



Außenstelle Wien
Senat 20

UNABHÄNGIGER

FINANZSENAT

GZ. RV/1098-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes X vom 4. August 1999 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) hat mit Kaufvertrag vom 29. Dezember 1997 von der A Miteigentumsanteile an der Liegenschaft B verbunden mit Wohnungseigentum an einer genau bezeichneten Wohnung um einen als solches bezeichneten "Nettokaufpreis" erworben. Dieser Nettokaufpreis ist laut Vertrag ein Fixpreis, in dem sowohl die Grund- als auch die Baukosten der schlüsselfertigen, den Bestimmungen des Vertrages entsprechenden Einheit einschließlich der Kosten der Erschließung des Grundstückes enthalten sein sollten und eine Nachverrechnung von während der Bauzeit eingetretenen Lohn- und Materialpreiserhöhungen ausgeschlossen sein sollte.

Zusätzlich zum Nettokaufpreis hatte der Käufer die Umsatzsteuer aus den Baukosten in einem betragsmäßig begrenzten Höchstausmaß zu übernehmen, wobei der Käufer nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine endgültige Abrechnung der Umsatzsteuer gemäß § 12 UStG 1994 erhalten sollte.

Das Finanzamt setzte vorerst auf Basis dieses Gesamtkaufpreises die Grunderwerbsteuer vorläufig fest.

In Abänderung des Kaufvertrages verpflichtete sich der Käufer, zusätzlich zum Nettokaufpreis die auf den Nettokaufpreis entfallende Umsatzsteuer in Höhe von 20% zu entrichten.

Das Finanzamt erließ daraufhin einen endgültigen Bescheid auf Basis des von beiden Vertragsteilen unterfertigten Nachtrages ("Gegenbrief") unter Einbeziehung der Umsatzsteuer laut Nachtrag.

Die fristgerecht eingebrauchte Berufung wendet sich gegen die Einbeziehung der Umsatzsteuer in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer.

Auf Grund der abweisenden Berufungsvorentscheidung stellte der Bw. den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Das Berufungsverfahren wurde von der Finanzlandesdirektion bis zur Entscheidung über die in einer ähnlichen Rechtsfrage beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerde gemäß § 281 BAO ausgesetzt.

Mit 1. Jänner 2003 ist die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Berufung auf den unabhängigen Finanzsenat übergegangen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 13. 5. 2004, 2001/16/0017, welches zu einem gleichgelagerten Fall ergangen ist, folgendes dargelegt:

"Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen. Soweit die Beschwerdeführerin die Einbeziehung der Umsatzsteuer in die Gegenleistung bekämpft, ist ihr die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuerrecht entgegenzuhalten.....Insbesondere sind bei Grundstückslieferungen gesondert in Rechnung gestellte Umsatzsteuerbeträge in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen...."

Macht der veräußernde Unternehmer von der Neuregelung des § 6 Abs. 2 UStG 1994 idF BGBl I Nr. 1998/79 Gebrauch, ist auch die Umsatzsteuer Teil der Bemessungsgrundlage der GrESt. Konkret handelt es sich bei dieser um einen Teil des Kaufpreises, nicht um eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG...."

Dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 31. August 2000, Zi. 2000/16/0608, lag die Einbeziehung der Umsatzsteuer in den Kaufpreis auf Grund der Ausübung der seit dem Budgetbegleitgesetz 1998, BGBl. I Nr. 79 geschaffenen Optionsmöglichkeit zur Behandlung von Grundstückslieferungen zugrunde. Der Verwaltungsgerichtshof hat in diesem Erkenntnis ausführlich begründet, warum kein Anlass zu einem Abrücken von der bisherigen Rechtsprechung zur Einbeziehung der Umsatzsteuer in die Bemessungsgrundlage besteht (gleichfalls das hg. Erkenntnis vom 15. März 2001, Zi. 2001/16/0018)...."

Der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes folgend war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 20. Oktober 2004