



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der BW, ADR, vertreten durch Riegler & Kerschbaumer SteuerberatungsgmbH, 8230 Hartberg, Schildbach 111, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 8. Jänner 2004 betreffend Grunderwerbsteuer zu ErfNr.\*\*\*, StNr\*\*\* entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 BAO](#) abgeändert wie Folgt:

Die Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 24. April 2001 mit der X-GMBH betreffend den Erwerb der Eigentumswohnung Top Nr. 3/6/3 - \*\*\*\*\* wird gemäß [§ 200 Abs. 2 BAO](#) endgültig festgesetzt mit € 3.372,91 (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 96.368,80).

Der mit diesem Bescheid festgesetzte Mehrbetrag von € 598,04 ist gemäß [§ 210 Abs. 1 BAO](#) mit Ablauf eines Monats nach Zustellung der Berufungsentscheidung fällig.

### Entscheidungsgründe

#### 1. Rechtsvorgang

Mit Kaufvertrag vom 24. April 2001 erwarb die BW-ALT-GMBH (deren Firmenwortlaut mittlerweile BW lautet - die nunmehrige Berufungswerberin, kurz Bw.) die Eigentumswohnung Top Nr. 3/6/3 der Liegenschaft \*\*\*\*\* samt den gemäß § 3 WEG damit verbundenen Liegenschaftsanteilen von der X-GMBH. (kurz X).

---

Im Kaufvertrag wurde festgehalten, dass der Kaufpreis voraussichtlich S 1.159.757,00 = € 84.282,83 beträgt, der wie Folgt berichtet wird:

1.) Der Käufer leistet Barmittel (Grundanteil, Baukosteneigenmittel, Umsatzsteuer, Darlehen und Grunderwerbsteuer) in der Höhe von S 973.393,00 (€ 70.739,23), zur Zahlung fällig wie folgt:

....

2.) Der Käufer übernimmt zusätzlich zu den Barmitteln gemeinsam mit jenen Miteigentümern, die gem. § 14 WWFSG i.Vm. § 3a d. VO geförderte Wohnungen oder Lokale bzw. Büros erworben haben, den pfandrechtlich sichergestellten Baukostenzuschuss des Landes Wien gemäß Punkt I.B.3) und 10.), wobei im Innenverhältnis auf den vertragsgegenständlichen Anteil ein Betrag von voraussichtlich S 219.281,00 (€ 15.935,77) entfällt.

3.) Laut Punkt 5.) der Zusicherung vom 15.12.1998, Zahl MA50\*\*\*\* wird der nicht rückzahlbare Baukostenzuschuss bei entsprechendem Baufortschritt bis maximal 50% ausbezahlt; weitere 45% werden frühestens bei Fertigstellung und Übergabe des Objektes nach Maßgabe der Geldmittel zur Auszahlung gebracht. Die letzten 5 % des Baukostenzuschusses werden erst nach Genehmigung der Endabrechnung ausbezahlt. Sollte das Land Wien den nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss erst nach den eben angeführten Terminen ausbezahlen, so werden 4,25% Sollzinsen anfallen. Der Käufer übernimmt zusätzlich anteilmäßig dieses Kreditrisiko. Die Bezahlung der Kreditzinsen durch den Käufer erfolgt mit der Endabrechnung.

## **2. erstinstanzliches Verfahren vor dem Finanzamt**

### **2.1 Grunderwerbsteuererklärung**

Mit Grunderwerbsteuererklärung vom 15. Juni 2001 (beim Finanzamt erfasst zu ErfNr.\*\*\* wurde der gegenständliche Kaufvertrag beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (kurz Finanzamt) angezeigt. Darin wurde eine Gegenleistung von insgesamt S 1.159.757,00 erklärt, wovon S 940.476,00 auf Barzahlung und S 219.281,00 auf den Baukostenzuschuss des Landes Wien entfallen.

### **2.2. vorläufiger Grunderwerbsteuerbescheid**

Mit vorläufigem Bescheid vom 10. Oktober 2001 setzt das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien die Grunderwerbsteuer für den oben angeführten Kaufvertrag mit S 32.917,00 (das entspricht € 2.392,17 - 3,5 % einer Bemessungsgrundlage von S 940.476,00 - das entspricht € 68.347,06) fest.

---

Die Vorläufigkeit der Abgabenfestsetzung wurde wie Folgt begründet:

*"Da nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist, erfolgt die Vorschreibung vorläufig".*

## **2.2. endgültiger Grunderwerbsteuerbescheid**

Nach Übermittlung des Wohnungseigentumsvertrages und der Endabrechnung durch die X setzte das Finanzamt mit endgültigem Bescheid vom 8. Jänner 2004 die Grunderwerbsteuer mit € 2.774,87 (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 79.281,87) fest.

Zur Begründung führte das Finanzamt Folgendes aus:

*"Die endgültige Vorschreibung erfolgt lt. Endabrechnung des Wohnungseigentumsvertrages."*

## **3. Berufungsverfahren**

### **3.1. Berufung**

In der dagegen eingebrauchten Berufung wandte die Bw. ein, dass gegen die Endabrechnung durch die X rechtliche Schritte unternommen worden seien, da die Bw. der Ansicht ist, dass sie aktive Verrechnungsansprüche gegenüber der Verkäuferseite habe, hingegen keine "Nachschusspflicht" hinsichtlich des Kaufpreises ausgesetzt sei. Dazu wurde auf die beigelegte Klageschrift verwiesen (die vom Finanzamt in den Bemessungsakt zu ErfNr.XYZ eingelegt wurde).

### **3.2. Ermittlungen des Finanzamtes**

Bei einem Telefongespräch am 13. Juni 2005 teilte der steuerliche Vertreter der Bw. dem Finanzamt mit, dass mit der gerichtlichen Klärung des Kaufpreises vor einem halben Jahr nicht zu rechnen sei.

Mit Schreiben vom 19. Jänner 2006 teilte der steuerliche Vertreter der Bw. dem Finanzamt mit, dass der Rechtstreit zwischen der Bw. und der X bis zum heutigen Tag nicht entschieden sei. Vielmehr sei damit zu rechnen, dass dieser Rechtsstreit frühestens in einem Jahr entschieden werden wird.

### **3.3. Berufungsvorentscheidung**

Mit Berufungsvorentscheidung vom 10. Februar 2006 änderte das Finanzamt den angefochtenen Bescheid insofern ab, als die Festsetzung der Grunderwerbsteuer in Höhe von € 2.774,87 gemäß [S 200 Abs. 1 BAO](#) vorläufig erfolgte.

Die Begründung lautete wie Folgt:

*"Da nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist, erfolgt die Vorschreibung vorläufig.*

*Da der anhängige Rechtsstreit bis dato nicht beendet und damit frühestens in einem Jahr zu rechnen ist, wird der Grunderwerbsteuerbescheid vom 8. Jänner 2004 für vorläufig erklärt. Die endgültige Erledigung ergeht nach Bekanntgabe, dass der anhängige Rechtsstreit entschieden wurde."*

### **3.4 Vorlageantrag**

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz brachte die Bw. abermals vor, dass gegen die Endabrechnung rechtliche Schritte unternommen worden seien und ersuchte, um Aufhebung des Bescheides und um Neufestsetzung der Grunderwerbsteuer nach der endgültigen rechtlichen Klärung.

## **4. Verfahren vor dem UFS**

### **4.1. Vorhalt vom 26. Mai 2009**

Mit Vorhalt vom 26. Mai 2009 ersuchte der Unabhängige Finanzsenat die Bw. um Mitteilung, ob das Gerichtsverfahren mittlerweile beendet wurde bzw. wie der Verfahrensstand ist (Geschäftszahl das Verfahrens etc) sowie gegebenenfalls um Übermittlung einer Kopie des Urteiles.

Weiters wurde der Bw. vorgehalten, dass im angefochtenen endgültigen Bescheid als Bemessungsgrundlage ein Betrag von S 1.090.947,27 oder € 79.281,87 angesetzt worden sei und sich dieser Betrag ergebe, wenn man vom Gesamtkaufpreis laut Endabrechnung der X den Baukostenzuschuss des Landes Wien lt. Endabrechnung von € 17.100,68 abzieht. Nach der Rechtsprechung des Unabhängigen Finanzsenates sei auch ein nicht rückzahlbarer Baukostenzuschuss des Landes Wien in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen (vgl. dazu UFSW RV/0947-W/08 ua. vom 20.02.2009 sowie UFSW RV/1548-W/08 ua vom 19.3.2009). Gegen die zuletzt genannten Entscheidungen seien Beschwerden beim Verwaltungsgerichtshof eingebracht worden, die dort zu den Geschäftszahlen 2009/16/0054-0060 protokolliert wurden. Da der Ausgang dieser Verfahren von wesentlicher Bedeutung für das gegenständliche Berufungsverfahren sei, werde beabsichtigt, die Entscheidung über die gegenständliche Berufung gemäß [§ 281 BAO](#) iVm [§ 282 Abs. 2 BAO](#) bis zur Beendigung der beim Verwaltungsgerichtshof zu GZ 2009/16/0054-0060 anhängigen Verfahren auszusetzen.

Dieser Vorhalt wurde von der Bw. nicht beantwortet.

### **4.2. Bescheid gemäß [§ 281 BAO](#)**

Da die Bw. keine der Aussetzung entgegenstehenden Gründe bekannt gegeben hatte, wurde das gegenständliche Berufungsverfahren mit Bescheid vom 3. August 2009 gemäß [§ 281 BAO](#) bis zur Beendigung der beim Verwaltungsgerichtshof zur GZ 2009/16/0054-0060 schwebenden Verfahren ausgesetzt

#### **4.3 Vorhalt vom 22. November 2010**

Mit Vorhalt vom 22. November 2010 teilte der Unabhängige Finanzsenat der Bw. mit, dass das mit Bescheid vom 3. August 2009 ausgesetzte Rechtsmittelverfahren fortgesetzt werde, weil das im Spruch des Aussetzungsbescheides genannte Verfahren beendet wurde und wurde der Bw. zu ihrer Information in der Beilage eine Ablichtung der Entscheidung VwGH 29.9.2010, [2009/16/0054](#) bis 0060 übermittelt.

Gleichzeitig wurde der Bw. vorgehalten, dass auf Grund dieser Rechtsprechung bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer auch der Baukostenzuschuss des Landes Wien laut Endabrechnung in Höhe von € 17.100,68 einzubeziehen sei. Gemäß § 289 Abs. 2, 2. Satz BAO sei die Abgabenbehörde zweiter Instanz berechtigt sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung ihre Anschauung an die Stelle jener der Abgabenbehörde erster Instanz zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern, aufzuheben oder die Berufung als unbegründet abzuweisen. Die Grenzen der Abänderungsbefugnis ergäbe sich nicht aus den Berufungspunkten und bestehe bei der Abänderung des angefochtenen Bescheides kein Verböserungsverbot (siehe Ritz, BAO-Handbuch, S. 232 u. 233).

Zum ursprünglichen Berufungsbegehren wurde abermals um Mitteilung ersucht, ob das Gerichtsverfahren, mit dem die Endabrechnung der X bekämpft wurde, mittlerweile beendet wurde bzw. wie der Verfahrensstand ist (Geschäftszahl das Verfahrens etc) und gegebenenfalls um Übermittlung einer Kopie des Urteiles ersucht.

Zur Beantwortung wurde der Bw. eine Frist von einem Monat ab Zustellung des Vorhaltes eingeräumt.

#### **4.4. telefonische Ermittlungen seitens des UFS am 5. April 2011**

Da dieser Vorhalt von der Bw. nicht beantwortet wurde, fragte die Referentin am 5. April 2011 telefonisch in der Kanzlei des steuerlichen Vertreters der Bw. nach, ob der Rechtsstreit mittlerweile beendet wurde. Auf Grund dieser Anfrage erfolgte ein Rückruf durch Herrn Y, dem Geschäftsführer der Bw., bei dem dieser mitteilte, dass das Verfahren mit einem Art Vergleich beendet worden sei.

Eine Übersendung des Vergleiches ist bis dato nicht erfolgt.

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

Gemäß [§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenden Nutzungen.

Gemäß § 5 Abs. 3 Z. 2 leg. cit. sind Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstücks dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt, der Gegenleistung hinzuzurechnen.

Zur Einbeziehung von Baukostenzuschüssen des Landes Wien in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer hat der Verwaltungsgerichtshof Folgendes ausgesprochen (vgl. VwGH 29.10.2010, [2009/16/0054](#)):

*"Kern des Beschwerdevorbringens ist das Argument, der Baukostenzuschuss des Landes Wien gehöre einerseits nicht zum Kaufpreis und "erhalte der Verkäufer diesen Betrag von dritter Seite (nämlich des Landes) nur bedingt".*

*Damit verkennt die Beschwerde aber grundlegend, dass nach dem jeweils festgestellten Vertragstext der Verkäufer zusätzlich zum Kaufpreis in Gestalt des Baukostenbeitrages je "einen weiteren Teilbetrag" direkt vom Land Wien erhielt bzw. direkt dort ansprechen konnte, welche Leistung damit ihm gegenüber keineswegs unter einer aufschiebenden Bedingung stand.*

*Lediglich in Bezug auf die Frage einer allfälligen Pflicht des Käufers, betreffend den Baukostenzuschuss Rückzahlungen an den Förderer zu leisten, könnte von einer aufschiebenden Bedingung gesprochen werden, was mit der hier zu entscheidenden Frage der Beurteilung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer aber nichts zu tun hat und weshalb hier auch eine weitere rechtliche Auseinandersetzung mit dem Inhalt der einschlägigen Wohnbauförderungsbestimmungen entbehrlich ist.*

*Für die Beantwortung der Frage der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer kommt es allein darauf an, dass nach der jeweils getroffenen Kaufvereinbarung zusätzlich zu dem von jedem Beschwerdeführer als Käufer zu leistenden Betrag noch "ein weiterer Teilbetrag" (der jeweils im Vertragspunkt II. unter dem Titel "Kaufpreis" geregelt wurde) vereinbart wurde und der in Gestalt eines Baukostenzuschusses vom Land Wien entweder direkt an den Verkäufer geleistet wurde bzw. vom Verkäufer direkt beim Land Wien anzusprechen war.*

*Damit kommt aber auch diesem weiteren Teilbetrag im Gesamtzusammenhang gesehen Gegenleistungscharakter insoweit zu, als damit eben ein Dritter (im Beschwerdefall das Land Wien als Förderer) an den Veräußerer eine Leistung erbringt, damit der Käufer das geförderte Objekt überhaupt erwerben kann. Eine derartige Leistung, die der Veräußerer damit unbedingt vom Förderer vereinnahmt, ist aber nach der eindeutigen Anordnung des [§ 5 Abs. 3 Z. 2 GrEStG 1987](#) der Gegenleistung hinzuzurechnen."*

Auch im gegenständlichen Fall wurde der Gesamtkaufpreis von € 96.382,54 (Gesamtkaufpreis laut Endabrechnung) teilweise durch einen Baukostenzuschuss des Landes Wien finanziert, der in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen ist.

---

Der Baukostenzuschuss in Höhe von € 17.100,68 ist daher in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen.

Gemäß [§ 200 Abs. 1 BAO](#) kann die Abgabenbehörde die Abgabe vorläufig festsetzen, wenn nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens die Abgabenpflicht zwar noch ungewiss, aber wahrscheinlich oder wenn der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist.

Ist die Ungewissheit (gemäß Abs. 1) beseitigt, so ist auf Grund des [§ 200 Abs. 2 BAO](#) die vorläufige Abgabenfestsetzung durch eine endgültige Festsetzung zu ersetzen. Gibt die Beseitigung der Ungewissheit zu einer Berichtigung der vorläufigen Festsetzung keinen Anlass, so ist ein Bescheid zu erlassen, der den vorläufigen zum endgültigen Abgabenbescheid erklärt.

Die Abgabenbehörde zweiter Instanz hat grundsätzlich von der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt ihrer Entscheidung auszugehen. Sie ist gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung ihre Anschauung an die Stelle jene der Abgabenbehörde erster Instanz zu setzen und darf demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abändern. Es steht ihr daher auch zu, bei Wegfall der Ungewissheit eine vorläufige Abgabenfestsetzung in eine endgültige Festsetzung umzuändern.

Die Grenzen der Abänderungsbefugnis ergeben sich nicht aus den Berufungspunkten und besteht bei der Abänderung des angefochtenen Bescheides kein Verböserungsverbot (siehe Ritz, BAO-Handbuch, S. 232 u. 233).

Da das Gerichtsverfahren mittlerweile beendigt wurde besteht kein Grund mehr für eine weitere vorläufige Festsetzung. Nach dem Inhalt der übermittelten Klage hat die Bw. nach Vorlage der Endabrechnung einen Betrag von € 4.300,00 an die SEG überwiesen und war blieb ein Differenzbetrag von € 13,74 strittig. Im Hinblick auf die Geringfügigkeit des auf den Differenzbetrages entfallenden Steuerbetrages (3,5% von € 13,74 ergibt 48 Cent) waren keine weiteren Ermittlungen mehr durchzuführen und ist die Grunderwerbwerbsteuer gemäß [§ 200 Abs. 2 BAO](#) endgültig mit 3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 96.368,80 (Kaufpreis laut Endabrechnung inklusive Baukostenzuschuss € 96.382,54 abzüglich des "Differenzbetrages" von € 13,74), somit in Höhe von € 3.372,91 festzusetzen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 27. April 2011