



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Helga Rettig-Strauss, 2230 Gänserndorf, Hauptstraße 13, vom 29. September 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 28. August 2008, ErfNr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Mit elektronischer Abgabenerklärung vom 15. Mai 2008 erklärte die Bw. durch ihre Bevollmächtigte gegenüber dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien einen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorgang. Als Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld wurde der 18. November 2004 und als Bemessungsgrundlage wurde ein Kaufpreis von € 3.238,40 erklärt.

Dazu wurde dem Finanzamt ein Ausdruck aus dem Finanz-Online vom 15. Mai 2008 sowie ein Auszug aus der Urkunde über das zwischen der Berufungswerberin (Bw.) als Erwerberin und Frau A. als Veräußerin abgeschlossene Übereinkommen vom 18. November 2004 und ein "Beiblatt zur Abgabenerklärung – Berechnung der Gegenleistung" übermittelt.

Aus dem, mit dem Vermerk "bezahlt" versehenen Auszug des Übereinkommens vom 18. November 2004 geht hervor, dass Gegenstand dieses Übereinkommens eine Grundeinlösung von Teilflächen der, der Verkäuferin gehörigen Grundstücke 1/8 und 9 KG C. im Ausmaß von 640 m<sup>2</sup> für den Bau der X. ist. Als Grundablöse ist im Übereinkommen ein

Betrag von € 2.432,00 und als Gesamtablöse einschließlich sonstiger Entschädigungen ein Betrag von € 3.576,00 genannt.

Im "Beiblatt zur Abgabenerklärung" wurde die Berechnung der erklärten Gegenleistung in Höhe von € 3.238,40 wie folgt dargestellt:

Gesamtentschädigung ohne Akzeptanzzuschlag	€	3.251,00
abzügl. Entschädigung für Feldverkürzung	€	87,00
abz. 7,5% Wiederbeschaffungskosten	€	220,00
Zwischensumme	€	2.944,00
zuzüglich 10% Akzeptanzzuschlag	€	294,00
Gegenleistung für den Grunderwerb	€	3.238,40

Auf Grund dieser Aktenlage setzte das Finanzamt gegenüber der Bw. für den erklärten Rechtsvorgang Grunderwerbsteuer in Höhe von € 121,81 ausgehend von einem Kaufpreis in Höhe von € 3.480,40 mit der Begründung fest, dass die Wiederbeschaffungskosten Teil der Gegenleistung seien, da diese mit dem Grundstückserwerb in innerem Zusammenhang stünden.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete sich die Bw. gegen die Einbeziehung der Wiederbeschaffungskosten in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage.

Dazu führte die Bw. im Wesentlichen aus, dass Frau A. mit dem Übereinkommen vom 18.11.2004 Teilflächen der Grundstücke 1/8 und 9, KG C. an die Bw. übertragen habe und dass die verfahrensgegenständlichen Grundstücksteile durch die Eigentümerin zur Vermeidung einer Enteignung freiwillig veräußert worden seien.

Als Gegenleistung sei an Gesamteinlöse ein sachverständig errechneter Betrag in der Höhe von € 3.576,00 an die Verkäuferin ausbezahlt worden.

Dieser Betrag setzte sich aus

einem Basisgrundablösebetrag in der Höhe von € 2.432,00,  
aus einer Entschädigungsleistung in Folge Ortsnähe der Liegenschaften in Höhe von € 512,--,  
einer Abgeltung der zu erwartenden Wiederbeschaffungskosten (rund 7,5%) in Höhe von € 220,00,

einer Abgeltung einer Nebenentschädigung für Feldverkürzung in der Höhe von € 87,00,  
sowie aus einem 10%igen Akzeptanzzuschlag in der Höhe von € 325,00 zusammen.

Entsprechend der dem Finanzamt vorgelegten Abgabenerklärung sei die Entschädigung für Feldverkürzung nicht als Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987 gewertet worden, jedoch der,

der Verkäuferin bezahlte Wiederbeschaffungskostenbeitrag als Teil der Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987 gewertet worden.

Diese Rechtsansicht sei unrichtig, da die Wiederbeschaffungskosten mit dem Grundstückserwerb in keinem näheren Zusammenhang stünden.

Vielmehr sei es so, dass die Wiederbeschaffungskosten als besondere Entschädigung für eine Wertminderung der nicht enteigneten Grundstücke anzusehen sei und daher gemäß § 5 Abs. 1 Z 7 GrEStG 1987 nicht zur Gegenleistung zählten.

Auch um den Betrag der Wiederbeschaffungskosten werde der Wert des verbleibenden Grundstückes entwertet und werde dieser daher der Verkäuferin ersetzt.

Es könne nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass Gegenleistung alles sei, was der Erwerber aufwenden müsse, um in den Besitz der Liegenschaft zu gelangen.

Dies deshalb, da auch Wertminderungsentschädigungen aufgewendet werden müssen, um in den Besitz einer Liegenschaft zu gelangen; diese sind jedoch nicht als Gegenleistung zu werten seien.

Gemäß § 5 Abs 1 Ziff 7 GrEStG 1987 sei Gegenleistung bei der Enteignung die Entschädigung. Hierbei könne nur jene Entschädigung gemeint sein, welche sich auf die enteignete Fläche explizit beziehe, sohin - beziehend auf das vorliegende Übereinkommen - nur der Entschädigungsbetrag, welcher pro Quadratmeter (€ 3,80) bezahlt worden sei, sowie jene Entschädigung, welche ebenfalls pro Quadratmeter (€ 0,80) aufgrund der vorliegenden Ortsnähe bezahlt werde; dies jeweils zuzüglich 10% Akzeptanzzuschlag.

Durch Bezahlung der Wiederbeschaffungskosten werde das Vermögen des Verkäufers nicht vermehrt, da dieser diesen Betrag aufwenden müsse, um sich Ersatzgrund zu beschaffen.

Das Vermögen des Verkäufers bleibe sohin gleich groß wie vor Verkauf der Flächen.

Diese Tatsache stelle sicher eine Besonderheit, welche mit der andernfalls vorzunehmenden Enteignung begründet sei, dar. Gegenständlicher Vorgang bzw. gegenständliche

Liegenschaftsveräußerung sei nicht wie ansonsten im Wirtschaftsverkehr üblich durch Angebot und Nachfrage dominiert bzw. beeinflusst. Der Verkäufer müsse die sachverständig errechnete Entschädigung annehmen, welche einen Wertausgleich darstelle. Ein "Gewinn" wie sonst bei Verkäufen üblich könne durch den Verkäufer bei Enteignung nicht erwirtschaftet werden. Gleiches gelte selbstverständlich für Veräußerungen, welche nur deshalb vorgenommen werden, um eine drohende Enteignung zu verhindern.

Die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Z 7 GrEStG 1987 seien sohin auch hinsichtlich der Position Wiederbeschaffungskosten "erfüllt" und es sei diese Entschädigung daher nicht in die zu versteuernde Gegenleistung einzuberechnen.

Gegen die abweisende Berufungsvorentscheidung brachte die Bw. einen Vorlageantrag ein.

---

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

Fest steht, dass die Bw. mit Frau A. am 18. November 2004 das oben dargestellte Übereinkommen abgeschlossen hat und dass die Bw. die vertragsgegenständlichen Teilgrundstücke, wie von der Bw. erklärt und im Berufungsverfahren dargestellt, in einer für das Entstehen der Grunderwerbsteuerschuld maßgeblichen Weise erworben hat.

Strittig ist lediglich die Höhe der Bemessungsgrundlage.

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

Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 GrEStG 1987 bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (Z 1) und bei der Enteignung die Entschädigung. Wird ein Grundstück enteignet, das zusammen mit anderen Grundstücken eine wirtschaftliche Einheit bildet, so gehört die besondere Entschädigung für eine Wertminderung der nicht enteigneten Grundstücke nicht zur Gegenleistung; dies gilt auch dann, wenn ein Grundstück zur Vermeidung der Enteignung freiwillig veräußert wird (Z 7).

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG 1987 ist ein dem Grunderwerbsteuergesetz eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Jede denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, bildet einen Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. VwGH 26.6.2003, 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, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, 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, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 5 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 Grunderwerbsteuergesetzes anzusehen. Für die Frage nach der finalen Verknüpfung zwischen Erwerbsvorgang und Gegenleistung ist es unerheblich, ob mehrere abgeschlossene Verträge nach dem Willen der jeweils vertragschließenden Parteien zivilrechtlich ihren Bestand nach voneinander abhängig sein sollen (Fellner aaO, Rz 9 zu § 5, samt angeführter Rechtsprechung).

Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Leistungen, 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 der Erwerbung des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des Gesetzes anzusehen. Bei der Beurteilung dieses Zusammenhanges ist vom wahren wirtschaftlichen Gehalt des Erwerbsvorganges auszugehen.

Die Wiederbeschaffungskosten stehen in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes (vgl. UFS 3.9.2012, RV/3225-W/08).

Die Wiederbeschaffungskosten wären lediglich dann auf Grund des § 5 Abs. 1 Z 7 GrEStG 1987 nicht zur Gegenleistung nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 zu rechnen, wenn der Bw. gefolgt werden könnte, dass diese zur Entschädigung für eine Wertminderung nicht enteigneter Grundstücke vereinbart worden wäre (vgl. VwGH 4.10.1963, 2019/62).

Wie sich aus den Angaben der Bw. in der Berufung ergibt, handelt es sich bei den Wiederbeschaffungskosten um einen Betrag, den die Verkäuferin aufzuwenden hätte, wollte sie sich Ersatzgrund beschaffen.

Es handelt sich dabei folglich nicht um eine Entschädigung für eine Wertminderung nicht enteigneter Grundstücke.

Im Übrigen ist zu den Berufungsausführungen zu bemerken, dass nicht nur die Wiederbeschaffungskosten, womit lediglich die Kosten für die Grundbuchseintragung, Grunderwerbsteuer, Kosten der Vertragserrichtung etc. für eine allfällige Beschaffung eines Ersatzgrundes im Vorhinein entschädigt werden, sondern wohl auch die Grundablöse selbst bei Beschaffung eines Ersatzgrundes aufgehen würde und dass das Vermögen der Verkäuferin auch durch die Bezahlung der Grundablöse nicht vermehrt wird.

Die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage ist grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Ob ein Gewinn oder Verlust erzielt wird ist hier ohne Bedeutung.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 9. April 2013