



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 20

GZ. RV/1100-W/10,
miterledigt
GZ. RV/1099-W/10

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vertreten durch Dr. Reinhold Schürer-Waldheim, 1170 Wien, Heigerleinstraße 55/23, vom 21. Dezember 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 11. Dezember 2009, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 16. Oktober 2006 erwarb der Berufungswerber (Bw) von den Ehegatten X,Y die diesen gehörigen Anteile an der Liegenschaft x Grundstücksadresse y verbundenen mit Wohnungseigentum.

Als Kaufpreis war ein Betrag von € 160.000,- vereinbart. Weiters war im Vertrag festgehalten: die Wohnbauförderung haftet per Oktober 2006 mit € 26.676,- aus; der Käufer übernimmt die Wohnbauförderung, der Betrag wird aber nicht auf den Kaufpreis angerechnet; sollte die Übernahme der Förderung oder eine Neubewilligung nicht möglich sein, so verpflichtet sich der Käufer zur Ausbezahlung dieser Wohnbauförderung.

Für diesen Kaufvertrag wurde die Grunderwerbsteuer vom Vertragsserrichter selbst berechnet, wobei lediglich der Barkaufpreis als Bemessungsgrundlage angenommen wurde.

Im Weiteren erfolgte eine Prüfung des Kaufvertrages durch das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien. Über Anfrage des Finanzamtes legte der Bw. ein Schreiben der Stadt Wien vom 18. November 2009 vor, aus dem hervorging, dass es sich bei der Förderung um einen nichtrückzahlbaren Baukostenzuschuss handelte, der im Zeitpunkt der Mitteilung der Stadt Wien immer noch unverändert aushaftete.

Das Finanzamt gelangte zur Ansicht, dass dieser Baukostenzuschuss als weitere Leistung im Sinne des § 5 Abs. 3 Z.2 GrEStG zu qualifizieren sei und erließ die nunmehr angefochtenen Bescheide (gemäß § 201 BAO). Es nahm den Baukostenzuschuss mit dem aushaftenden Betrag in die Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer auf und setzte für die Erwerbsvorgänge die Grunderwerbsteuer in Höhe von jeweils € 3.266,83,- fest. Von diesem festgesetzten Betrag wurde die selbst berechnete Grunderwerbsteuer in der Höhe von € 2.800,- abgezogen, so dass eine Nachforderung jeweils von € 466,83 verblieb.

Gegen die Einbeziehung des nicht rückzahlbaren Baukostenzuschusses in die Bemessungsgrundlage wendet sich die Berufung und führt im Wesentlichen aus, dass dieser keine Gegenleistung beim Ankauf der Liegenschaft darstelle, da anlässlich dieses Kaufvertrages keinerlei Leistung im Zusammenhang mit dem Baukostenzuschuss zu erfolgen hatte.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Nach § 5 Abs. 2 GrEStG 1987 gehören zur Gegenleistung 1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt, 2. Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten.

Nach § 5 Abs. 3 GrEStG 1987 sind der Gegenleistung hinzuzurechnen 1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes anderen Personen als dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass sie auf den Erwerb des Grundstückes verzichten, 2. Leistungen, die ein anderer

als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt.

Nach § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist. Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht die Steuerschuld gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG 1987 erst mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung.

Nach § 1 Abs. 1 BewG 1955 gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben (damit auch für die Grunderwerbsteuer) sowie für die bundesrechtlich geregelten Beiträge an sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes und an Fonds.

Nach § 4 BewG 1955 werden Wirtschaftsgüter, deren Erwerb vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängt, erst berücksichtigt, wenn die Bedingung eingetreten ist.

Nach § 6 Abs. 1 BewG 1955 werden aufschiebend bedingte Lasten nicht berücksichtigt, solange die Bedingung, die sie zur Entstehung bringt, noch nicht eingetreten ist.

Erhält ein Bauträger als Förderungswerber zur Errichtung einer zum Verkauf an begünstigte Wohnungseigentumserber bestimmten Wohnhausanlage von einem Wohnbauförderer einen grundsätzlich nicht rückzahlbaren Baukostenbeitrag (Baukostenzuschuss), so ist dieser nach der eindeutigen Anordnung des § 5 Abs. 3 Z. 2 GrEStG 1987 beim Kauf eines Wohnungseigentumsobjektes vom Bauträger durch einen Wohnungseigentumserber der Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer hinzuzurechnen (siehe VwGH 29.09.2010, 2009/16/0054).

Nach Ansicht des UFS ist bei der Weiterveräußerung durch den begünstigten Wohnungseigentumserber der Baukostenzuschuss an den Förderungswerber als solcher der Gegenleistung jedoch nicht mehr ohne weiteres hinzuzurechnen.

Eine Rückzahlungspflicht nach den Förderungsbestimmungen (Förderungszusicherung, Wohnbauförderungsgesetzen) tritt nur in Folge eines Förderungsverstoßes mit Zurückforderung durch den Förderer ein. Die Rückzahlungsverpflichtung ist daher lediglich eine bedingte.

Nun ist die aufschiebend bedingte Gegenleistung aber genauso zu beurteilen wie eine nachträglich vereinbarte Gegenleistung im Sinne von § 5 Abs. 2 Z 1 GrEStG. Erst mit Eintritt der Bedingung entsteht insoweit eine neue Grunderwerbsteuerpflicht, die durch einen

zusätzlichen (selbständigen) Grunderwerbsteuerbescheid festzusetzen ist (siehe UFS 18.08.2003, RV/0036-I/03; UFS 5.6.2009, RV/2369-W/06).

Kommt es zu einer Rückforderung einer derartigen Förderung, unterliegt diese Leistung als weitere Gegenleistung infolge Eintritts der aufschiebenden Bedingung durch Geltendmachung des Rückforderungsanspruches der Grunderwerbsteuer.

Der Ansicht des Finanzamtes, wonach die Festsetzung der Grunderwerbsteuer unter Einbeziehung des nichtrückzahlbaren Baukostenzuschusses zu Recht erfolgt sei, kann daher nicht gefolgt werden (vgl auch UFS vom 15. März 2012, RV/2432-W/08).

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 26. April 2012