

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der R., vertreten durch Dr. Rath & Partner, Rechtsanwälte, 8020 Graz, Friedhofgasse 20, vom 28. Juni 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes G-U vom 24. Mai 2002 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes G. vom 22. April 2002 wurde der Berufungswerberin als Meistbietende die Liegenschaft xy mit dem Wohnhaus ... samt dem im Schätzungsgutachten verzeichneten Zubehör um das Meistbot von 100.000,00 € endgültig zugeschlagen und der in der Versteigerungstagsatzung vom 13. März 2002 unter Vorbehalt erteilte Zuschlag für wirksam erklärt. Das Zubehör (Kücheneinrichtung) wurde im Schätzungsgutachten mit 1.453,46 € bewertet.

Das Finanzamt schrieb für diesen Erwerb unter Zugrundelegung einer Bemessungsgrundlage von 98.546,50 € (Meistbot abzüglich Wert des Zubehörs) die Grunderwerbsteuer vor.

Gegen diesen Bescheid er hob die Berufungswerberin die Berufung mit der Begründung, dass als tatsächliche Gegenleistung dieses Geschäftsfalles wäre richtigerweise nur der Betrag von 51.932,09 € der Berechnung der Grunderwerbsteuer zugrunde zu legen, da – wie aus der Kopie des beiliegenden Meistbotsverteilungsbeschlusses ersichtlich – ein Betrag von 48.067,91 € zur "Rettung" des eigenen Grundpfandrechtes aufgewendet worden sei.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung ab.

Daraufhin stellte die Berufungswerberin den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz mit der ergänzenden Begründung, dass die Begründung in der Berufungsvorentscheidung nicht gesetzmäßig ausgeführt sei, und die darin enthaltene rechtliche Begründung keinesfalls unter den vorliegenden Sachverhalt subsumiert werden könne.

Der unabhängige Finanzsenat hat in der Folge noch weitere Sachverhaltsermittlungen durchgeführt, insbesondere wurde in den Exekutionsakt der berufungsggst.

Zwangsversteigerung der o.a. Liegenschaft beim Bezirksgericht G. mit folgendem Ergebnis Einsicht genommen: Im Meistbotsverteilungsbeschluss vom 17. Juni 2002 wird das Meistbot von 100.000,00 € nach der bucherlichen Rangordnung in der Höhe von 51.932,09 € der R.B. GmbH und in der Höhe von insgesamt 48.067,91 € der Berufungswerberin zugewiesen.

Weitere Forderungsanmeldungen konnten nicht berücksichtigt werden. Der Berufungswerberin wurde aufgetragen, der R.B. GmbH den Betrag von 51.932,09 € samt Zinsen zu überweisen und den Meistbotsrest in Höhe von 48.067,91 € samt Zinsen mit ihrer gegenüber dem Verpflichteten aushaltenden Forderung zu verrechnen und über die Durchführung dieser Auszahlungen zu berichten. Die Berufungswerberin teilte dem Bezirksgericht mit Schreiben vom 10. Juli 2002 mit, dass die Überweisung an die R.B. GmbH und die Einzahlung zu ihren Gunsten durchgeführt wurde und legte die Kopien der Einzahlungsbestätigungen vor. Aus der Kopie der Einzahlungsbestätigung über den Betrag von 48.067,91 € zuzüglich Zinsen geht hervor, dass die Zahlung auf das Konto der S.J. GmbH erfolgte.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Nach § 5 Abs. 1 Z 4 GrEStG ist Gegenleistung beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren das Meistbot einschließlich der Rechte, die nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleiben, und der Beiträge, um die der Ersteher bei einem Überbot sein Meistbot erhöht.

Der Begriff der "Gegenleistung" im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der sowohl über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht, als auch durch verwandte Begriffe in anderen Steuerrechtsgebieten nicht vorgeprägt wird. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, bildet jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom

Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer Rz 4 zu § 5 GrEStG).

Gemäß § 6 GrEStG ist die Gegenleistung auf den Zeitpunkt zu bewerten, in dem die Steuerschuld entsteht, daher mit Verwirklichung des Erwerbsvorganges. Bei Erwerb eines Grundstückes im Zwangsversteigerungsverfahren entsteht die Steuerschuld mit dem Tag des Zuschlages (vgl. VwGH 29.1.1986, 82/16/0021).

Das Meistbot ist das im Versteigerungsverfahren von einem Bieter abgegebene höchste Gebot, um welchen Betrag dann die Liegenschaft diesem Meistbieter zugeschlagen wird. Da die Liegenschaft auf den Ersteher lastenfrei übergehen soll, ist das Meistbot grundsätzlich bar zu entrichten, um damit die Pfandgläubiger befriedigen zu können. Gemäß § 151 Abs. 1 EO kann von einem Barerlag in dem Maße abgesehen werden, in dem ein Pfandgläubiger mit der Übernahme der Schuld durch den Ersteher einverstanden ist.

Für die Höhe der Bemessungsgrundlage ist es nicht maßgebend, ob es sich beim Ersteher um einen Grundpfandgläubiger – dessen Forderungen erloschen –, um einen Berechtigten hinsichtlich der nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte oder um einen Dritten handelt (VwGH 18.8.1994, 93/16/0111). Es ist nach diesem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes nicht von Bedeutung, ob es als Folge dieses Erwerbsvorganges zur Vereinigung von Recht und Verbindlichkeit kommt. Gemäß § 1446 ABGB erlischt nämlich das im Grundbuch einverleibte Pfandrecht nicht schon durch Vereinigung des Rechtes und der Verbindlichkeit (OGH 18.5.1988, 3 Ob 587/87, NZ 1990, 153). Nach der gesetzlichen Definition des § 5 Abs. 1 Z 4 GrEStG ist Gegenleistung beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren das Meistbot einschließlich der Rechte, die nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleiben, und der Beiträge, um die der Ersteher bei einem Überbot sein Meistbot erhöht.

Im gegenständlichen Fall entstand die Steuerschuld – wie vorhin ausgeführt – mit Erteilung des Zuschlages. Gegenleistung iSd zitierten § 5 GrEStG ist das im Beschluss des Bezirksgerichtes G. ausgewiesene Meistbot von 100.000,00 € abzüglich des Wertes des Zubehörs von 1.453,46 €. Die nachträgliche Verrechnung der Berufungswerberin mit ihrer aushaftenden Forderung gegenüber dem Verpflichteten durch Einzahlung auf dessen Konto ändert die Höhe des Meistbots an sich also nicht.

Auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes, der gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden.

Graz, am 29. September 2005