



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des A, vertreten durch Mag. Peter Freiberger, 8680 Mürzzuschlag, Wienerstraße 50-54, vom 11. August 2006 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 5. Juli 2006 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Am 11. bzw. 12. und 15. November 2004 schlossen A., der Berufungswerber, im Folgenden kurz Bw. genannt, und D mit K. einen Vertrag.

Der Vertragstext lautet auszugsweise:

„I.

Gegenstand dieses Vertrages ist, das im Eigentum des K stehende Grundstück mit der Nr. 402/1 der EZ X., zu erwerben. Dieses Teilgrundstück wird zum Zwecke der projektierten Sanierung im Bereich „Zum Steinbruch T. benötigt.

Der „zu sanierende Steinbruch T. befindet sich im Bereich der Grundstücksparzelle 402/7 (im Eigentum der Kanzelsteinbruch Y. GmbH), sowie im Bereich des Grundstückes Nr. 402/10 (im Eigentum von V.) und Parz. 402/5 (im Eigentum von A. und D) je ob der obangeführten Katastralgemeinde.

Hinsichtlich dieser Liegenschaftsparzellen ist die Herstellung einer standsicheren Böschung oberhalb der Berme 3 erforderlich (vgl. die geologisch-geotechnische Begutachtung zur Abschlussbetriebsplanung verfasst von der Fa. 3G, Gruppe Geotechnik Graz ZT GmbH). Hierzu ist es notwendig, dass eine Anpassung der derzeitigen Böschungsneigung von ca. 65° an den Einfallswinkeln der Schichtflächen um 40 bis 45° gegen WNW angepasst wird. Hierzu ist es notwendig, die Steinbruchkante auf dem höchsten Punkt (= gemeinsamer Grundstücksgrenzpunkt der Parzelle 402/5 und 402/1 bzw. 402/7) nach Nordosten zu verlegen, wodurch in das Grundstück Nr. 402/1 eingegriffen wird. Mit diesem Vertrag erklärt Herr K sich bereit, vom Grundstück Nr. 402/1 eine Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> entsprechend zur Erreichung des unter Punkt II dieses Vertrages festgehaltenen Zweckes zur Errichtung einer Bruchwand in Berme 3 im Kaufwege an Y. abzutreten.

Als Kaufpreis für diese Abbaufäche mit einem Höchstaussmaß von 1.500 m<sup>2</sup> wird ein Betrag von pauschal € 30.000,-- einvernehmlich festgesetzt. Der Kaufpreis ist nach Unterfertigung dieser Vertragsurkunde bzw. innerhalb einer 14-tägigen Frist nach Vorliegen der behördlichen Genehmigung MINROG § 114 (3) des Abschlussbetriebsplanes (jedenfalls vor Beginn der ersten Sanierungsschritte) von Y. auf das Konto von K bei der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG, BLZ 20815, Konto Nr. XY, bar und abzugsfrei zur Einzahlung zu bringen.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 8 % Verzugszinsen p.a. vereinbart.

## II.

Sollte sich im Rahmen der Sanierungstätigkeiten (Abböschung) durch Y. die Notwendigkeit einer weiteren Grundstücksinanspruchnahme (also über 1500 m<sup>2</sup>) ergeben, so vereinbaren die Vertragsteile, dass K eine weitere Fläche von maximal zusätzlich 20 % (das sind maximal 300 m<sup>2</sup>) Y. im Verkaufswege überlässt, wobei diesbezüglich ein zusätzlicher Kaufpreis von € 20,--/m<sup>2</sup> von Y. an K (so wie oben dargestellt) zu entrichten ist. Die Fälligkeit ist innerhalb von 14 Tagen nach Vorliegen der Endvermessung an K zur Überweisung zu bringen.

Sollte über die 20%ige Erweiterung eine weitere Fläche zur Nutzung notwendig werden, ist eine gesonderte Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien zu treffen.

.....

## IV

Dieser Vertrag beginnt mit der Unterfertigung durch sämtliche Vertragsteile und wird auf die Dauer bis längstens ein Jahr abgeschlossen. Y. ist verpflichtet, die gesamten Sanierungsarbeiten in einem Zug so rasch als möglich durchzuführen. Der Vertrag endet jedenfalls dann, wenn die gegenständlichen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind.

.....

## VI

Die Vertragsparteien verpflichten sich nach Vorliegen eines Teilungsplanes hinsichtlich des wahren Ausmaßes des Kaufgegenstandes, hinsichtlich der Bestimmung des Kaufpreises, der Kaufpreisquittung sowie der Aufsandungserklärung einen Nachtrag zu diesem Kaufvertrag beglaubigt zu unterfertigen.

## VII.

Die Vertragsteile vereinbaren das sogenannte Schriftlichkeitsprinzip, was bedeutet, dass sämtliche Änderungen, Ergänzungen und Nachträge nur dann rechtswirksam sind, wenn diese schriftlich abgefasst sind.

Alle mit der grundbücherlichen Durchführung gegenständlichen Grundverkaufs durch einen einvernehmlich gemachten Notar bzw. Rechtsanwalt anfallenden Kosten, Gebühren und Steuern gehen zu Lasten von Y..

.....“

Am 10. März 2006 erging ein Ergänzungsersuchen des Finanzamtes an den Verkäufer, worin folgende Fragen gestellt wurden: „Kam es noch zu weiteren Abtretungen im Rahmen der Sanierungstätigkeiten (Abböschung)? Wenn ja, wann zu welchem Preis, um welche Grundstücke handelte es sich. Sind bereits alle Sanierungsarbeiten abgeschlossen bzw. kommt es zu einer Aufsandungserklärung bzw. zu einem Nachtrag? Wenn nein, ist der o.a. Vertrag abgeschlossen?“

Die Beantwortung wurde vom steuerlichen Vertreter folgendermaßen vorgenommen: „In der Folge ist es zu keinen weiteren Abtretungen oder Nachträgen zur Urkunde mehr gekommen. Der Vertrag ist somit mit der Bezahlung des Kaufpreises in Höhe von 30.000,-- € abgeschlossen.“

Daraufhin kam es am 5. Juli 2006 zur Vorschreibung von Grunderwerbsteuer (ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von jeweils 15.000,-- €) in Höhe von 525,-- € an die beiden Erwerber.

Gegen die Bescheide wurde Berufung erhoben und vorgebracht, dass eine Option vorliege und diese noch nicht grunderwerbsteuerpflichtig sei. Die exakte Abmessung des Grundstückes erfolge erst durch Teilungsplan und sei zum derzeitigen Zeitpunkt bzw. zum Zeitpunkt der Errichtung des Vertrages noch nicht definiert gewesen, welche Fläche an A. und D abgetreten werde.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 24. August 2006 ab.

In weiterer Folge wurde der Vorlageantrag gestellt und wiederum darauf verwiesen, dass eine vertragliche Option vorliege und erst die Ausübung des Gestaltungsrechtes, nämlich die Auswahl bzw. Festlegung der abzutretenden Fläche, eine Steuerpflicht auslösen könne.

Der Unabhängige Finanzsenat brachte dem Bw. die Angaben des Verkäufers zur Kenntnis und gab ihm Gelegenheit zur Stellungnahme. Dieser antwortete, dass ein Entwurf eines grundbuchsfähigen Kaufvertrages erstellt worden sei, gegen den die Veräußererseite Einwendungen vorbrachte, sodass kein grundbuchsfähiger Kaufvertrag existiere.

Der Grund, weshalb der Veräußerer die Rechtsansicht vertrete, dass mit Bezahlung des Kaufpreises die Angelegenheit abgeschlossen wäre, liege darin, dass dieser keine Grundbucheintragung der Käufer wünsche. Bisher sei von einer Klage gegen den Veräußerer Abstand genommen worden. Vorgelegt wurde ua. auch ein Teilungsausweis vom 4. August 2006, wonach das aus dem GSt 402/1 der EZ X., abgetrennte Teilstück 1.212 m<sup>2</sup> beträgt.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Strittig ist im gegenständlichen Fall, ob der Vertrag vom 15. November 2004 bereits einen grunderwerbsteuerpflichtigen Tatbestand verwirklicht oder nicht.

Ob ein Erwerbsvorgang verwirklicht worden ist, ist nach den steuerrechtlichen Vorschriften, insbesondere nach § 1 GrEStG 1987 zu beurteilen.

§ 1 Abs. 1 GrEStG besagt, dass ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet – sofern sich der Rechtsvorgang auf ein inländisches Grundstück bezieht – der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Der Tatbestand ist dabei dann erfüllt, wenn der Erwerber seinen Anspruch auf Übereignung und damit auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung, letzten Endes im Klageweg, also unmittelbar durchzusetzen vermag (siehe die in Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 1 Rz 109 zitierte VwGH Judikatur). Die Steuerschuld entsteht schon mit Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes, auf die Erfüllung durch Eintragung ins Grundbuch kommt es nicht an.

Ob ein Übereignungsanspruch entstanden ist, der die Steuerschuld begründet, ist nicht nach grunderwerbsteuerlichen Gesichtspunkten zu beurteilen, sondern danach, ob in formalrechtlicher Betrachtungsweise auch zivilrechtlich ein Kaufvertrag zu Stande gekommen ist (VwGH 8.5.1980, 1043/74; 22.5.1980, 1181/79).

Ob die Vereinbarung bereits zur grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes ausreicht, ist ohne Belang, entscheidend ist allein, ob der Käufer diesen Anspruch im

Rechtswege durchsetzen kann. Eine derartige Vereinbarung, die ein Einverständnis über Größe, Lage und Preis des Grundstücks enthält, begründet jedenfalls einen Übereignungsanspruch (VwGH 6.10.1994, 92/16/0176; 21.2.1996, 93/16/0074).

Der Kauf ist nach österreichischem Recht ein grundsätzlich an keine Formvorschriften gebundener Konsensualvertrag, der – entsprechenden Abschlusswillen vorausgesetzt – durch die Willensübereinstimmung der Parteien über Ware und Preis zustande kommt (§ 1053 ABGB). Auch bei Grund und Boden genügt die Einigung über Ausmaß und Lage eines bestimmten Grundstücksteiles, mag auch dessen genaue Form erst später durch Vermessung festgestellt werden (OGH 19.4.1967, NZ 1968,93).

Gegenstand des Vertrages vom 15. November 2004 ist der Erwerb eines Teilgrundstückes aus der Liegenschaft Nr. 402/1 der EZ 13 (Punkt I) im Ausmaß von ca. 1.500 m<sup>2</sup>, das für Sanierungsmaßnahmen im Steinbruch Tieber durch Errichtung einer Abböschung benötigt wurde.

Die abzutretende Teilfläche wurde durch die Beschreibung der Sanierungsmaßnahme, die Anpassung der Böschungsneigung und die Verlegung der Steinbruchkante nach Nordosten, hinreichend durch die Umstände bestimmt und ist somit durch die natürlichen Gegebenheiten determiniert und nicht einer schrankenlosen Willkür des Erwerbers überlassen.

Dass das Ausmaß der Liegenschaft mit ca. angegeben wird, hindert nicht die Bestimmbarkeit des Ausmaßes des Grundstücks (vgl. VwGH 11.4.1991, 90/16/0036). Diese Bestimmbarkeit ergibt sich im vorliegenden Fall aus der Konkretisierung des Grundstückes nach Einlagezahl, GStNr, Flächengröße und Beschreibung der geplanten Sanierungsmaßnahmen und hätte allenfalls im Prozesswege festgestellt werden können. Die im Vertrag vereinbarte Vermessung erbrachte im August 2006 schließlich das endgültige Ausmaß des abgetrennten Grundstückes.

Eine „Zirka“-Klausel steht auch bei der Preisbestimmung nicht der Perfektion des Kaufvertrages entgegen (Dittrich/Tades, ABGB, § 1054, E42). Einigen sich Verkäufer und Käufer einer bestimmten Ware auf einen „Zirkapreis“, kommt vielmehr bereits damit ein Kaufvertrag zustande (OGH 9.7.1980, SZ 53/104; 22.3.1983, MietSlg 35.130). Dasselbe muss auch hinsichtlich einer Zirkaklausel im Zusammenhang mit der Fläche gelten.

Der Text der Vereinbarung vom 15. November 2004 beinhaltet damit schon die Willenseinigung über Kaufpreis und Kaufobjekt und ist das Verpflichtungsgeschäft zu Stande gekommen. So geht auch der Verwaltungsgerichtshof von dem Zustandekommen eines Kaufvertrages aus, wenn das kaufgegenständliche Grundstück in der Natur eindeutig bestimmt wurde und zwischen den Vertragspartnern eine Einigung über den Preis zu Stande gekommen ist (VwGH 19.11.1970, 316/69).

Der Bw. geht davon aus, dass der Vertragstext als Option zu verstehen ist. Eine Option ist ein Vertrag, durch den einem Vertragsteil das Recht eingeräumt wird, ein inhaltlich bereits festgelegtes Schuldverhältnis durch einseitige Erklärung in Geltung zu setzen (OGH 29.8.1994, 1 Ob585/94, SZ 67/137). Erst durch die Annahme der zunächst einseitig verbindlichen Optionserklärung wird der Kaufvertrag wirksam (OGH 16. 9. 1976, 7 Ob 648, 649/76, JBl 1978, 254).

Gegen das Vorliegen einer Option spricht die Textierung des Vertrages, der selbst von einem Kaufvertrag (Punkte 6, 7) ausgeht und den Erwerb des Grundstückes als Zweck angibt (Punkt 1), weiters die verpflichtende Festlegung der Bezahlung des Kaufpreises noch vor dem Beginn der Sanierungsarbeiten (Punkt 1) und das Fehlen der typischen Merkmale einer Option, nämlich die Optionserklärung und die Fristsetzung, bis wann eine Option ausgeübt werden kann und wie diese zu erfolgen hat.

Für die Entstehung der Steuerschuld ist weder die Eintragung des Eigentums ins Grundbuch noch die Beurkundung des Erwerbsgeschäftes erforderlich. Ebenso ist nicht nur vom Urkundeninhalt auszugehen, sondern sind die tatsächlichen Verhältnisse zu beurteilen (VwGH 14.9.1972, 627/71; 31.1.1985, 84/16/0215).

Aus der Textierung der Vereinbarung (Punkt I iVm mit Punkt VI und VII) ist zu schließen, dass bereits mit dem gegenständlichen Vertrag eine Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis erzielt wurde, was zu einem Erwerbsvorgang nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG führte, weshalb die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer zu Recht erfolgte. Auch die nach Abschluss des Vertrages folgenden Geschehnisse (Bezahlung des Kaufpreises und Vermessung der Liegenschaft) stützen diese Schlussfolgerung.

Über die Berufung war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Graz, am 12. Jänner 2009