. 7. und 8. 7. 2005 sind das Y und die X überein gekommen, dass die X zu ihren Gestehungskosten (Quadratmeterpreis EUR 12,-- zuzüglich Vertragsnebenkosten) diese Grundflächen unverzüglich an das Y weiterveräußert.

Sohin errichten die Vertragsteile in Vollziehung des ob. zit. Vorvertrages folgenden Kaufvertrag:

II. Kaufvereinbarung -Titel-

Das Y kauft und übernimmt von der X die Liegenschaft EZ, bestehend aus den GST- NRn Zahl, Gesamtausmaß 30.321 m², zum Gesamtkaufpreis von EUR 380.225,34 und die X verkauft und übergibt diese Liegenschaft EZ zum vereinbarten Kaufpreis von EUR 380.225,34 dem Y in sein Alleineigentum. Der Gesamtkaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Fläche: 30.321 mal EUR 12,--	= EUR 363.852,--)	
------------------------------	-------------------	--

3,5 v.H. Grunderwerbsteuer	= EUR 12.734,82)	Gestehungskosten
1,0 v.H. Eintragungsgebühr	= EUR 3.638,52)	X
Gesamtkosten	EUR 380.225,34"	

In der eingereichten Abgabenerklärung wurde die Gegenleistung mit 380.225,34 € ausgewiesen.

Mit Bescheid vom 18. Oktober 2005 setzte das Finanzamt ausgehend von einer Gegenleistung in Höhe von 380.225,34 € gegenüber dem Y (im Folgenden: Bw) die Grunderwerbsteuer mit 13.307,89 € (= 3,5 % von 380.225,34 €) fest.

Die gegen diesen Bescheid gerichtete Berufung bekämpft die angesetzte Bemessungsgrundlage mit dem Vorbringen, aus einer Zusammenschau von Punkt I und II des gegenständlichen Vertrages bestimme sich der Kaufpreis für dieses Grundstück mit 363.852 €. Bei der Abgabenerklärung sei daher insofern ein Fehler unterlaufen, als anstelle dieses Kaufpreises unrichtiger Weise der Betrag in der Höhe von € 380.225,34 angegeben worden sei. Für den Fall, dass das Finanzamt den Betrag von € 12.734,82 (3,5 % Grunderwerbsteuer) sowie den Betrag von € 3.638,52 (1 % Eintragungsgebühr) im Kaufpreis zur Berechnung der Grunderwerbsteuer hinzurechne, so sei hinsichtlich Eintragungsgebühr im Grundbuch entgegenzuhalten, dass diese für die Verkäuferin bisher noch nicht angefallen sei, weshalb diese jedenfalls nicht in die Berechnung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden könne. Im Übrigen seien diese nicht als Gegenleistung im Vertrag anzusehen.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung wurde folgendermaßen begründet:

"Lt. Kaufvertrag beträgt der Kaufpreis € 380.225,34. Darin enthalten sind die Eintragungsgebühr und die Grunderwerbsteuer des Veräußerers. Der Kaufvertrag ist ein Verpflichtungsgeschäft. Eine Herabsetzung des Kaufpreises kann nicht durch eine Berufung geschehen, sondern muss eine Vereinbarung mit dem Verkäufer getroffen und in weiterer Folge § 17 GrEStG beantragt werden. Die Berufung war daher abzuweisen."

Der Bw. stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage seiner Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 1 Abs. 1 erster Satz GrEStG 1987, BGBl. Nr. 309/1987 idgF. unterliegen der Grunderwerbsteuer, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

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

Der Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuerrecht 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 (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 5 zu § 5 GrEStG 1987 mit den dort zitierten VwGH-Erkenntnissen).

Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält; das ist jede nur denkbare Leistung, die vom Käufer für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird; oder mit anderen Worten alles, was der Käufer einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. 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. In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. Gegenleistung ist wie oben bereits erwähnt nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Unter dem "Kaufpreis" ist im Sinne der Begriffsbestimmung des Kaufvertrages in § 1053 ABGB erster Satz die bestimmte Summe Geldes zu verstehen, die der Käufer dem Verkäufer für die Überlassung des Kaufgegenstandes (vereinbarungsgemäß) zuzuwenden hat (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 58 zu § 5 GrEStG 1987 mit den dort zitierten VwGH-Erkenntnissen).

Aus Punkt II des gegenständlichen Kaufvertrages vom 23. August 2005 geht in einer nicht zu überbietenden Deutlichkeit hervor, dass der Käufer Y der Verkäuferin X für die Überlassung des Kaufgegenstandes einen (Gesamt)Kaufpreis von 380.225,34 € zu bezahlen hat. Dieser Gesamtkaufpreis setzte sich zusammen aus den "Gestehungskosten" für die Verkäuferin, die da waren der von ihr selbst seinerzeit für den Erwerb dieser Grundstücksfläche bezahlte Betrag von 363.852 € (30.321 m² x 12 €/m²), die für diesen damaligen Erwerb angefallene Grunderwerbsteuer von 12.734,82 € und die Eintragungsgebühr von 3.638,52 €. In diesem Zusammenhang ist auf Punkt I "Allgemeines" des Kaufvertrages zu verweisen worin gleichsam als Präambel zum Kaufvertrag angeführt wurde, dass die X die in Frage stehende Liegenschaft im Jahr 2004 von Herrn F im Kaufwege erworben hat und die X mit dem Y im Vorvertrag von 7. bzw. 8. Juli 2005 darin überein gekommen ist, *"dass die X zu ihren Gestehungskosten (Quadratmeterpreis EUR 12,--, zuzüglich Vertragsnebenkosten) diese Grundflächen unverzüglich an das Y weiterveräußert."* Hatte somit der Käufer Y der nunmehrigen Verkäuferin X für den in Frage stehenden Verkauf der Liegenschaft einen vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 380.225,34 € zuzuwenden, dann ist unter Beachtung der obigen

Begriffsbestimmung der Gegenleistung das Schicksal des vorliegenden Berufungsfalles bereits entschieden. Entgegen dem Berufungsvorbringen wurde in der Abgabenerklärung nicht auf Grund eines unterlaufenden Fehlers ein unrichtiger Betrag angegeben, entsprach doch die erklärte Gegenleistung von 380.225,34 € exakt dem zwischen den Vertragsparteien dieses Erwerbsvorganges vereinbarten Kaufpreis. Die eingewendete "Zusammenschau von Punkt I und II des gegenständlichen Vertrages" spricht nicht für, sondern gerade im Gegenteil gegen die Rechtsansicht des Bw. Die Berufung übersieht nämlich letztlich, dass der Bw. von der X die Liegenschaft um deren "Gestehungskosten", somit um den Betrag von 380.225,34 € und nicht bloß um den seinerzeitigen von der Verkäuferin bezahlten "Flächenpreis" von 363.852 € ($= 30.321 \text{ m}^2 \times 12 \text{ €/m}^2$) gekauft hat.

Was den (alternativen) Einwand bezüglich der Eintragungsgebühr anlangt, ist zum einen auf obige Ausführungen zur vereinbarten Gegenleistung zu verweisen. Zum anderen geht diese Argumentation auch deshalb ins Leere, weil an Sachverhalt unbedenklich davon ausgehen ist, dass für den im Jahr 2004 erfolgten Grundstückserwerb durch die Verkäuferin die Eintragungsgebühr jedenfalls bereits "angefallen" ist. Nach Art. 1 § 2 Z 4 Gerichtsgebührengesetz (GGG) wird der Anspruch auf die Eintragungsgebühr mit der Vornahme der Eintragung begründet. Laut erfolgter Grundbuchsabfrage und Punkt I des Kaufvertrages ist das Eigentumsrecht der X im Grundbuch einverleibt, sodass die Eintragungsgebühr hierfür jedenfalls entstanden und damit "angefallen" ist.

Das Finanzamt hat somit zu Recht mit dem bekämpften Grunderwerbsteuerbescheid die Steuer von einer Gegenleistung (Kaufpreis) in Höhe von 380.225,34 € vorgeschrieben. Es war folglich die Berufung wie im Spruch ausgeführt abzuweisen.

Bloß zur Klarstellung wird noch ausgeführt, dass sich die vom Finanzamt aufgeworfene Frage einer etwaigen (beantragten) Maßnahme nach § 17 Abs. 3 GrEStG im Gegenstandsfall schon deshalb in keinsten Weise stellte, hat doch der Bw. die betragsmäßige Richtigkeit der im Bescheid angesetzten Gegenleistung allein unter Hinweis auf "die Zusammenschau" der Bestimmungen I und II des Kaufvertrages bestritten, ohne zu behaupten geschweige denn nachzuweisen, dass die Gegenleistung durch Vereinbarung der Beteiligten oder auf Grund eines Gewährleistungsanspruches (siehe Arnold/Arnold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz. 82ff zu § 17 GrEStG) "herabgesetzt" worden ist.

Innsbruck, am 8. September 2006