



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Thoma sowie den Hofrat Mag. Straßegger und die Hofrätin Dr. Funk-Leisch als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Galli, LL.M., über die Revision der A S in B (Italien), vertreten durch die Rechtsanwalt Katzlinger GmbH in 6020 Innsbruck, Marktgraben 1, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 16. Mai 2022, RV/3100183/2022, betreffend Grunderwerbsteuer (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Finanzamt Österreich), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit Kaufvertrag vom 17. September 2021 erwarb die Revisionswerberin als Käuferin von zwei Verkäufern insgesamt 166/3691 Anteile an der Liegenschaft X verbunden mit Wohnungseigentum an einem Reihenhaus.
- 2 Mit - im Hinblick auf den je hälftigen Liegenschaftserwerb - zwei Bescheiden vom 15. November 2021 schrieb das Finanzamt der Revisionswerberin 3,5% Grunderwerbsteuer jeweils iHv 9.181,90 € vor. Als Bemessungsgrundlage zog das Finanzamt den Kaufpreis jeder Liegenschaftshälfte iHv 260.000 € zuzüglich der geschätzten Vertragserrichtungskosten iHv 2.340 € heran und führte begründend aus, auch die Veräußerer hätten den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt, weshalb die Vertragserrichtungskosten zur Hälfte der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen seien.

Mit Beschwerdeentscheidungen vom 10. und 13. Dezember 2021 gab das Finanzamt den gegen diese Bescheide erhobenen Beschwerden im Hinblick auf die Höhe der Vertragserrichtungskosten statt und setzte die Grunderwerbsteuer ausgehend von der Bemessungsgrundlage iHv 261.560 € fest, darin enthalten der Kaufpreis und die Vertragserrichtungskosten iHv 1.560 €.
- 3 Den gegen die Bescheide des Finanzamtes vom 15. November 2021 erhobenen Beschwerden der Revisionswerberin gab das Bundesfinanzgericht (BFG) mit dem angefochtenen Erkenntnis teilweise Folge und setzte die Grunderwerbsteuer - gleichlautend mit den Beschwerdeentscheidungen des



Finanzamtes vom 10. und 13. Dezember 2021 - ausgehend von der Bemessungsgrundlage iHv iHv 261.560 € mit 3,5%, sohin im Betrag von je 9.154,60 € fest. Die Revision erklärte das BFG gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG für nicht zulässig.

- 4 Das BFG stellte fest, in dem gegenständlichen Kaufvertrag sei vereinbart worden, dass beide Vertragsteile den Rechtsanwalt D K mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Vertrages und aller damit in Zusammenhang stehenden notwendigen und nützlichen Arbeiten und Rechtshandlungen, zur Anzeige des Vertrages beim Finanzamt, zur Durchführung der Selbstberechnungserklärung, zur Entgegennahme von Gerichtsbeschlüssen und Bescheiden und mit der Einbringung von Rechtsmitteln beauftragten und bevollmächtigten. Es sei ausdrücklich vereinbart worden, dass die Revisionswerberin als Liegenschaftskäuferin „alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Abgaben und Verkehrsteuern, auch die Kosten der Unterschriftenbeglaubigung für beide Vertragsparteien“ allein trage. Diese Kosten seien der Revisionswerberin verrechnet und von ihr bezahlt worden.
- 5 Rechtlich führte das BFG aus, nach dem eindeutigen Vertragsinhalt, konkret nach den festgestellten Vereinbarungen, stehe fest, dass zum einen beide Vertragsteile Rechtsanwalt D K mit der Vertragserrichtung beauftragt und dazu bevollmächtigt hätten. Zum anderen habe sich nur eine Vertragspartei, nämlich die Revisionswerberin als Käuferin alleine zur Tragung der gesamten Vertragserrichtungskosten verpflichtet und diese auch bezahlt. Nach näher zitierter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liege im Umfang der hälftigen, für die Verkäufer entstandenen und für diese übernommenen Vertragserrichtungskosten eine von der Revisionswerberin übernommene sonstige Leistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 vor, da die Revisionswerberin diese Leistung zu Gunsten der Verkäufer erbracht habe. Der Beschwerde sei daher nur gleichlautend wie in den Beschwerdevorentscheidungen des Finanzamtes vom 10. und 13. Dezember 2021 stattzugeben gewesen.



- 6 Dagegen richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die das BFG dem Verwaltungsgerichtshof unter Anschluss der Akten des Verfahrens vorlegte.
- 7 Nach Art. 133 Abs. 4 erster Satz B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.
- 8 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.
- 9 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.
- 10 Die Revision bringt zur Begründung ihrer Zulässigkeit vor, mit dem angefochtenen Erkenntnis werde von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgegangen. Wie aus den vorgelegten Beweisen hervorgehe, sei die Initiative für die Beauftragung der einschreitenden Kanzlei ausschließlich von der Käuferseite gekommen. Schon aus diesem Grund sei es nicht plausibel, dass diese Beauftragung Teil der Gegenleistung für die Überlassung der Liegenschaft sein solle. Für Leistungen, die im Interesse der Verkäuferseite erbracht worden seien, werde auch ein gesondertes Honorar an diese verrechnet, wie sich aus dem Treuhandauftrag ergebe, der ebenfalls vorgelegt worden sei. Für die Verkäuferseite im Zuge der Liegenschaftstransaktion erbrachte Leistungen wie die Lastenfreistellung seien keine Gegenleistung iSd Grunderwerbsteuergesetzes und der Verkäuferseite



- gesondert verrechnet worden. Der überwiegende Teil der Leistungen sei im Auftrag und auf Kosten der Käuferseite erbracht worden, weshalb diese auch einen größeren Kostenteil zu tragen habe.
- 11 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zählen die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde nur dann zur Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage, wenn der Veräußerer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt und der Erwerber sich verpflichtet, diese Kosten zu tragen. Beauftragt nämlich der Veräußerer allein die Verfassung der Vertragsurkunde, dann entstehen nur ihm als Auftraggeber dafür Kosten. Verpflichtet sich der Käufer, diese für den Veräußerer entstandenen Kosten zur Gänze durch Zahlung an den Vertragsverfasser zu übernehmen, dann erbringt er in diesem Umfang eine sonstige Leistung, die er aufwenden musste, um das Grundstück zu erhalten (vgl. etwa VwGH 23.1.2003, 2001/16/0353; vgl. auch VwGH 4.12.2019, Ra 2019/16/0190).
- 12 Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass einer Rechtsfrage nur dann grundsätzliche Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG zukommen kann, wenn sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung entfaltet. So wirft etwa eine vertretbare Auslegung eines Schriftstückes oder einer Parteierklärung keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG auf. Die Auslegung einer Erklärung im Einzelfall würde nur dann zu einer grundsätzlichen Rechtsfrage führen, wenn dem Verwaltungsgericht eine krasse Fehlbeurteilung unterlaufen wäre (vgl. etwa VwGH 23.9.2021, Ra 2021/16/0078; VwGH 18.8.2020, Ra 2020/16/0119, mwN).
- 13 Das BFG stützte seine Annahme, beide Vertragsteile hätten den Rechtsanwalt D K mit der Vertragserrichtung beauftragt und bevollmächtigt, und nur eine Vertragspartei, nämlich die Revisionswerberin als Käuferin, habe sich alleine zur Tragung der gesamten Vertragserrichtungskosten verpflichtet und diese auch bezahlt, auf eine Auslegung der vom BFG im Wortlaut auszugsweise festgestellten und von der Revisionswerberin nicht bestrittenen Vertragsinhalte. Die Revision zeigt mit ihrem Vorbringen nicht auf, dass diese Auslegung an einer vom Verwaltungsgerichtshof aufzugreifenden Mangelhaftigkeit leidet.



- 14 In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen.
- 15 Von der Erteilung eines Mängelbehebungsauftrages gemäß § 34 Abs. 2 VwGG wegen der fehlenden Darstellung des Sachverhaltes (§ 28 Abs. 1 Z 3 VwGG), der fehlenden Bezeichnung der Revisionspunkte (§ 28 Abs. 1 Z 4 VwGG) und des Fehlens der Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit der Revision stützt (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG), konnte im Hinblick auf die Zurückweisung abgesehen werden.

W i e n , am 20. Oktober 2022

