



GZ. RV/0023-I/03

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Bernd Schmidhammer, gegen den Bescheid vom 29. Oktober 2002 des Finanzamtes Innsbruck betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Ausgehend von der Gegenleistung in Höhe von 52.138,60 € wird gemäß § 7 Z. 3 GrEStG die 3,5%ige Grunderwerbsteuer mit 1.824,85 € festgesetzt.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Der mit "Übertragung von Miteigentumsanteilen" betitelte Punkt III des von den Vertragsparteien Dr. G. A (= Bw.), I. N., Ing. K. A. und Dr. C. A. abgeschlossenen Wohnungseigentumsvertrages hatte folgenden wörtlich wiedergegebenen Inhalt:

"Aufgrund der Wohnungseigentumsbegründung ist eine Übertragung von Miteigentumsanteilen notwendig.

Bei der Übertragung der Werte über den gemeinsamen Wert 1364 und den bislang bestehenden Eigentumsverhältnissen von je 341/1364 Miteigentumsanteilen ergibt sich nachstehendes Wertbild und folgende Differenzen:

<i>Herr Dr. G A., geb. 01.12.1943</i>	<i>434/1364 Anteile</i>	<i>+ 93</i>
<i>Frau I. N., geb. A., geb. 12.02.1940</i>	<i>303/1364 Anteile</i>	<i>- 38</i>
<i>Herr Ing. K. A., geb. 02.08.1928</i>	<i>336/1364 Anteile</i>	<i>- 5</i>
<i>Frau Dr. C. A., geb. 04.12.1960</i>	<i>291/1364 Anteile</i>	<i>- 50</i>

Bezüglich der zu übernehmenden und übergebenden Mindestanteile, vereinbaren sämtliche Vertragsteile nachstehende Ausgleichszahlungen.

Herr Dr. G. A. verpflichtet sich einen Betrag in Höhe von € 52.138,60, Ing. K. A. verpflichtet sich einen Betrag von € 6.000,00, jeweils an Frau Dr. C. A. binnen 14 Tagen nach allseitig beglaubigter Unterfertigung dieser Urkunde auf ein bekannt zu gebendes Konto zu bezahlen. Als Verzugszinsen werden 6 % p.a. vereinbart."

In der eingereichten Abgabenerklärung gemäß § 10 GrEStG wurde für den Rechtsvorgang des Erwerbers Dr. G. A. eine Gegenleistung von 52.138,60 € ausgewiesen.

Das Finanzamt wich, ohne gemäß § 161 Abs. 3 BAO eine vorherige Äußerung des Abgabepflichtigen eingeholt zu haben, von dieser Erklärung zu seinen Ungunsten ab, rechnete neben dem Kaufpreis von 52.138,60 € noch einen "Übergabspreis" von 6.000 € der Gegenleistung hinzu und setzte von dieser Bemessungsgrundlage mit Bescheid die Grunderwerbsteuer in Höhe von 2.034,85 € fest.

Die gegen diese Vorschreibung eingebrachte Berufung bekämpft die Einbeziehung der von Ing. K. A. an Dr. C. A. bezahlten 6.000 € in die Bemessungsgrundlage mit der Begründung, mit dem Wohnungseigentumsvertrag wurde zwischen den vormaligen Vierteleigentümer des Hauses H 2 Wohnungseigentum begründet. Auf Grund der unterschiedlichen Größe der Wohnungen - und damit der aufzuteilenden Anteile- habe der Bw. 93/1364- Anteile erwerben müssen, um an den Wohnungen Top 6, 8 und 10 Wohnungseigentum begründen zu können. Für diese 93/1364 Anteile habe er 52.138,60 € an Dr. C. A. bezahlt. Daneben habe sich Ing.

K. A. zur Leistung eines Betrages von 6.000 € an Dr. C. A. verpflichtet. Hierfür habe er jedoch keine weiteren Miteigentumsanteile erhalten. Entscheidend für die Qualifikation einer Leistung als Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbssteuergesetzes sei die finale Verknüpfung des Erwerbsgegenstandes und der Gegenleistung. Dies sei aber hinsichtlich der 6.000 € nicht der Fall, zumal dieser Betrag nicht mit dem Erwerb der betreffenden Miteigentumsanteile in Verbindung stehe.

Das Finanzamt sprach über diese Berufung mit Berufungsvorentscheidung abweislich ab, wobei diese Entscheidung auf folgende wörtlich wiedergegebene Begründung gestützt wurde:

"§ 5 Abs. 3 Zi 2 lautet: "Der Gegenleistung sind hinzuzurechnen Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, daß der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überläßt". Diese Gesetzesbestimmung ist im gegenständlichen Fall anwendbar und konnte der Berufung daher kein Erfolg zukommen."

Der Berufungswerber stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage seines Rechtsmittels zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Als Replik auf die Begründung der Berufungsvorentscheidung führte er im Wesentlichen noch aus, dass der verfahrensgegenständliche Betrag von 6.000 €, welcher euphemistisch im bekämpften Bescheid als "Übergabspreis" angeführt werde, gerade keine Gegenleistung für die Überlassung der vom Berufungswerber erworbenen Miteigentumsanteile darstelle.

Über die Berufung wurde erwogen:

- Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987, BGBI Nr. 309/1987 idgF. ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Bei einem Kauf ist nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen. In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. Nach § 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG sind der Gegenleistung Leistungen hinzuzurechnen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt.
- Der Gegenleistung sind Leistungen an den Veräußerer hinzuzurechnen, die ein Dritter erbringt, ohne dass eine Verpflichtung des Erwerbers besteht. Voraussetzung für die Hinzurechnung ist aber, dass der Dritte die Leistung dafür gewährt, dass der Veräußerer

dem Erwerber das Grundstück überlässt, diese Überlassung also der unmittelbare Hauptzweck der Leistung des Dritten ist. Unter § 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG fallen die Leistungen, die ein am Übergang des Grundstückes interessierter Dritter erbringt, zB. zur Erlangung eines Bauauftrages bei Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück, zwecks Einstellung eines lästigen Geschäftsbetriebes im Falle des Verkaufes etc. (siehe Arnold/ Arnold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, Tz 351 und 352 zu § 5 GrEStG 1987 und Borutta/Egly/Sigloch, Grunderwerbsteuergesetz, 11. Auflage § 11 Tz 354 ff und die dort angeführten Beispiele).

- Den gegenständlichen Berufungsfall entscheidet, ob das Finanzamt zu Recht die von Ing. K. A. an Dr. C. A. entrichtete Ausgleichszahlung von 6.000 € dem Tatbestand des § 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG unterstellt und damit diesen Betrag der Gegenleistung des Bw. hinzugerechnet hat. An Sachverhalt liegt dem vorliegenden Berufungsfall zugrunde, dass auf Grund der Wohnungseigentumsbegründung eine Übertragung der im Punkt III des Wohnungseigentumsvertrages dargelegten Miteigentumsanteile notwendig wurde. Bezüglich der zu übernehmenden und übergebenden Mindestanteile vereinbarten sämtliche Vertragsteile an Ausgleichszahlungen, dass Dr. G. A. einen Betrag von 52.138,60 € und Ing. K. A. einen Betrag von 6.000 € jeweils an Dr. C. A. zu bezahlen hatten. Während als Folge der Übertragung von Miteigentumsanteilen Dr. G. A. nunmehr 434/1364 Miteigentumsanteile (bisher: 341/1364) zukamen, reduzierte sich der Miteigentumsanteil von Ing. K. A. auf 336/1364 Anteile (bisher: 341/1364). Der obzitierte Inhalt des Punktes III veranlasste das Finanzamt davon auszugehen, die von Ing. K. A. zu bezahlende Ausgleichszahlung als "Übergabspreis" gemäß § 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG dem Kaufpreis des Bw. hinzuzurechnen und von einer Bemessungsgrundlage von 58.138 € die Grunderwerbsteuer gegenüber dem Bw. vorzuschreiben. Aber selbst als der Bw. die Einbeziehung dieser 6.000 € in die Bemessungsgrundlage mit den in der Berufung vorgebrachten Argumenten bekämpfte, replizierte das Finanzamt darauf nicht, sondern begnügte sich in der Begründung der Berufungsvorentscheidung allein mit der Zitierung des bloßen Gesetzestextes des § 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG und dem Hinweis, dass "diese Gesetzesstelle im gegenständlichen Fall anwendbar ist". Die konkrete Anführung jener Tatumsände, die die Verwirklichung dieses Tatbestandes aufzeigen und damit diese Zurechnung rechtfertigen würden, blieb das Finanzamt letztlich zur Gänze schuldig.
- Der Tatbestand des § 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG ist nach den obigen Ausführungen dann erfüllt, wenn ein Dritter (hier: Ing. C. A.) die Leistung dafür gewährt, dass **der Veräußerer** (hier: Dr. C. A.) **dem Erwerber** (dem Bw.) **das Grundstück überlässt**, diese Überlassung also

der unmittelbare Hauptzweck der Leistung des Dritten ist. Gerade das Vorliegen dieser Tatbestandsvoraussetzung bestreitet der Bw. mit seinem Vorbringen. Die von der Abgabenbehörde zweiter Instanz zwecks Abklärung des entscheidungsrelevanten Sachverhaltes vorgenommenen ergänzenden Sachverhaltserhebungen bestätigen im Ergebnis die Richtigkeit der Ausführungen des Bw. Die Zahlungsempfängerin Dr. C. A. hat nämlich anlässlich ihrer Zeugeneinvernahme ausgesagt, dass im Haus H 2, das bislang zu je 1/4 im Miteigentum der Vertragsparteien stand, insgesamt 10 Wohnungen sich befinden und durch den Wohnungseigentumsvertrag die einzelnen Wohnungen auf die Miteigentümer jeweils zur ausschließlichen Nutzung "zugeteilt" wurden. 5 dieser Wohnungen waren vermietet und unterliegen dem Mieterschutz. Dass die einzelnen Wohnungen unterschiedlich groß waren, zeigten die Nutzwertangaben im Wohnungseigentumsvertrag. Dr. C. A. hat durch die Abtretung der 50 Anteile es dem Bw. ermöglicht, drei Wohnungen zu erhalten. Dafür zahlte er ihr diese Ausgleichszahlung von 52.138,60 €. Ing. K. A. erhielt ebenfalls 3 Wohnungen, wovon zwei Wohnungen frei und nur eine vermietet (Mieterschutz) war. Eine der freien Wohnungen war komplett saniert. Diese drei Wohnungen haben weitestgehend seinem Miteigentumsanteil entsprochen (Anteilsveränderung minus 5). Wegen dieser wertbestimmenden Faktoren und weil bei der Aufteilung seinen persönlichen Präferenzen letztlich Rechnung getragen wurde, vereinbarten sämtliche Vertragsteile, dass auch Ing. K. A. eine Ausgleichszahlung an Dr. C. A. von 6.000 € zu leisten hat. I. N. bekam die von ihr gewollten zwei Wohnungen, weshalb sie auf eine Ausgleichszahlung verzichtete.

- Durch diese Zeugenaussage wird schlichtweg das Berufungsvorbringen des Bw. bestätigt, dass vom Ing. K. A. die streitgegenständliche Zahlung von 6.000 € an Dr. C. A. keinesfalls dafür gewährt wurde, dass diese dem Bw. ihre Miteigentumsanteile überlassen hat, diese Überlassung also der unmittelbare Hauptzweck der Leistung des Ing. K. A. (= des Dritten) war. Die vom Finanzamt bezüglich dieser Leistung des Ing. K. A. unterstellte Tatbestandsverwirklichung nach § 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG findet im tatsächlichen Geschehen keine Deckung. Liegt im Streitfall keine Leistung eines Dritten an den Veräußerer im Sinne des § 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG vor, dann belastet die Hinzurechnung des "Übergabspreises" von 6.000 € zur Gegenleistung des Bw. den bekämpften Grunderwerbsteuerbescheid mit Rechtswidrigkeit. Es war daher der Berufung statzugeben, aus der bekämpften Bemessungsgrundlage der "Übergabspreis" abzuziehen und ausgehend von der unbestritten gebliebenen Gegenleistung (Kaufpreis) in Höhe von 52.138,60 € gemäß § 7 Z. 3 GrEStG die 3,5%ige Grunderwerbsteuer mit 1.824,85 € (bisher: 2.034,85 €) festzusetzen.

•

Innsbruck, 18. März 2004