



Immobilien-Transfer: Zählen Vertragserrichtungskosten zur Gegenleistung iSd § 5 GrEStG und damit zur Grunderwerbsteuer-Bemessungsgrundlage?

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist bei einem Immobilienkauf die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Gegenleistung ist alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das Grundstück aufwenden muss, um es zu erhalten. Übernommene Leistungen sind auch Leistungen an Dritte, die dem Verkäufer – sei es auf Grund des Gesetzes oder auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung – obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen. Ob bzw. inwieweit Vertragserrichtungskosten zur Gegenleistung gehören, ist jeweils nach einzelnen Sachverhaltselementen zu beurteilen (Wer erteilt den Auftrag der Vertragserrichtung? Wer übernimmt die Vertragskosten?). Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) vertritt dazu aktuell folgende Rechtsansicht:

Für die Beantwortung der Frage, ob bzw. inwieweit Vertragserrichtungskosten zur Gegenleistung iSd § 5 GrEStG gehören, ist jeweils der konkrete Sachverhalt zu ermitteln und zu beurteilen. Es kommt dabei nicht auf die Formulierung im Vertrag an, wer den Auftrag zur Vertragserrichtung gegeben hat, sondern es ist eine Gesamtbetrachtung (Beweiswürdigung) vorzunehmen, wobei einzelne Sachverhaltselemente stärker und andere schwächer gewichtet sein können. Allgemeine Hinweise auf Gepflogenheiten des üblichen allgemeinen Geschäftslebens sind keine konkreten Sachverhaltsfeststellungen.

In jenen Fällen, in denen beide Vertragsteile einen Rechtsanwalt oder Notar mit der Abfassung einer Vertragsurkunde betrauen und somit gemäß § 869, § 1004, § 1014 ABGB zu deren anteilmäßiger Entlohnung verpflichtet sind, stellt die (anteilmäßig) auf den Verkäufer entfallende Hälfte der Kosten dann eine sonstige von ihm übernommene Leistung iSd § 11 Abs 1 Z 1 GrEStG 1955 dar, wenn der Käufer sich verpflichtet, die gesamten Kosten der Vertragserrichtung zu tragen.

Folgende Punkte sprechen gegen die Erteilung eines Auftrages zur Vertragserrichtung durch den Käufer und damit für die gänzliche Einbeziehung der Vertragserrichtungskosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

- Es liegen mehrere gleichartige Kaufverträge für mehrere Kaufobjekte vor, die von demselben Vertragserrichter erstellt wurden.
- Die Beauftragung eines rechtlichen Vertreters mit der Abfassung eines Entwurfes erfolgt durch die Verkäuferin und der Käufer wird auf diesen rechtlichen Vertreter verwiesen, um einen bereits existierenden Vertragsentwurf zu unterzeichnen.

- Der Auftrag zur Vertragserrichtung durch den Käufer erfolgt erst im Zuge der Unterfertigung des Kaufvertrages oder im Kaufvertrag selbst. Das Kostenrisiko für die Erstellung des Vertragsentwurfes trägt in diesem Fall die Verkäuferin.
- Es liegt ein zweisprachig verfasster Kaufvertrag vor und der Auftrag zur Übersetzung durch den Käufer erfolgt erst im Kaufvertrag selbst. Da die Übersetzung mit einem zeitlichen Aufwand verbunden ist, erscheint es wahrscheinlich, dass der Vertragsverfasser bereits von der Verkäuferin den Auftrag zur Vertragserrichtung und Übersetzung erhalten hat.
- Der Käufer ist vertraglich verpflichtet, die Kosten für die Vertragserrichtung an die Verkäuferin zu entrichten und es wird die Kaufpreiszahlung auf offene Vertragserrichtungskosten angerechnet. Hätte nämlich der Käufer den alleinigen Auftrag zur Errichtung erteilt, wäre der Käufer bereits selbst – und nicht die Verkäuferin – zivilrechtlich zur Tragung der Kosten verpflichtet.
- Der Käufer erteilt im Kaufvertrag ausdrücklich seine Einwilligung zur Weitergabe seiner mit dem Kaufvertrag und deren Abwicklung im Zusammenhang stehenden Daten an den Vertragsverfasser. Da bei Auftragserteilung durch den Käufer bereits die Weitergabe der Daten überhaupt Voraussetzung eines Auftrages ist, erscheint diese Formulierung als nur dann sinnbringend, wenn die Verkäuferin den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.
- Der Käufer wird erst im Zuge der Vertragsunterzeichnung über die Höhe der Vertragserrichtungskosten informiert.
- Im Kaufvertrag werden persönliche Angaben zum Verkäufer eingearbeitet (namentliche Nennung usw.), während der Käufer nur als solches genannt wird oder dessen Name handschriftlich in einen Platzhalter eingetragen wird.
- Die Vertragsparteien halten vertraglich fest, dass die Verkäuferin einen Dritten mit der „gesamten rechtlichen Durchführung des Objektes“ beauftragt hat. Dazu zählt insbesondere die Vertragserrichtung. Die Verwendung der Vergangenheitsform zeigt auf, dass bereits vor Abschluss des Kaufvertrages die gesamte rechtliche Durchführung des Objektes beauftragt wurde.

Stichwörter: Immobilien, Steuerberater, Kauf, Verkauf, Grundstück

Stand: Mai 2020 | LBG