



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Mag. DDr. Ludwig Bittner, 2020 Hollabrunn, Amtsgasse 4, vom 9. Juni 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 18. Mai 2010, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 31. Juli 2010 erwarb die Berufungserwerberin (Bw) von Herrn K die diesem gehörigen Anteile an der Liegenschaft KG K. EZ Grundstücksadresse F verbunden mit Wohnungseigentum.

Als Kaufpreis war ein Barbetrag von € 270.000,- vereinbart. Weiters war im Vertrag festgehalten: „*Die Käuferin übernimmt ohne Anrechnung auf den Kaufpreis das einverlebte und durch ein Veräußerungsverbot gesicherte nicht rückzahlbare Wohnbauförderungsdarlehen gemäß § 15 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, welches seinerzeit dem Verkäufer mit ATS 450.160,- zugezählt wurde und tritt in alle Bestimmungen der seinerzeitigen Schuldscheine und Pfandurkunden ein und verpflichtet sich diesbezüglich den Verkäufer klag- und schadlos zu halten.*“

Für diesen Kaufvertrag wurde die Grunderwerbsteuer vom Vertragserichter selbst berechnet, wobei lediglich der Barkaufpreis als Bemessungsgrundlage angenommen wurde.

Im Weiteren erfolgte eine Prüfung des Kaufvertrages durch das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien, dabei gelangte das Finanzamt zur Ansicht, dass das nicht rückzahlbare Wohnbauförderungsdarlehen in Höhe von € 32.714,40 (=ATS 450.160,-) als weitere Leistung im Sinne des § 5 Abs. 3 Z.2 GrEStG zu qualifizieren sei und erließ den nunmehr angefochtenen Bescheid (gemäß § 201 BAO). Es nahm das nicht rückzahlbare Wohnbauförderungsdarlehen in Höhe von € 32.714,40 in die Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer auf und setzte die Grunderwerbsteuer in Höhe von € 10.595,- fest. Von diesem festgesetzten Betrag wurde die selbst berechnete Grunderwerbsteuer in der Höhe von € 9.450,- abgezogen, so dass eine Nachforderung von € 1.145,- verblieb.

Gegen die Einbeziehung des nicht rückzahlbaren Wohnbauförderungsdarlehens in die Bemessungsgrundlage wendet sich die Berufung.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Nach § 5 Abs. 2 GrEStG 1987 gehören zur Gegenleistung 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.

Nach § 5 Abs. 3 GrEStG 1987 sind der Gegenleistung 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.

Nach § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist. Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde

abhängig, so entsteht die Steuerschuld gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG 1987 erst mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung.

Nach § 1 Abs. 1 BewG 1955 gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben (damit auch für die Grunderwerbsteuer) sowie für die bundesrechtlich geregelten Beiträge an sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes und an Fonds.

Nach § 4 BewG 1955 werden Wirtschaftsgüter, deren Erwerb vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängt, erst berücksichtigt, wenn die Bedingung eingetreten ist.

Nach § 6 Abs. 1 BewG 1955 werden aufschiebend bedingte Lasten nicht berücksichtigt, solange die Bedingung, die sie zur Entstehung bringt, noch nicht eingetreten ist.

Erhält ein Bauträger als Förderungswerber zur Errichtung einer zum Verkauf an begünstigte Wohnungseigentumswerber bestimmten Wohnhausanlage von einem Wohnbauförderer einen grundsätzlich nicht rückzahlbaren Baukostenbeitrag (Baukostenzuschuss), so ist dieser nach der eindeutigen Anordnung des § 5 Abs. 3 Z. 2 GrEStG 1987 beim Kauf eines Wohnungseigentumsobjektes vom Bauträger durch einen Wohnungseigentumswerber der Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer hinzuzurechnen (siehe VwGH 29.09.2010, 2009/16/0054).

Nach Ansicht des UFS ist bei der Weiterveräußerung durch den begünstigten Wohnungseigentumswerber der Baukostenzuschuss an den Förderungswerber als solcher der Gegenleistung jedoch nicht mehr ohne weiteres hinzuzurechnen.

Eine Rückzahlungspflicht nach den Förderungsbestimmungen (Förderungszusicherung, Wohnbauförderungsgesetzen) tritt nur in Folge eines Förderungsverstoßes mit Zurückforderung durch den Förderer ein. Die Rückzahlungsverpflichtung ist daher lediglich eine bedingte.

Nun ist die aufschiebend bedingte Gegenleistung aber genauso zu beurteilen wie eine nachträglich vereinbarte Gegenleistung im Sinne von § 5 Abs. 2 Z 1 GrEStG. Erst mit Eintritt der Bedingung entsteht insoweit eine neue Grunderwerbsteuerpflicht, die durch einen zusätzlichen (selbständigen) Grunderwerbsteuerbescheid festzusetzen ist (siehe UFS 18.08.2003, RV/0036-I/03; UFS 5.6.2009, RV/2369-W/06).

Kommt es zu einer Rückforderung einer derartigen Förderung, unterliegt diese Leistung als weitere Gegenleistung infolge Eintritts der aufschiebenden Bedingung durch Geltendmachung des Rückforderungsanspruches der Grunderwerbsteuer.

Der Ansicht des Finanzamtes, wonach die Festsetzung der Grunderwerbsteuer unter Einbeziehung des nichtrückzahlbaren Wohnbauförderungsdarlehens zu Recht erfolgt sei, kann daher nicht gefolgt werden (vgl auch UFS vom 15. März 2012, RV/2432-W/08).

Es war somit dem Berufungsbegehren zu entsprechen und spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 4. Mai 2012