



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 27. Dezember 2006 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 10. April 2006, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 29. Juli 2005, abgeschlossen zwischen der Gemeinnützigen Bau- und S als Verkäuferin einerseits und den Ehegatten M und H X in der Folge Berufungswerber (kurz Bw.) genannt, als Käufer andererseits, erwarben unter anderen die Bw. je ideelle 83/5838-tel und 84/5838-tel Anteile an der Liegenschaft EZ 9 und damit verbunden Wohnungseigentum an 2 Wohnungen.

Der Kaufpreis den die einzelnen Käufer zu leisten hatten setzte sich grundsätzlich aus einem Barkaufpreis, der Übernahme des anteiligen Darlehens des Bundes –Wohn-Siedlungsfonds und der Übernahme des anteiligen Darlehens des Landes Wien zusammen.

Die Bw. hatten – nachdem sie bereits 1980 das anteilig ihren Anteilen zuzurechnende Darlehen des Bundes –Wohn-Siedlungsfonds getilgt hatten  
für die ideellen 83/5838-tel Anteile  
einen Barkaufpreis von je € 7.093,70 und einen Darlehensrest beim Land Wien von je € 1.552,26 zu tragen und  
für die ideellen 84/5838-tel Anteile

einen Barkaufpreis von je € 7.139,74 und einen Darlehensrest beim Land Wien von je € 1.552,26.

Mit Bescheiden je vom 10. April 2006 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien die Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 14.295,53 (Kaufpreis € 14.233,44 + übernommenes anteiliges Darlehen – abgezinst € 62,09) in Höhe von je € 500,34 fest.

Dagegen wurde Berufung erhoben und sinngemäß vorgebracht, dass sich der Barkaufpreis zusammensetzt aus:

für Wohnung 1 (gekaufter Anteil je 83/5838-tel

€ 1.122,73 Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, € 560,70 Rücklage und € 12.503,97

Eigenmittel (davon wurden € 8.625,86 an BWSF-Darlehen ausbezahlt)

für Wohnung 2 (gekaufter Anteil je 84/5838-tel

€ 1.122,73 Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, € 560,70 Rücklage und € 12.596,05

Eigenmittel (davon wurden € 8.717,95 an BWSF-Darlehen ausbezahlt).

Demzufolge sei der rückgezahlte Darlehensbetrag bei der Ermittlung der

Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer in Abzug zu bringen.

Über Anfrage des Finanzamtes gab die „S.“ Folgendes bekannt:

*„die Ehegatten H und M X haben zwei Wohnungen erworben:*

*a mit 77,63 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie b mit ebenfalls 77,63 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche,*

*zu Wohnung I/13: der gekaufte Anteil pro Ehegatten beträgt 83/5808, der Barkaufpreis der Wohnung betrug € 14.187,40 und setzt sich folgendermaßen zusammen:*

*bezahlter Finanzierungsbeitrag 12.503,96 (inkl. € 7.701,56 Rückzahlung BWSF-Darlehen am 17.12.1980) zuzüglich anteiliger Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 1.122,73 zuzüglich Rücklage € 560,70,*

*zu Wohnung II/16: der gekaufte Anteil pro Ehegatten betrug 84/5808, der Barkaufpreis der Wohnung betrug € 14.279,48 und setzt sich folgendermaßen zusammen: bezahlter Finanzierungsbeitrag € 12.596,05 (inkl. € 7.701,56 Rückzahlung BWSF-Darlehen am 17.12.1980) zuzüglich anteiliger Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 560,70 zuzüglich Rücklage € 1.122,73.*

*Die beiden Bundeswohn- und Siedlungsfondsdarlehen wurden von den Ehegatten X 1980 zurückgezahlt. Die Zahlungen für die BWSF-Darlehen wurden von den Ehegatten als Mieter geleistet (als erhöhter Finanzierungsbeitrag) und nicht im Hinblick auf einen künftigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag.“*

Mit Berufungsvorentscheidung vom 17. Juli 2007 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab und führte aus:

*„Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist die Gegenleistung. Diese setzt sich laut der im Vertrag enthaltenen Abrechnungsliste aus dem Barkaufpreis und dem Darlehen des Landes Wien zusammen. Entgegen den anderen Erwerbern ist bei den Ehegatten Hrdlicka in der Spalte Bundes-Wohn- und Siedlungsfondsdarlehen der Betrag "null" eingetragen. Daher wurde auch nur der Barkaufpreis und das abgezinste Landesdarlehen zur Bemessung herangezogen. Das im Jahr 1980 zurückgezahlte Bundes-Wohn- und Siedlungsfondsdarlehen wurde somit nicht als Gegenleistung herangezogen, es wurde lediglich bei der Berechnung des Finanzierungsbeitrages berücksichtigt. Dieser Betrag wurde als bereits bezahlte Eigenmittel angesetzt.“*

In der Folge wurde die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz, sowie die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung vor dem gesamten Berufungssenat begehrt.

Im Weiteren wurde sodann der Antrag auf die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung und auf Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat zurückgezogen.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

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

§ 5 Abs. 1 Z. 1 leg.cit bestimmt als Gegenleistung bei einem Kauf den Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Der Begriff der Gegenleistung ist im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 Abs. 1 BAO) zu verstehen. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 5 zu § 5 GrEStG 1987 mit den dort zitierten VwGH-Erkenntnissen).

Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält; das ist jede nur denkbare Leistung, die vom Käufer für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird; oder mit anderen Worten, alles, was der Käufer einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt. Maßgebend ist nicht, was die Vertragsschließenden als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem

---

Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hatte (VwGH 18.12.1995, 95/16/0286).

Steht die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen, oder "inneren" Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des Gesetzes anzusehen (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 6, 8, 9 zu § 5 GrEStG 1987 mit den dort zitierten VwGH-Erkenntnissen).

Nun hatten die Bw ursprünglich bei Abschluss des Mietvertrages einen Finanzierungsbeitrag zu leisten.

Den Finanzierungsbeitrag, der bei Abschluss des Mietvertrages bzw. bei Bezug als Beitrag zur Finanzierung der Grundkosten und Baukosten zu bezahlen ist, hat eine Gemeinnützige Bauvereinigung grundsätzlich bei Auflösung des Mietverhältnisses binnen 8 Wochen nach Räumung des Mietgegenstandes an den ausziehenden Mieter auszuzahlen.

Die Höhe des rückerstatteten Finanzierungsbeitrages wird im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) genauestens geregelt (§ 17 Abs. 4 WGG). Da diese Bestimmungen des § 17 Absätze 1 und 4 erst mit der Wohnrechtsnovelle 2000 geschaffen wurden, gelten für Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse (= "Genossenschaftswohnung") in Baulichkeiten, die vor dem 1. Juli 2000 bezogen wurden, die Bestimmungen des § 39 Abs. 27 WGG, wonach "a) der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bis 31. Dezember 2000 Anspruch auf Rückzahlung der von ihm neben dem Entgelt geleisteten Beträge im Ausmaß gemäß § 17 Abs. 4 in der bis 30. Juni geltenden Fassung [= der Finanzierungsbeitrag wird um 2 Prozent abgewertet und danach (unter gewissen Bedingungen) mit dem Verbraucherpreisindex (=Inflationsrate) aufgewertet] hat,

b) ab dem 1. Jänner 2001 vermindert um eine Abschreibung von 1 vH pro Jahr.") Die Höhe des rückerstatteten Finanzierungsbeitrages ist unabhängig von einer möglicherweise eingehobenen Kaution und dessen Rückerstattung bzw. in welchem Zustand die Wohnung zurückgegeben wurde.

Im gegenständlichen Fall hätten die Bw mit der Beendigung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf Rückzahlung der Finanzierungsbeiträge in Höhe von € 12.503,96 für die Wohnung I/13, (der gekaufte Anteil pro Ehegatten beträgt 83/5808), und in Höhe von € 12.596,05 für die Wohnung II/16 (der gekaufte Anteil pro Ehegatten betrug 84/5808) gehabt.

Dieser grundsätzlich rückzuerstattende Finanzierungsbeitrag gelangte jedoch nicht zur Auszahlung, sondern stellte einen Teil des Gesamtkaufpreises, bzw. der Gesamtgegenleistung

---

für den Erwerb der Wohnungen dar und wurde somit richtigerweise in die Bemessungsgrundlage zur Erhebung der Grunderwerbsteuer einbezogen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 14. September 2012