



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 14. Dezember 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 3. Dezember 2007, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Schreiben vom 24. August 2007 teilte der Berufungswerber (Bw) dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit, dass er ein Haus auf fremden Grund und Boden in der Kleingartenanlage „A“ zum Preis von € 15.912,- erworben habe.

In der Folge forderte das Finanzamt eine Zahlungsbestätigung und das Schätzungsgutachten an, sowie falls vorhanden die Vorlage des Kaufvertrages.

Im Schätzungsgutachten waren die Baulichkeiten mit € 15.912,- bewertet und die Außenanlagen mit € 4.435,-. Ein Kaufvertrag wurde nicht vorgelegt, aus der übermittelten Zahlungsbestätigung ging jedoch hervor, dass der Bw insgesamt einen Betrag von € 35.000,- bezahlt hatte.

Demzufolge teilte das Finanzamt die vom Bw geleistete Zahlung von € 35.000,- proportional auf die Baulichkeiten und die Außenanlagen auf, ermittelte so den für die Baulichkeiten

geleisteten Betrag mit € 27.371,- und erhob ausgehend von diesem Betrag die Grunderwerbsteuer in Höhe von € 957,99.

Dagegen wurde Berufung erhoben und ausgeführt:

*„Der von mir gepachtete Kleingarten A 33, x wurde vom Kleingartenverein direkt vergeben. Dieser Vergabe ging ein jahrelanger Rechtsstreit mit dem Vorpächter ..... voraus. Aus diesem Rechtsstreit waren offene Forderungen über die ausständige Pacht sowie offene Forderungen über ausständige Zahlungen an den Verein der Kleingärtner zu klären. Ein Schätzgutachten über den Wert des Hauses wurde erstellt. Diese Maßnahme diente zur Sicherheit gegenüber dem Vorpächter um eventuelle spätere Regressforderungen an den Verein zu unterbinden. In Absprache mit dem Kleingartenverein wurden diese offenen Forderungen meinerseits mitbeglichen um den Kleingartenverein finanziell schadlos zu halten. Auch hätte ich den Kleingarten sonst nicht bekommen. Die Zahlung der gesamten Summe in Höhe von € 35.000,- wurde zwecks Vereinfachung meinerseits mit einem Zahlschein überweisen. Die Abschlagszahlung über den Wert des Hauses in Höhe von € 15.912,- wurde meines Wissens vom Kleingartenverein an den Zentralverband rücküberwiesen.*

*Somit setzt sich die Zahlung wie folgt zusammen:*

*Haus: € 15.912,--*

*Offene Forderungen: € 19.088,--*

*In Summe: € 35.000,--*

*Somit wäre die Grunderwerbsteuer neu zu berechnen da der tatsächliche Kaufpreis des Hauses € 15.912,- beträgt."*

Mit Berufungsvorentscheidung vom 17. März 2013 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab und führte dazu aus:

*„Gemäß § 5 (1)1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis für Gebäude einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen.*

*Überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, bildet nur jede denkbare Leistung einen Teil der Gegenleistung.*

*Zwischen dem Erwerb des Superädifikates und der Übernahme der offenen Forderung des Kleingartenvereins - sonst wäre der Erwerb des Kleingartens nicht möglich gewesen*

*(s. Berufung vom 14.12.2007) - besteht in aller Regel ein enger wirtschaftlicher Zusammenhang. Wird daher die Übernahme der offenen Forderung vereinbart, dann bildet dieser Betrag einen Teil der Gegenleistung für den Erwerb des Superädifikates.*

*Somit war die Berufung abzuweisen."*

In der Folge beantragte der Bw die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz und führte ergänzend aus:

*„Nach Erkundigung über die genaue Bezeichnung des Namens "Superädifikat" möchte ich Ihnen mitteilen, dass es sich hierbei nicht um ein Superädifikat, sondern um einen unselbstständigen Liegenschaftsbestandteil handelt.*

*Ich habe nichts gekauft, sondern nur gepachtet!*

*Auch in der Gegenleistung vom Kauf besteht kein wirtschaftlicher Zusammenhang. Auch wenn dieser meinerseits beglichen wurde. Forderungen hierfür sind nicht Bestandteil des Schätzgutachtens seitens des Sachverständigen."*

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

Der Grunderwerbsteuer unterliegen nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ua. folgende Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Weiters unterliegen nach § 1 Abs. 2 GrEStG der Grunderwerbsteuer auch Rechtsvorgänge, die es einer Person ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten.

Nach § 2 Abs. 2 Z. 2 GrEStG stehen den Grundstücken Gebäude auf fremden Boden gleich.

Der Begriff "Gebäude auf fremdem Boden" ist nicht nach bürgerlichem Recht auszulegen, sondern als eigener steuerlicher Begriff zu verstehen. Der Begriff des "Gebäudes auf fremdem Boden" ist im Grunderwerbsteuergesetz nicht näher bestimmt. Er ist dem ABGB fremd und deckt sich nicht mit dem Begriff des Gebäudes nach § 297 ABGB. Dieser Begriff ist ein Begriff des Steuerrechts. Der grunderwerbsteuerrechtliche Begriff des "Gebäudes auf fremden Boden" erfasst nicht nur Superädifikate iSd § 435 ABGB, sondern er erfasst auch Gebäude, die nach dem Grundsatz "superficies solo cedit" dem Grundeigentümer gehören. Denn auch in Bezug auf ein solches Gebäude kann vom Grundeigentümer einem anderen gestattet werden, dieses iSd § 1 Abs 2 GrEStG 1955 auf eigene Rechnung zu verwerten. Rechtsvorgänge über Gebäude auf fremden Boden unterliegen sohin grundsätzlich der Grunderwerbsteuer, unabhängig davon, ob das ABGB sie als Superädifikate (§ 435 ABGB) oder als Bestandteile des Grundstückes (§ 279 ABGB) behandelt (vgl. VwGH 12.12.1985, 85/16/0064, verstärkter Senat).

Es ist deshalb für die grunderwerbsteuerrechtliche Beurteilung unmaßgeblich, dass das Kleingartenhaus kein Superädifikat iSd bürgerlichen Rechtes, sondern Liegenschaftszubehör darstellt. Entscheidend ist, dass der Bw wirtschaftlich über das Kleingartenhaus verfügen kann

und dass er mit Abschluss des Kaufvertrages die Verwertungsbefugnis übertragen erhielt. Damit wurde ein grunderwerbsteuerpflichtiger Rechtsvorgang verwirklicht.

Wird für ein Grundstück und rechtlich selbständige Sachen (also kein Zubehör) ein Gesamtpreis vereinbart, ist stets eine Aufteilung vorzunehmen, wobei der Gesamtpreis nach dem Verhältnis aufzuteilen ist, in dem der Wert des Grundstückes zum Wert der beweglichen Sache steht. Zur Ermittlung des Aufteilungsverhältnisses sind die Grundstücke und beweglichen Sachen mit dem Verkehrswert zu bewerten. Angaben und Vereinbarungen der Vertragsparteien über die Bewertung sind für die Abgabenbehörde nicht bindend. Die Aufteilung des Gesamtentgeltes ist nicht allein dem Gutdünken der Steuerpflichtigen überlassen, die Abgabenbehörde kann von den Parteienangaben abgehen, wenn diese den Erfahrungen des täglichen Lebens widersprechen (vgl. VwGH 27.09.1995, [93/16/0047](#)).

Im gegenständlichen Fall hat der Bw für das Kleingartenhaus und die Außenanlagen € 35.000,- bezahlt, obwohl im Schätzungsgutachten die Baulichkeiten mit € 15.912,- und die Außenanlagen mit € 4.435,- bewertet waren. Ohne die Bezahlung der offenen Forderungen hätte der Bw auch das Kleingartenhaus nicht erhalten. Der wirtschaftliche Zusammenhang zwischen Begleichung der offenen Forderungen und dem Erwerb der Baulichkeit ist daher jedenfalls gegeben.

Das Finanzamt hat die, das Schätzungsgutachten übersteigende Summe nicht zur Gänze als Gegenleistung für die Baulichkeiten gesehen, sondern hat die Höhe der übernommenen Forderungen auf die Anschaffung des Kleingartenhauses und auf die Außenanlagen verhältnismäßig aufgeteilt und damit eine objektiv nachvollziehbare Aufteilung vorgenommen. Mag dieser Aufteilung eine gewisse Ungenauigkeit anhaften, so kommt sie nach Ansicht der Rechtsmittelbehörde den wahren Besteuerungsgrundlagen jedenfalls sehr nahe.

Die Berufung war somit als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 9. September 2013