



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des P, vertreten durch Dr. Herbert Grass, Rechtsanwalt, 8530 Deutschlandsberg, Hauptplatz 42/1, vom 12. Dezember 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 12. November 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kauf- und Anwartschaftsvertrag vom 7. Dezember 2006 erwarben der Berufungswerber, im Folgenden kurz Bw. genannt, und seine Lebensgefährtin Frau X., gegenüber dem Veräußerer und einem Bauträger den Anspruch auf Einräumung von Wohnungseigentum auf dem Grundstück 724/45 der EZ XY. Mit Nachtrag vom 13. Dezember 2006 wurde der im Anwartschaftsvertrag genannte Kaufpreis berichtigt und betrug nunmehr 213.109,60 €.

Mit Bescheiden vom 29. Oktober 2008 wurde daraufhin den beiden Erwerbern vom Finanzamt Graz-Umgebung jeweils Grunderwerbsteuer in Höhe von 3.729,42 € vorgeschrieben.

Mit Abtretungsvertrag vom 14. November 2007 trat Frau X. ihre Rechte aus dem Anwartschaftsvertrag an den Bw. „aus Anlass der Beendigung der zwischen den Vertragsteilen vormalis bestehenden Lebensgemeinschaft“ (Punkt 2. Abtretungsgegenstand) ab.

Unter dem Punkt 3. Gegenleistung ist zunächst aufgeführt, dass Frau X. bei einem Kaufpreis von 213.109,60 € ursprünglich einen Barbetrag von 30.000,00 € und der Berufungswerber 99.109,06 € bezahlt haben. Der Differenzbetrag von 84.000,00 € sei durch eine gemeinsame Kreditaufnahme finanziert worden.

Weiters wird vereinbart: „*Die Vertragsteile haben jedoch im Innenverhältnis vereinbart, dass – trotz bestehender Solidarhaftung – die übernehmende Partei den Kredit allein zurückführt und die abtretende Partei ausdrücklich schad- und klaglos hält.*

Dementsprechend beträgt der Abtretungspreis, den die übernehmende Partei bereits an die abtretende Partei bar bezahlt hat (Gegenleistung), 30.000,00 €.

Festgehalten wird, dass die abtretende Partei als Ausgleich für die unterschiedlichen Beiträge zur Finanzierung des Wohnungsankaufes die Finanzierung des Mobiliarankaufes übernommen hat.

Beide Vertragsteile erklären hiermit, dass die Aufteilung des Mobiliars bereits vorgenommen wurde und diesbezüglich keine wechselseitigen Ansprüche mehr bestehen.“

Mit Bescheid vom 12. November 2008 setzte das Finanzamt für den Abtretungsvertrag die Grunderwerbsteuer mit 2.520,00 € fest. Als Bemessungsgrundlage brachte es die Barzahlung von 30.000,00 € und die Hälfte des aushaftenden Kredites in Höhe von 42.000,00 € in Ansatz.

Gegen die Einbeziehung des aushaftenden Kredites wurde Berufung erhoben und Mängelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtige rechtliche Beurteilung geltend gemacht. Aus der Textierung des Abtretungsvertrages sei schon zu entnehmen, dass die Vertragsteile bereits bei Aufnahme des Kredites über 84.000,00 € im Innenverhältnis vereinbart hätten, dass – trotz bestehender Solidarhaftung – der Bw. den Kredit allein zurückführt und X. ausdrücklich schad- und klaglos hält. Es handle sich um eine vorvertragliche Vereinbarung zwischen den Parteien und nicht um eine Schuldübernahme im Abtretungsvertrag. Der Bw. habe auch die Kreditrückzahlungsraten ab der Kreditaufnahme zur Gänze bezahlt.

Vorgelegt wurden Fotokopien von Auszügen aus dem Abstattungskreditvertrag vom 15. Jänner 2007 und eine Bestätigung der Raiffeisenbank Groß St. Florian-Wettmannstätten, wonach die Rückzahlungen auf das Kreditkonto ausschließlich vom Girokonto des Bw. getätigt wurden.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 24. März 2009 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Gegen diese Entscheidung wurde der Vorlageantrag gestellt.

Der Unabhängige Finanzsenat befragte den Bw. schriftlich, aus welchem Rechtsgrund und wann die Übernahme der Darlehensverbindlichkeiten erfolgt sei und ersuchte um Vorlage der entsprechenden Vereinbarung und einer Aufstellung des angeschafften Mobiliars.

Der Bw. antwortete, dass bei Abschluss des Kreditvertrages am 15. Jänner 2007 die Vereinbarung über die alleinige Kreditabstattung mündlich getroffen worden sei. Als Grund für diese Vereinbarung wurde angegeben, dass die Auflösung der Lebensgemeinschaft unmittelbar bevorstand.

Das angekauft Mobiliar bestehe aus einer Einbauküche und einer Wohnzimmereinrichtung im Gegenwert von jeweils 7.000,00 €. Die Einbauküche sei vom Bw., die Wohnzimmereinrichtung von X. bei der Auflösung der Lebensgemeinschaft übernommen worden.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenden Nutzungen.

Nach Abs. 2 leg. cit. gehören zur Gegenleistung Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt.

Als Gegenleistung iSd § 5 Abs. 1 und 2 GrEStG 1987 gilt eine Leistung nur dann, wenn sie in kausalem, „inneren“ Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks steht (VwGH 23.1.1964, 1756/63; 26.5.1966, 2181/65; 11.2.1971, 1620/69; 10.5.1984, 82/16/0121; 27.6.1984, 84/16/0077; 18.10.1984, 84/16/0162; 17.10.1985, 85/16/0057). Die Leistung muss nach Abs. 1 mit der Erwerbung des Grundstückes in einem unmittelbaren tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, wobei bei Beurteilung dieses Zusammenhangs vom wahren wirtschaftlichen Gehalt des Erwerbsvorganges auszugehen ist. Nach § 5 Abs. 2 GrEStG 1987 fallen auch Leistungen, die nicht unmittelbar mit dem Erwerbsvorgang im Zusammenhang stehen, sondern nur mittelbar damit zu tun haben, unter die steuerpflichtige Gegenleistung (vgl. 2.4.1970, 57/69).

Als Gegenleistung im Sinne des Abs. 1 gilt immer nur das, was unmittelbar bei Erwerb geleistet wird, vermehrt um zusätzlich erbrachte Leistungen (Abs. 2) und gewisse Leistungen an Dritte oder von Dritten (Abs. 3 – hier nicht von Interesse).

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH erfasst § 5 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 gerade diejenige Gegenleistung, die zusätzlich zu der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Leistung

gewährt wird, wobei das Gesetz für die zusätzliche Gewährung einer Leistung keine zeitliche Beschränkung kennt (VwGH 23.1.2003, 2002/16/0218). Insbesondere werden durch den Erweiterungstatbestand des § 5 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 auch in zeitlicher Hinsicht nachträgliche Leistungen erfasst.

Im gegenständlichen Fall wird eingewendet, dass die Schuldübernahme nicht im Abtretungsvertrag erfolgt ist und wird damit der Zusammenhang mit dem Liegenschaftserwerb bestritten. Dazu ist festzuhalten, dass grundsätzlich eine zusätzlich und außerhalb eines Kaufvertrages gewährte Leistung einen Teil der Gegenleistung darstellen kann (vgl. VwGH 12.10.1959, 946/59) und dass es auch nicht darauf ankommt, ob die Gegenleistung überhaupt beurkundet wurde. Die tatsächlich gegebene Gegenleistung ist auch dann maßgebend, wenn sie ohne oder entgegen einer Beurkundung geleistet wurde (VwGH 11.3.1953, 722/F).

Maßgeblich muss sein, dass zwischen der zusätzlichen Leistung iSd § 5 Abs. 2 Z 1 GrEStG und dem Grundstückserwerb ein rechtlicher Zusammenhang besteht (VwGH 9.8.2001, 98/16/0319; 23.1.2003, 2002/16/0218, 0219). Unter Umständen kann damit auch eine zeitlich vor Abschluss des Kaufvertrages erbrachte Leistung in einem ursächlichen Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb stehen.

Im gegenständlichen Fall hat der Bw. nach seinen Angaben bereits bei gemeinsamer Aufnahme des Kredites am 15. Jänner 2007 im Innenverhältnis eine Schuldübernahme vereinbart und die Rückzahlungen aus Eigenem bedient. Dies deshalb, weil die Auflösung der Lebensgemeinschaft unmittelbar bevorstand.

Der innere Zusammenhang zwischen der - wenn auch vorweg - erbrachten Schuldübernahme und dem Liegenschaftserwerb ergibt sich einerseits daraus, dass im Abtretungsvertrag darauf Bezug genommen wird und diese bei der Festsetzung des baren Abtretungspreises in Anrechnung gebracht wurde („*dementsprechend beträgt der Abtretungspreis.....*“) und andererseits weist auch die Tatsache, dass die Lebensgemeinschaft bereits bei Abschluss der Schuldübernahme vor der Auflösung stand, darauf hin, dass die interne Regelung zur Abstattung des Kredites im Zusammenhang mit der zukünftigen Abtretung zu sehen ist. Ähnlich einem Angeld, das auf den Kaufpreis anzurechnen ist, ist daher auch diese Leistung in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen.

Ein Zusammenhang zwischen der Anschaffung von Mobiliar und der Schuldübernahme war zudem auszuschließen, da einerseits die Anschaffungskosten mit jeweils 7.000,00 € weitaus geringer waren und andererseits die Aufteilung der Einrichtung gleichmäßig an beide Vertragspartner erfolgte.

Zum Vorwurf der Mangelhaftigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens und zur beantragten Kassation ist noch auszuführen, dass eine Aufhebung und Zurückverweisung der Sache an die erste Instanz nach § 289 Abs. 1 BAO prinzipiell eine Ermessensentscheidung ist und dann nicht anzuordnen ist, wenn die erforderlichen Ermittlungen nicht so umfangreich sind, dass sie nicht auch vom UFS selbst durchgeführt werden können, was auch geschehen ist.

Der Berufung konnte daher kein Erfolg zukommen.

Graz, am 21. Juli 2010