

GZ. RV/3304-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien betreffend Grunderwerbsteuer vom 15. November 2001 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

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 10. April 2001 erwarb der Bw. von Herrn J. das Grundstück 195/113 um einen Kaufpreis von S 2.800.000,00 (Barpreis S 2.404.000,00 und Übernahme geringverzinslicher Darlehen in Höhe von S 396.000,00).

Hinsichtlich der Zahlung wurde im Kaufvertrag vereinbart, den Kaufpreis abzüglich des Betrages von S 396.000,00 auf das Treuhandkonto des Vertragserrichters mit dem Auftrag zu

hinterlegen, bestehende Hypotheken zu tilgen, nach Erhalt eines Rangordnungsbeschlusses etc. einen Kaufpreisanteil von S 1.000.000,00 unter dem Titel Kaufpreisvorschuss zu zahlen und den nach Abzug der Tilgungsraten verbleibenden Kaufpreisrest nach Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer auszubezahlen.

Entsprechend der über diesen Rechtsvorgang beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gelegten Abgabenerklärung gemäß § 10 GrEStG und dem Ersuchen des von den Vertragsparteien bevollmächtigten Vertragserrichters um Erstellung eines Steuerbescheides hinsichtlich der zu bezahlenden Grunderwerbssteuer, setzte das Finanzamt dafür mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 15. November 2001 Grunderwerbsteuer in Höhe von S 86.219,00 (entspricht € 6.265,78) fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete der Bw. ein, der ermittelte Kaufpreis von S 2.463.400,00 wäre zwar zum Zeitpunkt der Kaufvertragserrichtung korrekt gewesen, mittlerweile sei jedoch ein Verfahren beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien zwecks Kaufpreisminderung anhängig, da nach der Objektübergabe gravierende Baumängel aufgetreten seien.

Die Berufung wurde vom Finanzamt unter Hinweis auf die bereits entstandene Steuerschuld und die Möglichkeit der Herabsetzung der Grunderwerbsteuer nach § 17 GrEStG im Falle einer Kaufpreisminderung abgewiesen.

Dagegen brachte der Bw. einen Vorlageantrag ohne weitere Begründung ein.

Auf Grund telefonischen Ersuchens des Bw. mit der Entscheidung zuzuwarten, räumte die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland als seinerzeitig zuständige Rechtsmittelbehörde dem Bw. mit Schreiben vom 26. September 2002 ein, mit der Berufungserledigung zuzuwarten, wenn mit einer Gerichtsentscheidung in absehbarer Zeit gerechnet werden könne.

Bezugnehmend auf dieses Schreiben teilte der Bw. mit Eingabe vom 15. Oktober 2002 mit, dass die erste Gerichtsverhandlung für den 3. Dezember 2002 anberaumt sei und ersuchte mit der Berufungsentscheidung zumindest bis nach der ersten Verhandlung zuzuwarten. Weiters teilte der Bw. mit, dass der beim Treuhänder verbliebene Kaufpreisanteil (Streitwertgrundlage) noch nicht beim Gericht hinterlegt worden sei.

Eine weitere Mitteilung über den Stand des Verfahrens erfolgte seitens des Bw. nicht. Die Grunderwerbsteuer wurde zwischenzeitig bezahlt und die Unbedenklichkeitsbescheinigung wurde vom Finanzamt ausgestellt.

Laut Auskunft des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien ist das Gerichtsverfahren derzeit noch offen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Ist eine Gegenleistung vorhanden, dann ist nach § 4 GrEStG die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Die Gegenleistung ist nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (§ 2 bis § 17 BewG) zu bewerten.

Wird die Gegenleistung für das Grundstück herabgesetzt, so wird gemäß § 17 Abs. 3 GrEStG die Steuer auf Antrag der Herabsetzung entsprechend festgesetzt, wenn die Herabsetzung innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld stattfindet (Z 1), oder wenn die Herabsetzung (Minderung) auf Grund der §§ 932 und 933 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches vollzogen wird (Z 2).

Die Ermittlung der Gegenleistung und somit der Bemessungsgrundlage ist unbestritten. Die Tatsache, dass der Treuhänder die Zahlung noch nicht weitergeleitet hat, ist unmaßgeblich. Die Entrichtung des Kaufpreises betrifft die Erfüllung des Rechtsgeschäftes. Für die Entstehung der Steuerschuld ist aber allein das Verpflichtungsgeschäft maßgeblich und eine mögliche Herabsetzung des Kaufpreises hat keine Auswirkung auf die Festsetzung der Grunderwerbsteuer. Erst auf Grund einer tatsächlichen Herabsetzung (Minderung) der Gegenleistung kann die Steuer nach Maßgabe der Bestimmungen des § 17 Abs. 3 GrEStG nicht festgesetzt bzw. die Festsetzung entsprechend abgeändert werden.

Der Anspruch auf Rückerstattung der Steuer entsteht nicht schon mit der rechtlichen Möglichkeit, die Auflösung der Verträge zu verlangen, sondern erst mit der tatsächlichen Rückgängigmachung der Verträge (VwGH vom 9.8.2001, 2000/16/0085 und vom 5.12.1974, 0857/74).

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, 1. Oktober 2003

