



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Axel Nepraunik, 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 15. April 2008, ErfNr betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 13. März 2008 erwarb der Berufungswerber (Bw.) von der Wohnbaugesellschaft. die Eigentumswohnung Adr. um einen vertraglich bestimmten Kaufpreis von € 207.900,00.

Lt. Kaufurkunde wurde ua. Folgendes vereinbart:

„.....

II Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, samt dem auf Seite 1 unten genannten Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung samt Zubehör) in der in gesonderten Plänen, sowie in der gesonderten Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgehaltenen Größe, Raumanordnung und Ausführung, beträgt insgesamt EUR 207.900,00

(2) Auf diese vorgenannten Eigenmittel hat der Käufer bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages eine Anzahlung von EUR 6.000,00 (.....) auf das Anzahlungskonto geleistet. Ein weiterer Teilbetrag von EUR 28.220,19 (.....) ist durch den Baukostenzuschuß, also den bei ordnungsgemäßer Einhaltung der Wohnbauförderungsbedingungen durch den Käufer nicht rückzahlbaren Beitrag des Landes Wien nach § 15 WWFSG 1989 gedeckt und wird dieser von der Verkäuferin direkt vom Land Wien angesprochen (siehe auch Punkt

IV).....

.....Den sohin noch verbleibenden Restkaufpreis von EUR 173.679,81 (.....) verpflichtet sich der Käufer infolge Fertigstellung der Gesamtanlage binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages zu bezahlen.

IV. Förderung

(1) Dem Käufer ist durch Übernahme einer Kopie der Zusicherung des Amtes der Wiener Landesregierung vom 27.2.2001 samt Ergänzungen vom 3.6.2002 und 12.7.2002, MA 50 - NF 123/4567, bekannt, daß zur Errichtung von vorläufig 74 Wohnungen eine Förderung nach § 15 WWFSG 1989 gewährt wurde, welche in einem nichtrückzahlbaren Beitrag des Landes Wien von insgesamt EUR 1,598.989,76 gemäß zwischenzeitig erfolgter

Wohnbauförderungsabrechnung besteht, der bei ordnungsgemäßer Erfüllung der Wohnbauförderungsbedingungen nicht rückzahlbar ist. Der Käufer unterwirft sich den Bestimmungen dieses Wohnbauförderungsgesetzes und tritt darüber hinaus in sämtliche Bedingungen der vorgenannten Zusicherung ein.

(2) Insbesondere bestätigt der Käufer auch zur Kenntnis genommen zu haben, dass der vorgenannte Baukostenbeitrag vom Land Wien dann zurückgefordert werden kann, wenn die kaufgegenständliche Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Käufers oder ihm nahestehender Personen im Sinne des WWFSG regelmäßig verwendet wird bzw. sich diese an der Adresse der geförderten Wohnung nicht ordnungsgemäß melden lassen. Er hat ferner zur Kenntnis genommen, dass er seine Rechte an seiner bisher verwendeten Wohnung innerhalb von längstens sechs Monaten ab Fertigstellung und Übergabe der kaufgegenständlichen Wohnung aufgeben muss. Der Käufer bestätigt weiters zur Kenntnis genommen zu haben, dass er eine Förderung nur dann erhält, wenn er dem Kreis der begünstigten (also förderungswürdigen) Personen angehört, d.h., das Familieneinkommen die jeweils geltenden Einkommensgrenzen nicht übersteigt und dass im Grundbuch unter C LNR 18a ein Pfandrecht des Landes Wien im Betrage von EUR 2,420.005,38 eingetragen ist, welches 150 % des vom Land Wien ursprünglich gewährten Baukostenzuschusses entspricht und der Sicherstellung der Rückzahlung bei Aufkündigung infolge allfälliger Förderungsverstöße dient (wobei diese allfällige Rückzahlung bei etwaigen, vom Käufer gesetzten, Förderungsverstößen von diesem selbst zu leisten ist und er in diesem Falle die Verkäuferin für diese Rückzahlung völlig klag- und schadlos zu halten hätte)

.....“

Auf Grund dieses Vertrages setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) mit dem angefochtenen Bescheid gegenüber dem Bw. Grunderwerbsteuer ausgehend vom vereinbarten Kaufpreis mit € 7.276,50 fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete der Bw. im Wesentlichen ein, dass der Baukostenzuschuss den Kaufpreis für die Wohnung gemindert habe.

Diesen Baukostenzuschuss müsse der Käufer – zumindest in aller Regel – nie zurückzahlen und es könne dieser Zuschuss daher auch nicht als „Kaufpreis“ bzw. „Gegenleistung“ im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes gesehen werden.

Dies zumindest, so lange nicht etwa ein Rückzahlungsfall (der ohnehin nur in absoluten Ausnahmefällen denkbar sei) eintrete. Aber auch in diesem Fall würde die Grunderwerbsteuerpflicht erst bei Bedingungseintritt entstehen.

In dem gegen die abweisende Berufungsvorentscheidung eingebrachten Vorlageantrag meinte der Bw., dass es sich zivil- und auch abgabenrechtlich bei dem über den unbedingt vereinbarten Kaufpreis von € 179.679,81 hinausgehenden Betrag von € 28.220,19 um einen

(weiteren) bedingten Kaufpreis handle, der nur im Fall des Bedingungseintrittes (im Fall der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung der Wohnbauförderungsbedingungen) seitens der Förderstelle von der Verkäuferin zurückgefordert und damit vom Käufer zu ersetzen, also dann (und nur diesfalls) zusätzlich vom Käufer an die Verkäuferin zu zahlen sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Fest steht, dass der Bw. mit der Wohnbaugesellschaft. den oben dargestellten Kaufvertrag, so wie dieser beurkundet wurde, abgeschlossen hat.

Auf Grund des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer soweit sich ein solcher Rechtsvorgang auf inländische Grundstücke bezieht.

Nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung - von deren Wert die Steuer auf Grund des § 4 Abs. 1 leg. cit. zu berechnen ist - bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Auf Grund des § 5 Abs 3 Z 2 GrEStG 1987 sind Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt, der Gegenleistung hinzuzurechnen.

In einem gleichgelagerten Fall hat der Verwaltungsgerichtshof Folgendes ausgesprochen (VwGH 29.9.2009, 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...“

Dementsprechend ist auch im gegebenen Fall der durch den Baukostenzuschuss gedeckte Teilbetrag des vereinbarten Kaufpreises als Leistung, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt, der Gegenleistung hinzuzurechnen.

Da die Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung zu keinem im Spruch anders lautendem Bescheid hätte führen können, wurde von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung Abstand genommen (vgl. UFS 8.6.2006, RV/0955-W/06, UFS 28.01.2010, RV/3380-W/09 uvm), wobei bemerkt wird, dass der angefochtenen Bescheid lediglich wegen der Auslegung des beurkundeten Vertrages und der daraus abgeleiteten grunderwerbsteuerrechtlichen Würdigung angefochten wurde.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 31. Mai 2011