



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Peter Pfannl, 1200 Wien, Wallensteinplatz 3-4, vom 3. April 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 5. März 2009, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 1987 mit 3,5% von der Gegenleistung in Höhe von € 91.000,-- sohin (gerundet gemäß § 204 BAO) mit **€ 3.185,--** festgesetzt

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 27. August 2008 erwarb der Berufungswerber (Bw) von Frau C die dieser gehörigen Anteile an der B verbundenen mit Wohnungseigentum.

In Punkt II des Kaufvertrages war vereinbart: die kaufende Parte kauft und übernimmt um den beiderseits vereinbarten Barkaufpreis in Höhe von € 91.000,- und gegen Übernahme der in Pkt I des Vertrages näher bezeichneten Darlehensschuld (=Darlehen des Landes Wien) mit aushaftendem Betrag von € 16.421,15, sodass der vereinbarte Gesamtkaufpreis € 107.421,15 beträgt. Weiters war im Vertrag festgehalten: es erklärt die kaufende Partei in die bestehenden Darlehensverträge mit dem Land Wien einzutreten, die persönliche Haftung zu übernehmen und die verkaufende Parte schad- und klaglos zu halten;

für den Fall der Verletzung der Förderungsbestimmungen verpflichtet sich die kaufende Partei, die verkaufende Partei für alle sich daraus ergebenden Folgen (zB Rückforderung des nicht rückzahlbaren Beitrags,) vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Über Anfrage des Finanzamtes legte der Bw. die Zustimmungserklärung des Landes Wien zur Veräußerung der gegenständlichen Liegenschaftsanteile vor.

Das Finanzamt erließ den nunmehr angefochtenen Bescheid und setzte die Grunderwerbsteuer in Höhe von € 3.759,74,- (ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von € 107.421,15) fest.

Gegen diesen Bescheid wurde Berufung erhoben und im Wesentlichen eingewendet, dass es sich bei dem im Kaufvertrag als Darlehensschuld bezeichneten Betrag um einen nichtrückzahlbaren Beitrag gemäß § 15 Wiener Wohnbauförderungsgesetz handle, der keine Gegenleistung beim Ankauf der Liegenschaft darstelle. In Einem wurde auch die ursprüngliche Zusicherung dieser Förderung durch das Land Wien vorgelegt.

In der Berufungsvorentscheidung vom 27. Juli 2009 führt das Finanzamt unter Abweisung des Berufungsbegehrens aus: "Wird ein fester Kaufpreis vereinbart und in Anrechnung auf diesen eine unverzinsliche oder nicht rückzahlbare Schuld übernommen, dann ist als Gegenleistung der nominale Kaufpreis maßgebend."

Mit Schriftsatz vom 29. August 2009 wurde die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt.

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.

In Bezug auf den Gegenleistungscharakter von nichtrückzahlbaren Baukostenbeiträgen hat der Verwaltungsgerichtshof in den Fällen in denen ein Bauträger als Förderungswerber zur Errichtung einer zum Verkauf an begünstigte Wohnungseigentumswerber bestimmten Wohnhausanlage von einem Wohnbauförderer einen grundsätzlich nicht rückzahlbaren Baukostenbeitrag (Baukostenzuschuss) erhält, ausgesprochen, dass dieser nach der eindeutigen Anordnung des § 5 Abs. 3 Z. 2 GrEStG 1987 beim Kauf eines Wohnungseigentumsobjektes vom Bauträger durch einen Wohnungseigentumswerber der Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer hinzuzurechnen ist (siehe VwGH 29.09.2010, 2009/16/0054).

Nach Ansicht des UFS ist bei der Weiterveräußerung durch den begünstigten Wohnungseigentumswerber 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).

Auch vermag der UFS der Ansicht des Finanzamtes, dass vom fest vereinbarten Kaufpreis als Bemessungsgrundlage auszugehen sei, im Berufungsfall nicht zu folgen.

So hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 24. November 2011, Zl. 2010/16/0246 ausgesprochen, dass wenn der Käufer ein Darlehen nicht zusätzlich zum Kaufpreis, sondern in Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt, so sei entscheidend, ob mit der Übernahme des Darlehens dieser Teil der Leistung des Käufers unmittelbar bewirkt wird und der bezeichnete "Kaufpreis" insoweit nur eine Rechnungsgröße ist. Dies sei nach der Würdigung des Vertrages und seiner Begleitumstände zu beurteilen. Gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Verkäufer jemals die Zahlung des vollen Betrages, der als Kaufpreis bezeichnet worden ist, verlangen könne, scheide die Annahme aus, dass der im Vertrag als "Kaufpreis" bezeichnete Betrag auch der vereinbarte Betrag, den der Käufer zu leisten habe, sei.

Im gegenständlichen Fall steht fest, dass es nur dann zur Zahlung des geförderten Beitrages kommt, wenn gegen die Förderungsbestimmungen verstoßen wird. Somit ist diese Leistung von Anfang an eine bedingte und stellt lediglich eine Rechnungsgröße dar.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 26. April 2012