



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau K.M., W., vertreten durch Herrn D.M., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 17. Mai 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 14. Februar 2002 wurden von Frau K.M., der Berufungswerberin, 182/1396 ideelle Miteigentumsanteile an der Liegenschaft Einlagezahl 1 von der Firma S.I. erworben. Im Teil A – Einleitung dieses Vertrages lauten die Punkte I. und II.:

#### *„I.*

- a) Die Firma S.I. mit dem Sitz in Wien ist aufgrund des Kaufvertrages vom 23.8.2001 Eigentümerin der Liegenschaft Einlagezahl 1, Gerichtsbezirk X., bestehend aus dem Grundstück 11 Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt). Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um das Grundstück mit einem Gesamtausmaß von rund 441 m<sup>2</sup> in W.S..*
- b) Dieses Wohnhaus umfaßt 13 Wohneinheiten und 6 Lokale. Zu jeder Wohnung gehört ein Einlagerungsraum.  
Die Verkäuferin wird in diesem Wohnhaus auch Wohnungseigentum begründen.*
- c) Der Käufer wird in einem gesonderten Vertrag (Generalunternehmervertrag) der K.W.. mit dem Sitz in Y. (FN 111) den gesonderten Auftrag zur Sanierung der im folgenden erworbenen Wohnung – bereits auf eigene Rechnung, Kosten, Gefahr und Zufall – erteilen.*

#### *II.*

- a) Auf das gegenständliche Vertragsverhältnis finden daher insbesondere auch die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 1975, und die*

*gesetzlichen Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG), BGBl. 1997/7, Anwendung.*

- b) An der vertragsgegenständlichen Liegenschaft wird Wohnungseigentum gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 begründet.*
- c) Der Käufer ist Erwerber gem. § 2 Abs. 3 BTVG.*
- d) Als Art der Besicherung des Käufers vereinbaren die vertragsgegenständlichen Teile die Sicherung gem. § 10 BTVG (Ratenplan) im Generalunternehmervertrag, in Verbindung mit der Anmerkung gem. § 24 a Abs. 2 WEG 1975 i.d.g.F., sowie der Anmerkung einer Veräußerungsanordnung (§§ 9, Abs. 2, 7, Abs. 3 BTVG)*
- e) Der Käufer bestätigt, Generalunternehmervertrag, Grundrißplan und Ausstattungsbeschreibung der Wohnung, und eine Nebenkostenübersicht mehr als eine Woche vor Vertragsabschluß eingeschrieben zugesandt erhalten, bzw. persönlich übernommen zu haben, und in diesem Zusammenhang auch eingehend über die ihm zustehenden Rücktrittsrechte gem. § 5 BTVG (§ 3/3 a KSchG) informiert worden zu sein. Diese Unterlagen stellen daher, auch wenn sie dem Vertrag nicht angeschlossen sind, einen integrierenden Bestandteil desselben dar.*
- f) Im Hinblick auf die Art der Besicherung des Käufers laut vorstehendem Absatz d) wird der Urkundenverfasser zum Treuhänder gem. § 12 Abs. 1 BTVG bestellt."*

Im Teil B – Kaufvertrag dieses Vertrages wird im Punkt V. a) festgehalten:

*„Die Übergabe und Übernahme der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile mit Gefahr und Zufall, Last und Vorteil, Nutzungen und Einnahmen in den körperlichen Besitz und Genuß des Käufers erfolgt mit Ablauf des Tages der Übergabe des Vertragsobjektes, nach abgeschlossener Sanierung, an den Käufer."*

Auch am 14. Februar 2002 wurde von der Berufungswerberin, wie in der Einleitung des Kaufvertrages festgehalten wurde, mit der Firma K.W. der Generalunternehmervertrag abgeschlossen. Gegenstand dieses Vertrages ist die Instandsetzung der von der Berufungswerberin erworbenen Wohnungen. In der Einleitung dieses Vertrages lautet der Punkt I. a):

*„Der Auftraggeber hat mit unmittelbar vorher abgeschlossenem Kaufvertrag vom heutigen Tage 183/1396 (vorläufige) ideelle Miteigentumsanteile an der Liegenschaft Einlagezahl 1, Gerichtsbezirk X., bestehend aus dem Grundstück 11 Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt), erworben. Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um das Grundstück mit einem Gesamtausmaß von rund 441 m<sup>2</sup> in W.S.."*

Für diesen Erwerbsvorgang wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit Bescheid vom 17. Mai 2004 die Grunderwerbsteuer mit € 15.006,94 festgesetzt. Unter Berücksichtigung des selbst berechneten Betrages in der Höhe von € 11.064,44 ergab sich eine Nachforderung in der Höhe von € 3.942,50. Bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer wurden auch die Sanierungskosten in die Gegenleistung mit einbezogen.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass Erwerbsgegenstand keine zu errichtende Wohnung sei, sondern habe die Berufungswerberin eine fertige, allerdings sanierungsbedürftige Wohnung erworben. Die Sanierungskosten stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnung. Auf Grund

des Kaufvertrages wäre es der Berufungswerberin überlassen, ob sie die Sanierung der Wohnung sofort oder erst zu einem späteren Zeitpunkt vornimmt. Die inhaltliche Abstimmung der beiden Verträge wäre lediglich durch die auf derartige Abwicklungen zwingend anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes zurückzuführen und könne die Anwendung dieser Bestimmungen nicht dazu führen, dass die Berufungswerberin mit einer erhöhten Grunderwerbsteuer belastet werde. Die Grunderwerbsteuer knüpfe als Verkehrssteuer an Vorgänge des rechtlichen Verkehrs an. Der Kaufvertrag wäre als Vertrag über den Erwerb von Liegenschaftsanteilen und der Generalunternehmervertrag als Vertrag über die Vereinbarung von Sanierungsleistungen, die keine Gegenleistung für einen Grunderwerb darstellen, zu beurteilen.

Diese Berufung wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Wien mit Berufungsvorentscheidung vom 25. Juni 2004 als unbegründet abgewiesen. Die Abweisung wurde wie folgt begründet:

*„Auf beide gegenständlichen Verträge (Kaufvertrag und Generalunternehmervertrag) ist das Bauträgervertragsgesetz anzuwenden. Das kann gem. § 2 Abs. 4 BTVG nur dann der Fall sein, wenn beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Gem. § 5 Abs. 5 BTVG gilt ein eventueller Rücktritt der Erwerberin im Sinne dieser gesetzlichen Bestimmung auch für beide Verträge. Damit steht aber schon eindeutig fest, dass die Berufungswerberin durch den Abschluss beider Verträge in ein Gesamtkonzept eingetreten ist und der Erwerbsvorgang gem. § 1 GrEStG auf den Erwerb von sanierten Wohnungen gerichtet ist.“*

Im Vorlageantrag wird ergänzend ausgeführt, dass die Berufungswerberin nicht ein gleichzeitiges Anbot der Firma S.I. und der Firma K.W. auf Erwerb einer sanierten Wohnung erhalten habe, sondern habe sie die Wohnung im unsanierten Zustand von der Firma S.I. erworben.

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

Die für den gegenständlichen Fall wesentlichen Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes lauten:

*„§ 2. (1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.*

*(2) Bauträger ist, wer sich verpflichtet, einem Erwerber die in Abs. 1 genannten Rechte einzuräumen.*

*(3) Erwerber ist, wem Ansprüche auf den Erwerb der in Abs. 1 genannten Rechte gegen den Bauträger zustehen sollen.*

*(4) Ein Bauträgervertrag (Abs. 1) liegt auch dann vor, wenn zwar der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet.*

.....

*§ 5. (1) Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat:*

- 1. alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt (§ 4 Abs. 1);*
- 2. wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;*
- 3. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7 Abs. 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der inländischen Gebietskörperschaft oder die entsprechende gesetzliche Bestimmung;*
- 4. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der eine gleichwertige Sicherung gewährleistenden Vereinbarungen;*
- 5. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 4 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.*

*(2) Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber eine Zweitschrift oder Kopie seiner Verzichtserklärung und die in Abs. 1 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Abgabe der Vertragserklärung des Erwerbers.*

*(3) Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.*

*(4) Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrages nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.*

*(5) Der Rücktritt gilt im Fall des § 2 Abs. 4 auch für den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag."*

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gegenleistung ist alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das Grundstück aufwenden muss. Erbringt der Käufer im Hinblick auf die Sanierung der Wohnung neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen – an wen auch immer –, ist zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Für die Beurteilung ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll; das muss nicht unbedingt der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Voraussetzung für die Einbeziehung der Sanierungskosten ist, dass die Sanierung mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung besteht.

Der Begriff der Gegenleistung ist im wirtschaftlichen Sinne (§ 21 Abs. 1 BAO) zu verstehen. Danach ist für die Beurteilung abgabenrechtlicher Fragen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform des Sachverhaltes maßgebend (vgl. VwGH 25. 2. 1993, 91/16/0031).

Nach dem Inhalt des Kaufvertrages finden auf das gegenständliche Vertragsverhältnis neben den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes auch die gesetzlichen Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes Anwendung. Da nach dem Vertragsinhalt die Berufungswerberin „Erwerber“ im Sinne des § 2 Abs. 3 BTVG ist, müssen der Kaufvertrag und der Generalunternehmervertrag schon nach den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes eine wirtschaftliche Einheit bilden (§ 2 Abs. 4 und § 5 Abs. 5).

Dass der Erwerb auf eine bereits sanierte Wohnung gerichtet war, lässt sich auch aus dem Kaufvertrag (auch wenn die eine oder andere Bestimmung dieses Vertrages auf Grund des Bauträgervertragsgesetzes erforderlich war) entnehmen. So etwa, dass die Berufungswerberin in diesem Kaufvertrag bestätigt, den Generalunternehmervertrag, Grundrissplan und Ausstattungsbeschreibung der Wohnung sowie eine Nebenkostenübersicht mehr als eine Woche vor Vertragsabschluss erhalten zu haben. Besonders spricht für einen Erwerb einer bereits sanierten Wohnung, dass die Übergabe der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile erst nach abgeschlossener Sanierung erfolgt. Auch wird in beiden Verträgen, welche am selben Tag abgeschlossen wurden, auf den anderen Vertrag Bezug genommen. Aus diesen Gründen wurde vom Finanzamt zu Recht angenommen, dass die Berufungswerberin durch den Abschluss der beiden Verträge in ein Gesamtkonzept eingetreten ist und der Erwerb auf eine bereits sanierte Wohnung gerichtet war.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 15. März 2007