



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Berufungswerberin, vertreten durch Dr. Manfred Rath, Rechtsanwalt, 8020 Graz, Friedhofgasse 20, vom 3. Juni 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 6. Mai 2002 betreffend Grunderwerbsteuer 2002 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes G. vom 10. Jänner 2002 wurde der Berufungswerberin auf Grund des von ihr abgegebenen Meistbotes von € 60.000,00 ein inländisches Grundstück zugeschlagen. Nach Punkt 3 der Versteigerungsbedingungen sind vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot keine Dienstbarkeiten, Ausgedinge bzw. Reallasten zu übernehmen.

Soweit die Pfandgläubiger, deren Forderungen aus dem Meistbote voraussichtlich zum Zuge gelangen, mit der Übernahme der Schuld durch den Ersteher einverstanden sind, oder vom Ersteher zufolge Punkt 5 der Bedingungen in Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden müssen, dürfen von den beiden letzten Erlägen diejenigen Beträge in Abzug gebracht werden, die auf das Kapital der zur Übernahme bestimmten Forderungen oder auf das Deckungskapital der zu übernehmenden pfandreichtlich sichergestellten Forderungen, Dienstbarkeiten, Ausgedinge und andere Reallasten entfallen.

Mit Bescheid vom 6. Mai 2002 wurde der Berufungswerberin von der Gegenleistung (Meistbot in Höhe von € 60.000,00) Grunderwerbsteuer im Betrag von € 2.100,00 vorgeschrieben. In der dagegen eingebrachten Berufung wurde auf die als notwendig erachtete Berücksichtigung des Umstandes, dass ein Teil des Kaufpreises zur "Rettung" des eingetragenen Grundpfandrechtes aufgewendet worden sei, hingewiesen. Das Meistbot sei im vorliegenden Fall nicht als Gegenleistung anzusehen, da in diesem Umfang auf Grund des Pfandrechtes bereits eine grundbücherlich sichergestellte Schuld bestanden habe. Nur jener an den vorrangig eingetragenen Gläubiger zur Auszahlung kommende Betrag sei bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen. Die Rechtskraft des Meistbotsverteilungsbeschlusses sei abzuwarten. Die Anwälte der Gläubigerin hätten den aushaftenden Betrag im Schreiben vom 4. Februar 2002 mit € 46.033,13 bekannt gegeben. Das restliche Meistbot sei zur Abdeckung des zu Gunsten der Berufungswerberin eingetragenen Pfandrechtes verwendet worden und daher der Bemessung der Grunderwerbsteuer nicht zu Grunde zu legen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 22. Oktober 2002 wurde die Berufung mit der Begründung, das Meistbot stelle die Gegenleistung dar, als unbegründet abgewiesen. Dagegen wurde der Vorlageantrag eingebracht. Nach Ansicht der Berufungswerberin bestünde ein "Befreiungsgrund" für die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer hinsichtlich des Betrages, der nicht durch Barzahlung, sondern durch Verrechnung eigener Forderungen gegenüber dem Voreigentümer beglichen worden sei. Der Voreigentümer habe diesen Betrag der Berufungswerberin geschuldet, weshalb dieser bei der Grunderwerbsteuer nicht zu berücksichtigen sei.

Mit Eingabe vom 6. März 2003 wurde dem Unabhängigem Finanzsenat ein Beschluss des LG G. vom 28. Jänner 2003 über den von der Berufungswerberin gegen den Meistbotsverteilungsbeschluss eingebrachten Rekurs vorgelegt. Nach diesem Beschluss bleibt der angefochtene Beschluss in seinen einleitenden Feststellungen, in seinen Ansprüchen auf Zuweisung des Betrages von € 451,55 an die Stadt G und des Betrages von € 44.005,47 an die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG als unbekämpft unberührt.

In Ansehung der Zuweisungen des restlichen Meistbotes im Betrag von € 15.542,98 an Kapital wurde der angefochtene Beschluss dahin abgeändert, dass dieser Betrag der Berufungswerberin als Hypothekargläubigerin zur teilweisen Befriedigung des angemeldeten Rückstandes (S 818.100,00) durch Barzahlung zugewiesen wird.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Nach § 5 Abs. 1 Z 4 GrEStG ist Gegenleistung beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren das Meistbot einschließlich der Rechte, die nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleiben, und der Beiträge, um die der Ersteher bei einem Überbot sein Meistbot erhöht.

Der Begriff der "Gegenleistung" im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der sowohl über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht, als auch durch verwandte Begriffe in anderen Steuerrechtsgebieten nicht vorgeprägt wird. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, bildet jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer Rz 4 zu § 5 GrEStG).

Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist. Bei Erwerb eines Grundstückes im Zwangsversteigerungsverfahren entsteht die Steuerschuld mit dem Tag des Zuschlages (vgl. VwGH 29.1.1986, 82/16/0021).

Das Meistbot ist das im Versteigerungsverfahren von einem Bieter abgegebene höchste Gebot, um welchen Betrag dann die Liegenschaft diesem Meistbieter zugeschlagen wird. Da die Liegenschaft auf den Ersteher lastenfrei übergehen soll, ist das Meistbot grundsätzlich bar zu entrichten, um damit die Pfandgläubiger befriedigen zu können. Gemäß § 151 Abs. 1 EO kann von einem Barerlag in dem Maße abgesehen werden, in dem ein Pfandgläubiger mit der Übernahme der Schuld durch den Ersteher einverstanden ist.

Für die Höhe der Bemessungsgrundlage ist es nicht maßgebend, ob es sich beim Ersteher um einen Grundpfandgläubiger - dessen Forderungen erlöschen - , um einen Berechtigten hinsichtlich der nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte oder um einen Dritten handelt (VwGH 18.8.1994, 93/16/0111). Es ist nach diesem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes nicht von Bedeutung, ob es als Folge dieses Erwerbsvorganges zur Vereinigung von Recht und Verbindlichkeit kommt. Gemäß § 1446 ABGB erlischt nämlich das im Grundbuch einverleibte Pfandrecht nicht schon durch Vereinigung des Rechtes und der Verbindlichkeit (OGH 18.5.1988, 3 Ob 587/87, NZ 1990, 153). Nach der gesetzlichen Definition des § 5 Abs. 1 Z 4 GrEStG ist Gegenleistung beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren das Meistbot einschließlich der Rechte, die nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleiben, und der Beiträge, um die der Ersteher bei einem Überbot sein Meistbot erhöht.

Im gegenständlichen Fall entstand die Steuerschuld - wie vorhin ausgeführt - mit Erteilung des Zuschlages. Gegenleistung im Sinns des § 5 GrEStG ist das im Beschluss des Bezirksgerichtes G. ausgewiesene Meistbot in Höhe von € 60.000,00. Ein von der Berufungswerberin geforderter "Befreiungsgrund" hinsichtlich jenes Betrages für die Grunderwerbsteuerfestsetzung, der durch Verrechnung und nicht durch Barzahlung mit der verpflichteten Partei beglichen wurde, findet im Gesetz keine Deckung. Durch die nach dem eingebrachten Rekurs erfolgte Änderung des Beschlusses tritt keine Änderung in der Höhe des Meistbots ein.

Auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes, der gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden

Graz, am 26. April 2006