



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau S.K., W., vertreten durch W.S., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 15. November 2001 betreffend Grunderwerbsteuer im Beisein der Schriftführerin Ilse Pascher nach der am 17. Juni 2010 in 1030 Wien, Vordere Zollamtsstraße 7, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG wird festgesetzt mit € 5.813,54 (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 166.101,03).

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 5. Jänner 1994 wurde von Frau S.K., der Berufungswerberin, und der Firma K.G. die in deren gleichzeitigem Eigentum stehende Liegenschaft EZ 1 KG S. an die Firma S.R. um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von S 4.000.000,-- verkauft. Für diesen Erwerbsvorgang wurde der Käuferin mit Bescheid vom 6. April 1994 die Grunderwerbsteuer mit S 140.000,-- vorgeschrieben.

Am 1. Dezember 1994 erstattete die Erwerberin beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien eine Selbstanzeige, dass weitere S 750.000,-- plus 20 % Mehrwertsteuer, insgesamt somit S 900.000,-- für Planungskosten und weitere Leistungen des Architekten Herrn D.I. am 5. Jänner 1994 an die Verkäufer bezahlt wurden. Über Ersuchen

teilte die Käuferin am 8. Februar 1995 dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien weiter mit, dass die Berufungswerberin diesen Betrag vor der Vertragsunterzeichnung in Form eines Sparbuches erhielt. Das Sparbuch wurde von der Käuferin durch Abhebung von ihrem Konto am gleichen Tag eröffnet. Nach der Vertragsunterzeichnung haben sich die Geschäftsführerin der Käuferin und ihr damaliger Mitgesellschafter und ehemaliger Ehemann der Berufungswerberin in ein Restaurant gegenüber dem Notariat, in dem die Vertragsunterzeichnung erfolgte, begeben, während die Berufungswerberin in eine Filiale der Bank ging, um, wie sie die beiden später im Restaurant informierte, S 600.000,-- von dem Sparbuch abzuheben. Im Restaurant wurde der Käuferin von der Berufungswerberin eine Bestätigung über den Erhalt des Betrages gegeben und versprochen, noch eine richtige „Quittung“ mit der Post zu schicken, was nicht geschah. Die von der Berufungswerberin mit der Hand geschriebene Bestätigung ist aus der Ablage der erwerbenden Firma verschwunden, was erst bemerkt wurde, nachdem der damalige Mitgesellschafter aus der Firma ausgeschieden war. Am 20. September 1994 wurde von der damaligen Anwältin der Käuferin eine Klage gegen die Verkäufer über einen Wert von S 64.000,-- an zuviel ausbezahlten Zinsen, welche Beträge vom damaligen Mitgesellschafter und ehemaligen Ehemann der Berufungswerberin ausbezahlt wurden, eingebracht.

Bei der Vernehmung am 22. Jänner 1996 wurde von der Berufungswerberin bekannt gegeben, dass es nicht stimmt, dass sie von der Käuferin ein Sparbuch erhalten habe und sie habe auch keine derartige Bestätigung unterfertigt. Sie hätte sicherlich, sollte es zu einer solchen Übergabe gekommen sein, eine schriftliche Vereinbarung darüber getroffen. Die Behauptung, dass sie von dem Sparbuch S 600.000,-- behoben habe, stimmt in dieser Form nicht. Sie habe für ihren geschiedenen Ehegatten, der zu dieser Zeit Geschäftsführer der Käuferin war, einige Erledigungen gemacht. Es bestand ein sehr gutes Geschäftsverhältnis mit der Käuferin und es wurden zu dieser Zeit einige Projekte gemeinsam zur Abwicklung gebracht und wurden die Kaufpreise und sonstigen Beträge regelmäßig in Form von Sparbüchern übergeben. Neben dem Kaufpreis von S 4.000.000,-- wurde ein weiterer, der Behörde nicht deklarerter, Kaufpreis nicht vereinbart. Mit einer Statikfirma und Herrn D.I. wurden Verträge abgeschlossen. Auf die Frage des Leiters der Amtshandlung, ob die Käuferin in diese beiden Verträge eingetreten ist, wurde geantwortet: „Ja natürlich. Es ist darüber ein Prozess anhängig.“ Auf die Frage, warum die Übernahme dieser beiden Verträge dem Finanzamt nicht offen gelegt wurde, wurde geantwortet, dass sie nicht wusste, dass dies eine grunderwerbsteuerpflichtige Gegenleistung darstelle und aus diesem Grund nicht in den Vertrag aufgenommen wurde.

In der Rechtssache der Verkäufer als klagende Parteien und der Käuferin als beklagte Partei wegen S 571.200,-- wurde vom Oberlandesgericht Wien mit Beschluss vom 16. April 1998 der

Berufung der klagenden Parteien gegen das Urteil des Handelsgerichtes Wien Folge gegeben, das angefochtene Urteil aufgehoben und die Rechtssache an das Erstgericht zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. In der Begründung wird auszugsweise ausgeführt:

„Die Kläger begehrt von der Beklagten die Zahlung von S 571.200,-- samt Anhang und brachten vor, dass sie je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 1 Grundbuch S=S. gewesen seien. Im Sommer 1983 (gemeint 1993) hätten die Kläger D.I. mit der Planung einer Wohnhausanlage auf dieser Liegenschaft beauftragt, wobei ein Pauschalhonorar von S 1.200.000,-- vereinbart worden sei. Mit Kaufvertrag vom 5.1.1994 hätten die Kläger die genannte Liegenschaft an die beklagte Partei verkauft. Voraussetzung dafür sei eine wirksam erteilte Baubewilligung aufgrund der von D=D.I. durchgeführten Planung gewesen. Der Inhalt des zwischen den Klägern und D=D.I. abgeschlossenen Werkvertrages sei der beklagten Partei bekannt gewesen. Es sei zusätzlich vereinbart worden, daß die beklagte Partei diesen Werkvertrag übernehme, das heißt, die noch zu erbringenden Leistungen einfordere und das ausstehende Honorar bezahle, die Kläger also gegenüber dem Architekten schad- und klaglos zu stellen hätten.

.....

Die beklagte Partei bestritt, beantragte kostenpflichtige Klagsabweisung und führte aus, dass hinsichtlich der Planungskosten zwischen den Streitparteien eine Vereinbarung geschlossen worden sei, wonach sich die Beklagte verpflichtet habe, 62,5 % der Pauschalplanungskosten sohin S 750.000,-- zuzüglich USt zu bezahlen. Dieser Betrag von S 900.000,-- sei danach zusätzlich zum vereinbarten Kaufpreis von S 4 Mio. direkt an die Kläger bezahlt worden. Im Kaufvertrag selbst seien jedoch nur die S 4 Mio. ausgewiesen worden. Hinsichtlich der vereinbarten anteiligen Planungskosten sei eine Abrechnung notwendig gewesen, jedoch zwischen den Klägern und Architekt D=D.I.. Ein Schuldbeitritt der beklagten Partei sei weder vorgesehen gewesen noch erfolgt, der von der beklagten Partei bezahlte Planungskostenbeitrag habe die zum Abschluss des Kaufvertrages vorliegende Einreichplanung zur Gänze abgedeckt.“

Am 22. September 1999 hat die Berufungswerberin als Ergänzung zur Verdächtigtenvernehmung vom 22. Jänner 1996 zu Protokoll gegeben, sie stelle fest, dass an Herrn D.I. nur ein Betrag von S 571.200,-- an Restforderung zugestanden wäre, weshalb die Käuferin keine Gründe hatte, einen Betrag von S 900.000,-- zu bezahlen. Die Käuferin sollte den Restbetrag von S 571.200,-- ordnungsgemäß in Etappen nach Erbringung der Architektenleistungen gemäß dem Werkvertrag an den Architekten bezahlen. Aus diesem Grunde bestreitet sie, dass ihr jemals ein derartiger Betrag bezahlt wurde. Sie habe niemals ein Sparbuch oder Geld als Gegenleistung für ihre unterstützenden Leistungen erhalten. Sie beantragt die Einvernahme des Statikers und des Architekten als Beweis dafür, dass die Käuferin sich an keine mit dem Kaufvertrag verbundenen Werkverträge gehalten hat. Zu berücksichtigen ist auch, dass erst nach Einbringung ihrer Klage beim Handelsgericht im November 1994 die Käuferin diese mutwillige Selbstanzeige beim Finanzamt vorgenommen hat.

Mit Bescheid vom 22. Mai 2000 wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien das Verfahren wieder aufgenommen und der Käuferin die Grunderwerbsteuer von einer Gegenleistung von S 4.900.000,-- mit S 171.500,-- vorgeschrieben. Da die weitere Grunderwerbsteuer bei der Käuferin nicht einbringlich war, hat das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien die Berufungswerberin mit Bescheid vom 15. November 2001 für die halbe Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldnerin herangezogen.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass die in Rede stehenden S 900.000,-- bereits Gegenstand eines Zivilgerichtsverfahrens waren und noch nicht zu Ungunsten der Berufungswerberin entschieden worden ist, da die Käuferin diesen Forderungsanspruch nicht entsprechend begründen und durchsetzen konnte. Der vereinbarte Kaufpreis ist nach wie vor S 4.000.000,--, die Quote für die Berufungswerberin beträgt 50 %, wofür die Grunderwerbsteuer bereits entrichtet wurde. Für eine ausführliche Ergänzung der Berufung wurde um Fristerstreckung bis 15. Februar 2002 ersucht.

Mit dem Vorhalt vom 26. August 2004 wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien ersucht, die angebotene Ergänzung der Berufung nachzureichen und den Stand des bei Gericht anhängigen Verfahrens bekannt zu geben. Mit Schriftsatz vom 18. Oktober 2004 wurde mitgeteilt, dass eine weitere Verhandlung beim Handelsgericht Wien stattfand, in welcher die Berufungswerberin auf Grund ihrer zwischenzeitig verschlechterten finanziellen Lage einen Antrag auf Verfahrenshilfe stellte, welcher abgewiesen wurde. Aus diesem Grund war die Fortsetzung des Verfahrens nicht mehr möglich.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 3. Februar 2006 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung damit, dass der Vorhalt vom 7. Februar 2005 bzw. 27. Juli 2005 unbeantwortet blieb und kein Nachweis erbracht wurde, dass die Planungskosten nicht Teil der Gegenleistung sind. Mangels Mitwirkung war daher die Berufung abzuweisen.

Nach mehreren Fristverlängerungsansuchen wurde am 30. Juni 2006 ein Vorlageantrag eingebracht. In diesem wird ausgeführt, dass aus den vorliegenden Gerichtsakten nicht hervor geht, dass die Planungskosten von S 900.000,-- in die Bemessungsgrundlage als Kaufpreisanteil einzubeziehen sind. Das diesbezügliche Gerichtsverfahren konnte in Folge wirtschaftlicher Schwierigkeiten nicht weiter geführt werden. Eine ausführliche Darstellung wird bis 31. Juli 2006 nachgereicht. In der Ergänzung vom 27. Juli 2006 wurde vorgebracht:

„Auftrags unserer Mandantin Frau S.K., WW, ergänzen wir die eingebrachte Berufung gegen den Grunderwerbsteuerbescheid vom 15.11.2001 wie folgt:

Die in der Berufungsvorentscheidung vom 08.02.2006 abgegebene Begründung, dass die Berufung mangels Nachweises, „dass die Planungskosten nicht Teil der Gegenleistung sind“, als „unbegründet“ abgewiesen wird, entspricht nicht den Tatsachen.

Unsere Mandantin hat im Zuge des Verfahrens alle Gerichtsakten vorgelegt bzw. alle Daten zur Anforderung von Gerichtsakten bekannt gegeben, doch wurden diese im Zuge des bisherigen Verfahrenstandes nicht folgerichtig ausgewertet, wodurch eine den Tatsachen widersprechende Berufungsvorentscheidung getroffen wurde.

Das OLG Wien stellte ausdrücklich beschlussmäßig fest, dass die angeblich von Frau D.S., GF der S=S.R., übergebenen ATS 900.000,-- nicht das Honorar des Architekten I=D.I. und somit die Planungskosten betreffen.

Über die tatsächliche von Fr. D.S. behauptete Übergabe von ATS 900.000,-- per Sparbuch wurde nicht entschieden, denn unsere Mandantin erklärte, dass dies nie erfolgte, sodass nun mehr Aussage gegen Aussage vorliegt; das Gerichtsverfahren kann mangels Verfahrenskostendeckung nicht weiter geführt werden.

Frau D.S. als GF der S=S.R. forderte völlig unberechtigt ohne entsprechendes Beleggut ATS 900.000,-- nach, um die wirtschaftliche Situation der von ihr geführten Gesellschaft zu verbessern.

Um diese Nachforderung gerichtlich ohne Nebenbelastungen zu betreiben, erstattete Frau D.S. die aktenkundige Selbstanzeige.

Es wurde im Zuge des bisherigen Verfahrenstandes nicht geprüft, ob eine Vereinbarung über die gesonderte Abdeckung von Planungskosten zusätzlich zum Kaufvertrag getroffen wurde.

In der kfm. Praxis und Übung ist es üblich, dass per Kaufvertragsabschluss alle Leistungen des Verkäufers im Kaufpreis enthalten und somit als abgegolten zu betrachten sind, sodass eine Abweichung von dieser kfm. Usance gesondert im Kaufvertrag vereinbart werden muss, was im gegenständlichen Fall nicht erfolgte.

Die von Frau D.S. angezeigten ATS 900.00,-- stellen eine Kaufpreisanforderung dar, wobei darauf verwiesen werden muss, dass dieser Betrag allfällige USt-Beträge enthält, denn jede andere Überlegung wäre prozessual sinnwidrig.

Dieser unberechtigten Kaufpreisanforderung, die von Frau D.S. via Selbstanzeige beim FA f. Gebühren als Voraussetzung durchsetzen will, stellt sich unsere Mandantin begreiflicherweise entgegen.

Zusammenfassung

Auf Grund des Beschlusses des OLG Wien stellen die ATS 900.000,-- keine Planungskosten dar.

Es ist in keiner Weise bewiesen, dass unsere Mandantin über den ursprünglich angezeigten Kaufpreis von Frau D.S. noch zusätzlich ATS 900.000,-- erhalten hätte.

Ohne Beweis über den angeblichen Gelderhalt kann daher keine Nachbemessung vorgenommen werden.

Aus diesen Erwägungen beantragen wir die antragsgemäße Stattgebung der Berufung.“

In der am 17. Juni 2010 abgehaltenen Berufungsverhandlung wurde ergänzend ausgeführt, dass im Kaufpreis keine Planungskosten enthalten sind. Zwischen der Käuferin und dem Architekten D=D.I. wurde vereinbart, dass die Erwerberin die mit dem bereits vorhandenen Werkvertrag vereinbarten Leistungen ab dem Zeitpunkt des Kaufvertrages übernimmt und natürlich auch die anfallenden Kosten dafür trägt. Es wird festgehalten, dass zwischen Käufer und Verkäufer kein weiterer Geldfluss stattgefunden hat und es über weitere Zahlungen keine Belege gibt.

Weiter wurde vorgebracht, dass Gegenstand der Gegenleistung nie zukünftige ungewisse Kosten sein können. Die Übernahme des Werkvertrages war schriftlich nie verbindlich fixiert worden. Unter Kaufleuten ist es durchaus üblich, die beauftragten Gewerke weiterzuempfehlen. Aus diesem Grund und diesem Blickwinkel ist auch die Aussage der Berufungswerberin zu betrachten. Die Verkäuferin wurde durch den Kaufvertrag von allen Verpflichtungen entbunden. Die nicht abgesprochene verbindliche Übernahme des Werkvertrages wird dadurch belegt, dass die Käuferin nach dem Kaufvertrag andere Architekten mit der Weiterführung des Projektes betrauen wollte. Die Motive, dass letztendlich der ursprünglich beauftragte Architekt für Frau D.S. Leistungen erbrachte, sind nicht aufgeklärt. Es hätte daher zumindest der Herr Architekt D=D.I. vom Unabhängigen Finanzsenat geladen werden müssen. Es ist unbewiesen, für welche Leistungen Herr Architekt D=D.I. das spätere angesprochene Honorar erhalten hat. Denn es ist durchaus denk möglich, dass die ursprüngliche Plankonzeption nicht ausgeführt wurde.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 GrESTG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrESTG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. 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 (vgl. VwGH 26.06.2003, 2003/16/0077).

Der Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuergesetz ist im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 BAO) zu verstehen. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere Form der Verträge an, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt, der nach

wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist. Unter einer Gegenleistung ist daher jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes zu entrichten ist (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 5 zu § 5, mit der dort zitierten Rechtsprechung).

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.

Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers erbringt, gehören nicht zur Bemessungsgrundlage, dies allerdings nur dann, wenn solche Gegenleistungen mit dem Grundstück in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen. Steht hingegen 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, aaO Rz 6, 8 und 9 zu § 5, samt angeführter Rechtsprechung).

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 GrEStG anzusehen. Für die Frage nach der finalen Verknüpfung zwischen Erwerbsgegenstand und Gegenleistung ist es unerheblich, ob mehrere abgeschlossene Verträge nach dem Willen der jeweils vertragsschließenden Parteien zivilrechtlich ihren Bestand nach voneinander abhängig sein sollen. Entscheidend für die Qualifikation einer Leistung als Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist, dass die Verpflichtung zur Leistung auf den Erwerb des Grundstückes in dem Zustand, in dem es zum Erwerbsgegenstand gemacht wurde, bezogen ist.

Laut Kaufvertrag erfolgt die Berichtigung des Kaufpreises in der Weise, dass der Gesamtkaufpreis binnen 14 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das, auf dem Kaufobjekt geplante Bauvorhaben auf das Treuhandkonto des Vertragsverfassers zur Einzahlung zu bringen ist. Die Vertragsteile erklären ausdrücklich davon in Kenntnis zu sein, dass für auf dem Kaufobjekt zu errichtende Baulichkeiten bei der zuständigen Baubehörde die Erteilung einer Baubewilligung beantragt wurde und überdies den Inhalt dieses Antrages dem gesamten Umfang nach zu kennen.

Aus der Begründung des Oberlandesgerichtes Wien ist eindeutig ersichtlich, dass eine Leistung erbracht wurde, welche mit dem Erwerb des Grundstückes in einem unmittelbaren,

tatsächlichen und wirtschaftlichen oder „inneren“ Zusammenhang steht. Nach den Angaben der Verkäufer wurde vereinbart, dass die Käuferin zusätzlich den Werkvertrag übernimmt, was zu einer weiteren Leistung der Käuferin in der Höhe von S 571.200,-- führt. Es ist nicht erforderlich, dass über diese Vereinbarung eine schriftliche Urkunde errichtet wird, auch mündlich vereinbarte Leistungen zählen zur Gegenleistung. Nach der Angabe der Käuferin habe sich diese in einer Vereinbarung verpflichtet, zusätzlich zum Kaufpreis einen Betrag in der Höhe von S 900.000,-- zu bezahlen. Diese Leistungen betreffen jeweils die Planungskosten für die auf dem Grundstück zu errichtende Baulichkeit, womit auch der Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes erklärt ist.

Es gibt in diesem Verfahren zwei Aussagen über weitere erbrachte Leistungen. Auf der einen Seite wird von der Käuferin behauptet, dass eine weitere Leistung von S 900.000,-- erbracht wurde. Auf der anderen Seite wird erklärt, dass vereinbart wurde, dass die Käuferin in die von der Verkäuferseite abgeschlossenen Werkverträge eintritt. Damit hätte sich die Käuferin laut den Angaben der Berufungswerberin im Gerichtsverfahren zu einer weiteren Leistung von S 571.200,-- verpflichtet.

Dass eine Vereinbarung abgeschlossen wurde, dass weitere S 900.000,-- für Planungskosten bezahlt wurden, wird von der Käuferin zwar behauptet, aber ein Nachweis für diese Behauptung wurde von der Käuferin auch nicht mit der Selbstanzeige erbracht. Es wäre für sie leicht möglich gewesen, durch Vorlage der Buchungen auf ihrem Konto nachzuweisen, dass vor Unterfertigung des Kaufvertrages ein Sparbuch über eine Einlage von S 900.000,-- eröffnet wurde. Nicht sehr für eine Vereinbarung in diesem Sinn spricht, dass die Selbstanzeige von der Käuferin erst nach Einreichung der Klage durch die Verkäufer beim Handelsgericht Wien beim Finanzamt eingebracht wurde.

Sicher ist, dass eine Vereinbarung existiert, welche zumindest über einen Betrag von S 571.200,-- abgeschlossen wurde. Dass eine Vereinbarung über eine Leistung in der Höhe von S 900.000,-- abgeschlossen wurde, kann nicht mit Sicherheit angenommen werden. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Vereinbarung über eine weitere Leistung in der Höhe von S 900.000,-- nicht abgeschlossen wurde, geht der Unabhängige Finanzsenat von der mit Sicherheit vereinbarten weiteren Leistung in der Höhe von zumindest S 571.200,-- aus.

Dass diese Leistung vereinbart wurde, ergibt sich aus dem Beschluss des Oberlandesgerichtes Wien vom 16. April 1998, in dem ausgeführt wurde: *„Es sei zusätzlich vereinbart worden, daß die beklagte Partei diesen Werkvertrag übernehme, das heißt, die noch zu erbringenden Leistungen einfordere und das ausstehende Honorar bezahle, die Kläger also gegenüber dem Architekten schad- und klaglos zu halten.“* Weiter wurde bei der Vernehmung der

Berufungswerberin am 22. Jänner 1996 auf die Frage des Leiters der Amtshandlung, ob die Käuferin in diese beiden Verträge (Vertrag mit einer Statikfirma und Vertrag mit Herrn Architekten D.I.) eingetreten ist, geantwortet: *„Ja natürlich. Es ist darüber ein Prozess anhängig.“*

Es kann bei dieser Aktenlage mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass zumindest der Betrag von S 571.200,-- als weitere Leistung vereinbart wurde. Dieser Betrag bildet mit dem vereinbarten Kaufpreis in der Höhe von S 4.000.000,-- die Gegenleistung für den Erwerb dieses Grundstückes. Eine Ladung des Herrn Architekten D.I. durch den Unabhängigen Finanzsenat konnte bei dieser eindeutigen Aktenlage, nach der auf alle Fälle eine Vereinbarung geschlossen wurde, nur die Höhe der weiteren Leistungen fraglich ist, unterbleiben. Die Höhe der weiteren Leistungen beträgt, wie bereits oben ausgeführt wurde, zumindest S 571.200,--.

Für diesen Erwerbsvorgang beträgt die Gegenleistung somit insgesamt S 4.571.200,--, wovon die Hälfte, also S 2.285.600,-- (entspricht € 166.101,03) auf den Erwerb des Anteiles der Berufungswerberin entfällt. Von dieser Gegenleistung ist gemäß § 7 Z. 3 GrEStG die Grunderwerbsteuer mit 3,5 % festzusetzen. Für den Erwerb von der Berufungswerberin ergibt dieses eine Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 79.996,-- (entspricht € 5.813,54).

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 21. Juni 2010