

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des BfADR, vertreten durch Dr. Eva Schneider, Dr. Christoph Schneider, Rechtsanwälte, 6700 Bludenz, Bahnhofstraße 8 a, vom 30. Juli 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 5. Juli 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 18. April 2007 hat der Berufungsführer von seiner Mutter eine Liegenschaft erworben. Punkt III. und Punkt V. Absatz 1 des Übergabevertrages lautet:

#### „III. Gegenleistung

*1. Der Übernehmer hat in den letzten Jahrzehnten beträchtliche Investitionen in die Vertragsliegenschaft getätigt und zwar wie folgt:*

*Er hat vor ca. 20 Jahren das Kellergeschoss ausgebaut, den Boden des Gesellschaftsraums gefliest, eine Holzdecke eingebaut und die Wände zum Teil "granolt"; in der Werkstatt Dusche und WC eingebaut und die Wände granolt; im Elektronikraum ebenfalls den Boden gefliest, eine Aluminiumdecke eingebaut und die Wände zum Teil granolt; im Heizungsraum ein Podest für die Heizung eingebaut, die Wände verputzt und ein Auffangbecken für die Öltanks eingebaut. Vor ca. fünf Jahren hat er im ersten Stock in einem Zimmer einen Parkettboden verlegt und die Wände granolt, den Gang ebenfalls granolt, die Wände gefliest und eine Holzdecke eingebaut sowie fünf Türen neu eingebaut.*

*Vor ca. zehn Jahren hat er im zweiten Stock in Küche, Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, Treppenaufgang vom Keller bis zum 1. Stock die Wände granolt. Zur selben Zeit hat er die Garage verputzt und ausgebaut, insbesondere hat er an den Stirnseiten im Deckenbereich eine Zwischendecke eingezogen, um Lagermöglichkeiten zu schaffen.*

*Neben der Garage hat er vor drei bis vier Jahren Wiesensteine auf einer Fläche von 3 x 5*

Metern verlegt.

Im Jahre 1997 hat er den Dachboden mit Styroporplatten isoliert und eine Beleuchtung installiert.

Im Jahre 2006 ließ er sämtliche Holzfenster durch Kunststofffenster ersetzen, was einen Betrag von ca. 11.500,00 € erfordert hat.

Im Jahre 2003 hat er ein Holzhaus im Ausmaß von 2,5 x 1,6 Meter gebaut, was einen Aufwand von ca. ATS 20.000,00 erfordert hat.

Im Jahre 1990 hat er ein Gartengerätehaus mit einer Fläche von 2 x 1,7 Meter errichtet, was ca. ATS 10.000,00 gekostet hat.

Im Jahre 1997 hat er einen Holzschuppen mit 3 x 2 Meter um ca. ATS 20.000,00 errichtet und im Jahre 2006 einen Holzstadel mit 3 x 1,2 Meter um ca. ATS 5.000,00.

Diese Leistungen sind mit der Liegenschaft verbunden und stehen sohin im Eigentum des Übergebers. Der Übernehmer hat sie in der Hoffnung erbracht, später Eigentümer der Liegenschaft zu werden. Diese Leistungen des Übernehmers sind für den Abschluss dieses Vertrages insoweit mit ausschlaggebend als der Übergeber diese als Gegenleistung anerkennt.

2. Der Übergeber behält sich darüber hinaus hinsichtlich des auf der Liegenschaft errichteten Hauses ein Wohnungsgebrauchsrecht im Sinne § 521 ABGB und zwar hinsichtlich der Räume im gesamten ersten Obergeschoss zurück. Diese Räume stellen eine selbständig nutzbare Wohnung dar.

Dieses Recht umfasst das Recht, Pflegepersonal bei sich aufzunehmen und bei sich wohnen zu lassen.

Die Erhaltungs- und Betriebskosten für diese Wohnung, also insbesondere die Kosten für Heizung, Wasser, Müll, Telefon und Strom werden vom Übergeber selbst getragen.

Die Erhaltungskosten für das Haus werden vom Übergeber und vom Übernehmer je zur Hälfte getragen.

Das Wohnungsgebrauchsrecht wird als Dienstbarkeit begründet und auf den vorerwähnten Liegenschaften grünbücherlich sichergestellt. Der Übergeber nimmt die Rechtseinräumung, welche verbüchert werden soll, ausdrücklich an.

Die Parteien kommen überein, dass das Eigentumsrecht des Erwerbers nur gemeinsam mit dem Wohnungsgebrauchsrecht des Übergebers grünbücherlich eingetragen werden darf (§ 97 Grundbuchsgesetz).

#### V. Lastenübernahme und Gewährleistung

Der Übergeber haftet allein für die Rückzahlung der den Pfandrechten CLNr 1 und 3 zugrunde liegenden Kreditverträge. An der Sachhaftung und an der persönlichen Haftung ändert sich durch diesen Vertrag nichts. Der Übernehmer übernimmt diese Pfandrechte in seinen Lastenstand."

Mit Vorhaltsbeantwortung vom 5. Juni 2007 hat der Berufungsführer die von ihm durchgeführten Arbeiten folgendermaßen bewertet:

Er hat vor ca. 20 Jahren das Kellergeschoss ausgebaut, den Boden des Gesellschaftsraums gefliest, eine Holzdecke eingebaut und die Wände zum Teil "granolt"; in der Werkstatt Dusche und WC eingebaut und die Wände granolt; im Elektronikraum ebenfalls den Boden gefliest, eine Aluminiumdecke	40.000,00 €
--	-------------

<i>eingebaut und die Wände zum Teil granolt; im Heizungsraum ein Podest für die Heizung eingebaut, die Wände verputzt und ein Auffangbecken für die Öltanks eingebaut.</i>	
<i>Vor ca. fünf Jahren hat er im ersten Stock in einem Zimmer einen Parkettboden verlegt und die Wände granolt,</i>	3.500,00 €
<i>den Gang ebenfalls granolt, die Wände gefliest</i>	6.000,00 €
<i>eine Holzdecke eingebaut sowie fünf Türen neu eingebaut</i>	5.000,00 €
<i>Vor ca. zehn Jahren hat er im zweiten Stock in Küche, Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, Treppenaufgang vom Keller bis zum 1. Stock die Wände granolt.</i>	6.000,00 €
<i>Zur selben Zeit hat er die Garage verputzt und ausgebaut, insbesondere hat er an den Stirnseiten im Deckenbereich eine Zwischendecke eingezogen, um Lagermöglichkeiten zu schaffen.</i>	3.500,00 €
<i>Neben der Garage hat er vor drei bis vier Jahren Wiesensteine auf einer Fläche von 3 x 5 Metern verlegt</i>	2.000,00 €
<i>Im Jahre 1997 hat er den Dachboden mit Styroporplatten isoliert und eine Beleuchtung installiert.</i>	5.000,00 €

Mit Bescheid vom 5. Juli 2007 hat das Finanzamt Feldkirch dem Berufungsführer Grunderwerbsteuer in Höhe von 2.525,65 € vorgeschrieben. Die Gegenleistung wurde vom Finanzamt folgendermaßen ermittelt:

Sonstige Leistungen	86.496,00 €
Wohnungsrecht	39.786,50 €

Das Wohnungsrecht wurde mit monatlich 400,00 € bewertet.

In der Berufung vom 30. Juli 2007 brachte der Berufungsführer im Wesentlichen vor:

*„Mit Bescheid vom 05. Juli 2007 wurde eine Steuer im Ausmaß von 2.525,65 € festgesetzt. Begründet wurde diese damit, dass als Gegenleistung ein Betrag von 86.496,00 € angesetzt worden ist. Dieser Betrag wurde laut dem Bescheid für die "getätigten Investitionen" in Ansatz gebracht.*

*Aus dem Vertrag ergibt sich zwar, dass unter III. 1. als "Gegenleistung" die genannten Investitionen ins Haus getötigt worden sind.*

*Die Gegenleistungen sind jedoch steuerrechtlich nicht als solche zu werten. Der Berufungswerber hat, wie sich aus dem Vertrag ergibt, diese Investitionen bereits vor einigen Jahren in die im Eigentum der Geschenkgeber stehende Liegenschaft getötigt. Er hat damit*

*das Eigentum an den Investitionen verloren und hat diese Leistungen also nicht erbracht, um als Gegenleistung die Liegenschaft zu erhalten. Er hat vielmehr in eine fremde Liegenschaft investiert und sohin das Eigentum an den Investitionen verloren, ohne einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft erworben zu haben. Genau dies wäre allerdings Voraussetzung dafür, um diesen sonstigen Leistungen als Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes ansehen zu können.*

*Auch wenn diese Investitionen als Gegenleistungen im Vertrag bezeichnet worden sind, handelt es sich also nicht um solche im steuerrechtlichen Sinn, weil, wie ausgeführt, der Berufungswerber diese bereits in die Liegenschaft getätigter hatte, noch bevor es zum Abschluss des gegenständlichen Vertrages gekommen war.*

*Demzufolge hätten die Investitionen nicht als Gegenleistung im steuerrechtlichen Sinn angesehen und bei der Bemessung der Steuer angesetzt werden dürfen. Vielmehr hätte die Steuer lediglich ausgehend von einer Bemessungsgrundlage im Betrage von 39.786,50 € vorgeschrieben werden dürfen."*

Die Berufung wurde vom Finanzamt Feldkirch mittels Berufungsvorentscheidung vom 14. September 2007 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung brachte das Finanzamt im Wesentlichen vor:

*„Im Vertrag werden die erbrachten Leistungen ausdrücklich angeführt und ebenso ausdrücklich festgehalten, dass diese im Hinblick auf die erhoffte Übergabe erbracht wurden. Ebenso klar werden diese Leistungen als Grundlage des Vertrags und als Gegenleistung für die Übergabe einbekannt.*

*Damit sind aber die Voraussetzungen für die auch steuerliche Berücksichtigung als Gegenleistung entgegen dem Berufungsvorbringen gegeben. Einerseits werden sie von den Parteien als (bereits erbrachte) Gegenleistung vereinbart, andererseits ist damit auch bekundet, dass die Leistungen eben im Hinblick auf die erhoffte Übergabe erfolgten und bei Ausbleiben des Erfolgs ein Konditionsanspruch des Übernehmers bestünde, welcher eben durch die Übergabe beseitigt wird.“*

Durch den Vorlageantrag vom 25. September 2007 gilt die Berufung wiederum als unerledigt.

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

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Der Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuerrecht ist im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen. Unter einer Gegenleistung ist daher jedwede geldwerte Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes zu entrichten ist. Gegenleistung ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Aus Punkt III. des Übergabevertrages geht klar hervor, dass der Übernehmer die dort aufgezählten Leistungen in der Hoffnung erbracht hat später Eigentümer der Liegenschaft zu werden und dass diese Leistungen des Berufungsführers für den Abschluss des Vertrages insoweit ausschlaggebend waren, als die Übergeberin diese als Gegenleistung anerkennt. Daraus geht klar hervor, dass die Vertragsparteien die vom Berufungsführer am Haus erbrachten Leistungen als Gegenleistung

behandelt wissen wollten. Andernfalls hätten sie diese Leistungen im Vertrag ja gar nicht erwähnt. Zudem ist aus dieser Vertragsbestimmung abzuleiten, dass der Berufungsführer, bei Nichtübertragung der Liegenschaft für seine Arbeiten einen Bereicherungsanspruch gehabt hätte. Durch die Übergabe der Liegenschaft und die Anerkennung der Arbeiten des Berufungsführers als Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft ist dieser Bereicherungsanspruch weggefallen. Der Wegfall des Bereicherungsanspruchs ist daher Gegenleistung für die Übertragung des Grundstückes. Auf die Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung wird verwiesen. Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Feldkirch, am 18. Jänner 2008