

GZ. RV/0408-G/02

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Mag. Manfred Pollitsch, gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung betreffend Grunderwerbsteuer 2001 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von S 2,600.00,00 (€ 188.949,37) wird die Grunderwerbsteuer mit € 6.613,23 festgesetzt. Auf die bereits eingetretene Fälligkeit wird hingewiesen.

### **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

Mit Kaufvertrag vom 21. Juni 2001 erwarb der Berufungswerber von P.S. die Liegenschaft EZ 1545 Grundbuch B. Zu dieser Liegenschaft gehört ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von 880 m<sup>2</sup>.

Punkt IV des Vertrages hat auszugsweise folgenden Wortlaut: " *Kaufpreis*

*Der Kaufpreis für die gegenständliche Liegenschaft wird zwischen den Vertragsteilen einvernehmlich mit S 2.600.000,00 vereinbart.*

*Für das sich derzeit in der Gartenhütte befindliche Inventar, die Einbauküche sowie die Badezimmer- und WC- Einrichtung wird ein Kaufpreis in Höhe von S 200.000,00 vereinbart. Darüberhinaus verpflichtet sich die kaufende Partei, an die verkaufende Partei den Betrag in Höhe von S 42.000,00 zuzüglich 20 % UST S 8.400,00 für die von der verkaufenden Partei zu entrichtende Maklerprovision, welche auf die kaufende Partei entfällt, zu bezahlen. Mit Bezahlung dieses Betrages erklärt die verkaufende Partei, die kaufende Partei gegenüber dem vermittelnden Maklerbüro schad- und klaglos zu halten.*

*Der gesamte von der kaufenden Partei zu bezahlende Betrag (Gesamtkaufpreis) beläuft sich somit auf S 2.850.000,00....."*

Mit dem streitgegenständlichen Grunderwerbsteuerbescheid wurde für diesen Rechtsvorgang ausgehend von einer Bemessungsgrundlage im Betrag von S 2.650.000,00 (vereinbarter Kaufpreis ohne Inventar von S 2.600.000,00 plus Maklergebühr von S 50.000,00) Grunderwerbsteuer in Höhe von S 92.750,00 festgesetzt.

In der gegen diese Vorschreibung erhobenen Berufung wird die Einbeziehung der Maklergebühr in die Bemessungsgrundlage mit der Begründung bekämpft, dass diese Gebühr keine Gegenleistung darstellen würde. Nach den Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung seien sowohl der Berufungswerber als auch sein Vertragspartner zur Bezahlung einer Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer verpflichtet. Im vorliegenden Fall beliefe sich die Provision daher auf S 187.200,00. Auf Grund sehr guter Kontakte des Verkäufers zum Immobilienbüro sei zwischen den Vertragsteilen vereinbart worden, dass der Berufungswerber direkt an die verkaufende Partei eine reduziert festgesetzte Maklergebühr in Höhe von S 42.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer zu entrichten habe. Der Verkäufer habe die Preisnachlassverhandlungen mit dem Maklerbüro auf eigenes Risiko geführt. Ohne die vertragsgegenständliche Vereinbarung hätte der Berufungswerber mit einer Provisionszahlung von 93.600,00 rechnen müssen. Aus dem Wortlaut des Kaufvertrages ergebe sich, dass die

gesamte zu entrichtende Provision auf den Berufungswerber entfalle, weshalb dieser Betrag nicht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 19. Februar 2002 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte das Finanzamt aus, dass der Erwerber einer Liegenschaft eine sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG erbringe, wenn sich dieser verpflichte, die Verkäuferprovision zu bezahlen. Dagegen wurde rechtzeitig der Vorlageantrag ohne weitere Ausführungen eingebbracht.

Über Vorhalt der Abgabenbehörde zweiter Instanz teilte der steuerliche Vertreter mit Schreiben vom 18. November 2003 mit, dass der Verkäufer der Liegenschaft den Vermittlungsauftrag an das Maklerbüro erteilt habe. Entsprechend dem beigelegten Besichtigungsschein habe der Berufungswerber mit dem Immobilienbüro eine Provisionsvereinbarung in Höhe von 3% des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer abgeschlossen. Am 26. Juni 2001 stellte das Maklerbüro an den Verkäufer eine Rechnung für die geleistete Vermittlungstätigkeit über S 62.400,00 aus. Mit Bezahlung dieses Betrages sei laut Ausführung auf der Rechnung der Provisionsanspruch gegenüber dem Berufungswerber abgegolten. Nachdem der Betrag von S 50.400,00 in der Rechnung vom 26. Juni 2001 Deckung finde, habe der Berufungswerber durch Bezahlung des angeführten Betrages ausschließlich seine eigene Provisionsverpflichtung gegenüber dem Immobilienbüro erfüllt.

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

Strittig ist im vorliegenden Fall lediglich, ob die vom Berufungswerber zahlte Vermittlungsprovision in Höhe von S 50.400,00 als grunderwerbsteuerpflichtige Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG anzusehen ist.

Gemäß § 4 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Bei einem Kauf (§§ 1053 ABGB, §1 Abs.1 Z 1 GrEStG) ist nach der Legaldefinition des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen.

Unter den Begriff "sonstige Leistung" zählen alle Leistungen, die der Käufer dem Verkäufer oder für diesen an Dritte leistet, um das Kaufgrundstück erwerben zu können und deren Erbringung in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes steht (vgl. VwGH 27.1.1999, 97/16/0432).

Grundsätzlich gehören Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber auf Grund einer Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, zur Gegenleistung (vgl. VwGH 30.8.1998, 95/16/0334).

Übernommene Leistungen im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG sind somit auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer- sei es auf Grund des Gesetzes, sei es auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung - obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen (siehe Fellner, Band II, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 64 und Rz 66 zu § 5 GrEStG 1987 und die dort angeführten zahlreichen Erkenntnisse).

Im vorliegenden Fall ist aktenkundig, dass der Veräußerer der Liegenschaft den Auftrag erteilt hat, die in Rede stehende Liegenschaft zu verkaufen. Aus dem Anbot des Immobilienbüros ist weiter ersichtlich, dass der Berufungswerber eine Provisionsvereinbarung in Höhe von 3 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer eingegangen ist. Damit steht fest, dass der Berufungswerber die Dienste des Maklerbüros in Anspruch genommen hat und daher diesem gegenüber provisionspflichtig geworden ist.

Unter den Begriff der sonstigen Leistungen eines Käufers, die gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG, bei einem Kauf neben dem Kaufpreis zur Gegenleistung zählen und daher in die Abgabenbemessungsgrundlage einzubeziehen sind, können nur Leistungen verstanden werden, die der Käufer für den Verkäufer oder zu dessen Gunsten erbringt. Es sind das Leistungen, die sich im Vermögen des Verkäufers auswirken, das heißt es also unmittelbar vermehren.

Auf den vorliegenden Fall bezogen bedeutet dies, dass die Zahlung der streitigen Provision nur dann in die Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer für den Erwerbsvorgang vom 21. Juni 2001 einbezogen hätte werden können, wenn der Berufungswerber eine Provisionsverpflichtung des Veräußerers übernommen hätte. Aus dem Inhalt der Verwaltungsakten und nach dem Ergebnis der Ermittlungen erfüllte der Berufungswerber jedoch mit Bezahlung der Provisionsforderung in Höhe von S 42.000,00 zuzüglich USt seine eigene Provisionsverpflichtung gegenüber dem Immobilienbüro, weshalb dieser Betrag aus der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auszuscheiden ist.

Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen, der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden.

Graz, 26. November 2003