



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der a, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 25. Oktober 2006, Steuernummer, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 24. August 2004 hat Herr b 798/11.880 Anteile der Liegenschaft c an Frau d veräußert. Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde unter Zugrundelegung des beurkundeten Kaufpreises in Höhe von 50.000,00 Euro vorgenommen und an das Finanzamt abgeführt.

Die nunmehrige Berufungswerberin (Bw) hat mit Selbstanzeige vom 3. März 2006 bekannt gegeben, dass hinsichtlich des vorangeführten Erwerbsvorganges eine um 160.000,00 Euro höhere Gegenleistung als im Kaufvertrag angegeben, vereinbart worden ist. Über die Teilgegenleistung von 160.000,00 Euro wurde eine Darlehensbestätigung (Darlehensgeberin Frau e, Gattin des Herrn b) ausgestellt, ohne dass tatsächlich ein Darlehen gewährt wurde.

Ein Teil des weiteren Kaufpreises in Höhe von 130.000,00 Euro wurde bar übergeben, ein Teilbetrag in Höhe von 30.000,00 Euro wurde auf Grund von Baumängeln nicht entrichtet.

Die Berufungsverwerberin hat auf Grund des rechtskräftigen Bescheides gemäß § 201 BAO vom 19. Juni 2006 Grunderwerbsteuer in Höhe von 5.600,00 Euro (3,5 % von 160.000,00 Euro) zusätzlich entrichtet.

Wie dem Akt des Finanzamtes A (B) als Finanzstrafbehörde I. Instanz zu entnehmen ist, hat die Finanzstrafbehörde die Angaben der Frau d als schlüssig und glaubhaft anerkannt.

Auf Grund einer Rechnung vom 23. August 2004 über ein Rohbausuperädifikat auf den Teilflächen xy, in Höhe von 12.000,00 Euro, ausgestellt von Frau e, setzte das Finanzamt mit dem berufungsgegenständlichen Bescheid gegenüber der Bw erneut Grunderwerbsteuer in Höhe von 420,00 Euro (3,5 % von 12.000,00 Euro) fest.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Der steuerliche Vertreter der Bw brachte vor, die Bw habe niemals gesondert ein Superädifikat erworben und auch kein Entgelt von 12.000,00 Euro dafür bezahlt. Der gegenständliche Rohbau sei gemeinsam mit der Liegenschaft in einem einheitlichen Erwerbsvorgang veräußert und erworben worden.

Es handle sich offensichtlich um eine Vorschreibung aufgrund einer unrichtigen Darstellung zwecks Verfolgung einer unzutreffenden zivilrechtlichen Position durch den Veräußerer.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 25. Juli 2007 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Das Finanzamt führte aus, laut Rechnung vom 23. 8. 2004 sei das Rohbausuperädifikat von Frau e an Frau d um den Preis von 12.000,00 Euro verkauft worden. Gemäß § 2 Abs. 2 Z 2 GrEStG stünden Gebäude auf fremdem Grund und Boden den Grundstücken gleich, deshalb unterliege der Erwerb eines Superädifikates der Grunderwerbsteuer und somit erfolge die Vorschreibung zu Recht.

Im dagegen eingebrachten Vorlageantrag wird der Sachverhalt neuerlich im Detail dargelegt.

Demzufolge wurde für den Kauf einer Teilfläche des Grundstückes xy., mit dem Mehrheitseigentümer der gesamten Liegenschaft, Herrn b, Übereinkunft über einen Kaufpreis von 210.000,00 Euro für den Erwerb der Liegenschaftsanteile samt Rohbau auf der zur Nutzung überlassenen Teilfläche erzielt.

Die getroffene Vorgangsweise über die Aufteilung des Kaufpreises sei von Herrn b vorgeschlagen worden. Herr b. habe sich zur Absicherung des restlichen gestundeten Kaufpreises eine Darlehensbestätigung zu Gunsten seiner Frau unterfertigen lassen, der jedoch kein Darlehen zu Grunde lag und welches niemals zugezählt worden sei. Außer dieser Bestätigung und dem Liegenschaftskaufvertrag sei der Bw keinerlei Bestätigung oder Vereinbarung vorgelegt worden.

Wesentlich sei, dass zwischen der Berufungsverberberin und Frau e tatsächlich niemals eine Vereinbarung getroffen worden sei, weder über ein Darlehen, noch über einen Verkauf des Rohbaus als Superädifikat. Die einzige Vereinbarung, die die Bw getroffen habe, sei die Kaufvereinbarung über die Liegenschaftsanteile samt Rohbau auf der zur Nutzung überlassenen Teilfläche gewesen und sei hier ihr Vertragspartner Herr b gewesen.

Die berufungsgegenständliche Rechnung vom 23. 8. 2004 sei von Herrn b. niemals an die Bw gelegt worden und sei der Bw von der Bank yz zugekommen. In der Bestätigung vom 24. 8. 2004 sei zwar nach „Rohbau“ in Klammer von „Superädifikat“ die Rede gewesen, doch sei dieser Begriff weder erörtert noch in irgendeiner Weise darauf hingewiesen worden, dass sie eine Kaufvereinbarung mit Frau b. schließen sollte. Herr b. habe niemals behauptet, dass seiner Frau an dem Rohbau Rechte zustehen würden. Warum Herr b. diese Rechnung fabriziert habe sei unbekannt. Dass der gesamte Kaufpreis 210.000,00 Euro betrage ergebe sich daraus, dass es keine gesonderte Vereinbarung über einen Superädifikatskauf oder einen Kauf eines Gebäudes auf fremdem Grund gebe. Neben dem Entgelt von 210.000,00 Euro gebe es kein weiteres, zu versteuerndes Entgelt.

Wann die Rechnung tatsächlich ausgestellt worden sei und zu welchem Zweck sei der Bw unbekannt.

Die Bw verweist in diesem Zusammenhang auf das zu St.Nr. abc abgeföhrte Finanzstrafverfahren und die diesem inne liegenden Unterlagen. Weiters wurden der Liegenschaftskaufvertrag in Kopie sowie die Rechnung vom 23. August 2004 mit dem Vermerk: „Am 21. 2. 06 von der Bank yz. erhalten!“, ebenfalls in Kopie, übermittelt.

Die Bw beantragt die Abhaltung einer mündlichen Berufungsverhandlung.

Über die Berufung wurde erwogen:

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Akt Steuernummer., sowie den Finanzstrafakt.

Gemäß [§ 1 Abs. 1 GrEStG 1987](#) unterliegen der Grunderwerbsteuer u. a. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

[§ 2 Abs. 1 GrEStG 1987](#) lautet auszugsweise:

„§ 2. (1) Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes.

(2) Den Grundstücken stehen gleich:

1. Baurechte,
2. Gebäude auf fremdem Boden.

(3) Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden diese Grundstücke als ein Grundstück behandelt. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile als ein Grundstück behandelt...."

§ 5 GrEStG 1987 lautet auszugsweise:

„**§ 5.** (1) Gegenleistung ist

1. bei einem Kauf

der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,....

(2) Zur Gegenleistung gehören

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt,
2. Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten.

(3) Der Gegenleistung sind hinzuzurechnen

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes anderen Personen als dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass sie auf den Erwerb des Grundstückes verzichten,
2. Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt.

(4) Die Grunderwerbsteuer, die für den zu besteuernden Erwerbsvorgang zu entrichten ist, wird der Gegenleistung weder hinzugerechnet noch von ihr abgezogen."

Grundsätzlich ist dem Finanzamt also zuzustimmen, dass der Erwerb eines Gebäudes auf fremdem Boden der Grunderwerbsteuer unterliegt. Bemessungsgrundlage ist die Gegenleistung.

Der Kaufvertrag lautet auszugsweise:

„I.

Der Verkäufer ist Anteilseigentümer des Grundstückes c.. Auf diesem Grundstück wurden mehrere, der beigelegten Planpause entsprechende, katastermäßig nicht ausgewiesene Teilflächen errichtet.

II.

Der Verkäufer verkauft und übergibt nun einen ideellen - Anteil des Grundstückes c-, vorgetragen in der EZz an die Käuferin und diese kauft und übernimmt ihn mit den ihr auf Grund dieses Vertrages lt. beigelegter Plankopie zur Alleinbenutzung zustehenden Teilflächen mit den Nummern v um den beiderseits rechtsverbindlich vereinbarten Kaufpreis von insgesamt 50 000 Euro, in Worten: Fünfzigtausend Euro.

III.

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt bis längstens 31. 12. 2004 durch die Käuferin an Herrn bc als Treuhänder. Die Käuferin beauftragt Herrn bc., um die Freistellung der unter 123 eingetragenen Pfandrechte in Ansehung der kaufgegenständlichen - Anteile anzusuchen, nach

Eingang des unter Pkt. II. genannten Betrages ohne Verzug die beabsichtigte Veräußerung im Grundbuch abc. anzumerken, den vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 50.000,-- Euro an die Bank zu überweisen, die Selbstbemessung und Vergebühring des Vertrages sowie die Eintragung des Eigentumsrechtes für die Käuferin in Ansehung ihres - Anteiles am Grundstück c/ durchzuführen...."

Prinzipiell ist in diesem Kaufvertrag lediglich von ideellen Grundstücksanteilen die Rede, allerdings sind alle diesbezüglichen Kaufverträge identisch formuliert. Wie dem o. a. Sachverhalt zu entnehmen ist, war der Wille der Bw unzweifelhaft darauf gerichtet, Liegenschaftsanteile samt Rohbau zu einem Gesamtkaufpreis von 210.000,00 Euro zu erwerben. Gesonderte Vereinbarung über den Erwerb eines Rohbaus gibt es offensichtlich keine. Die Bw bringt vor, es sei keine über den Betrag von 210.000,00 Euro hinausreichende Gegenleistung erbracht worden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Gesamtkaufpreis von 210.000,00 Euro der Kaufpreis für den Rohbau enthalten war. Hierfür wurde mit Bescheid vom 19. Juni 2006 die Grunderwerbsteuer gemäß [§ 201 BAO](#) festgesetzt. Somit bleibt kein Raum für eine weitere Grunderwerbsteuerfestsetzung.

Zu den Beweisanträgen ist zu sagen, dass von Parteien beantragte Beweise gemäß [§ 183 Abs. 3 BAO](#) aufzunehmen sind, soweit nicht eine Beweiserhebung gemäß [§ 167 Abs. 1 BAO](#) zu entfallen hat. Von der Aufnahme beantragter Beweise ist u.a. abzusehen, wenn die unter Beweis zu stellenden Tatsachen als richtig anerkannt werden oder unerheblich sind (vgl. VwGH 2.3.1993, [92/14/0182](#)). Dies trifft auf die Beweisanträge der Bw insofern zu, als die angebotenen Beweise entweder bereits vorgelegt wurden, bzw. die beantragten Einvernahmen im Rahmen des Finanzstrafverfahrens bereits erfolgt sind und nicht angezweifelt werden.

Im Übrigen konnte in vorliegendem Fall die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung unterbleiben, da die Behörde auch bei Durchführung der mündlichen Berufungsverhandlung zu keinem anderen Ergebnis gelangen hätte können (vgl. hie zu Ritz⁴ §284, Tz 11 samt Judikaturzitaten).

Der Berufung war daher statt zu geben.

Wien, am 14. September 2012