



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Alfred Pühringer, gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr betreffend Grunderwerbsteuer 1999 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Am 18. Dezember 1996 schloss Herr Dipl. Ing. Wolfgang L., der Ehemann der Bw., mit der Fa. S., einer Baugesellschaft, einen Anwartschaftsvertrag über eine der Lage, dem Ausmaß und

dem Kaufpreis nach bestimmte im Inland gelegene Wohnung ab. Das Bauvorhaben war frei finanziert und wurde als vorläufiger Kaufpreis ein Fixbetrag von S 3.060.000,00 vereinbart.

Dieser Vertrag wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz, im Folgenden kurz Finanzamt genannt, am 23. Dezember 1996 zur Anzeige gebracht und führte zu einer vorläufigen Festsetzung der Grunderwerbsteuer.

Am 9. Juni 1999 wurde dem Finanzamt der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 7. Juni 1999 und gleichzeitig eine Abgabenerklärung angezeigt, wonach die Bw. mit gleichem Datum von ihrem Ehegatten den Hälfteanteil an der gegenständlichen Wohnung bei einer Gegenleistung von S 300.000,00 erworben habe. Im Wohnungseigentumsvertrag wurde die Bw. als anteilige Wohnungseigentümerin aufgeführt.

Am 2. Juli 1999 erließ das Finanzamt an die Bw. einen Grunderwerbsteuerbescheid, in dem es den anteiligen Erwerb der Wohnung von der Fa. S. bei einem Steuersatz von 3,5% und einer Bemessungsgrundlage von S 1.530.000,00 der Grunderwerbsteuer unterzog.

Dagegen wurde Berufung erhoben und ausgeführt, dass nicht die Fa. S., sondern der Ehemann der Bw. die anteilige Liegenschaft an die Bw. übertragen habe, weshalb eine Grunderwerbsteuer von 2% für S 300.000,-- vorzuschreiben gewesen wäre.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 10. Februar 2000 wurde die Berufung mit der Begründung abgewiesen, dass der zwischen dem Ehepaar angezeigte Veräußerungsvorgang dem

Wohnungseigentumsvertrag widerspräche. Es sei davon auszugehen, dass ein mündliches Teilstorno erfolgt sei, auf Grund dessen es der Fa. S. ermöglicht worden sei, die Anteile an die Bw. zu veräußern.

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

Strittig ist im gegenständlichen Fall, zwischen welchen Vertragspartnern der Erwerb eines Anspruches auf Übereignung einer Eigentumswohnung erfolgt ist.

Das Finanzamt ging davon aus, dass der Anwartschaftsvertrag des Ehemannes der Bw. zum teil storniert worden ist und es mit dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zu einem Erwerbsvorgang zwischen der Baugesellschaft und der Bw. gekommen ist. Die Bw. leitet ihren Anspruch auf Übereignung der anteiligen Eigentumswohnung aus einem Rechtsgeschäft mit ihrem Ehemann ab.

Die relevanten Vertragsbestimmungen lauten:

#### *"II. Kaufvertrag*

*Die S. Baugesellschaft mbH verkauft und übergibt hiermit an die in der beigehefteten Liste Beilage/A angeführten Personen zu den dort angeführten .../1561 Miteigentumsanteilen und die Letztgenannten kaufen und übernehmen laut Liste von der Erstgenannten zu den dort angeführten Miteigentumsanteilen die vorbezeichnete Liegenschaft .....zu den in der beigehefteten Liste angeführten Kaufpreisannteilen.*

#### *III. Anwartschaftsverträge*

*Festgestellt wird, dass die Verkäuferin mit den Käufern Anwartschaftsverträge abgeschlossen hat und diese fristgerecht beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz zur Gebührenbemessung angezeigt wurden.*

*Diese Anwartschaftsverträge sind in der beige geschlossenen Liste Beilage/A angeführt.*

*Sofern Auslegungsdifferenzen beim Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag bestehen, sind die Bestimmungen der Anwartschaftsverträge als Auslegungshilfe heranzuziehen. Subsidiär gelten die Bestimmungen der einzelnen Anwartschaftsverträge zwischen den Vertragsparteien weiterhin."*

In der Käuferliste der Beilage/A sind die Bw. und deren Ehegatte als Käufer angeführt und wird Bezug auf den Anwartschaftsvertrag des Ehemannes genommen.

Festzustellen ist, dass der Ehemann bereits mit dem Anwartschaftsvertrag vom 18. Dezember 1996 einen Übereignungsanspruch auf eine der Lage, dem Ausmaß und dem Preis nach bestimmte Wohnung erwarb und damit der Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG verwirklicht worden ist, wofür bereits Grunderwerbsteuer vorzuschreiben war. Der Ehemann der Bw. ist als ursprünglicher alleiniger Bewerber um die Wohnung anzusehen, der durch die Abwicklung der rechtlichen und finanziellen Angelegenheiten den Übereignungsanspruch erworben hat. Wenn die Baugesellschaft später auch mit der Bw. den verbücherungsfähigen Kaufvertrag abgeschlossen hat, muss vorher die teilweise Abtretung des Übereignungsanspruches erfolgt sein, wie dies auch von Seiten der Bw. behauptet worden ist.

Der zwischen den Ehegatten vor dem Abschluss des Kauf- und Wohnungseigentumvertrages abgewickelte formlose Kauf stellt eine Abtretung des ideellen Hälfteanteiles an der Ehwohnung dar. Damit liegt ein Rechtsgeschäft vor, das den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründet und nach § 1 Abs. 1 Z 3 GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliegt (VwGH 19.5.1988, 87/16/0162; VwGH 24.9.1976, 1062/75, 30.5.1985, 84/16/0116). Dieser zweite Erwerb hat infolge Weiterübertragung des Übereignungsanspruches am halben Wohnungsanteil durch den Ehemann auf die Bw. die Steuerpflicht nach § 1 Abs. 1 Z 3 GrEStG ausgelöst. Die Baugesellschaft hat diesem Eintritt zugestimmt, indem sie in der Folge das Eigentumsrecht durch den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag den Ehegatten anteilig einräumte. Gegenleistung bei der Abtretung eines Übereignungsanspruches ist gemäß § 5 Abs. 1 Z 6 GrEStG die Übernahme der Verpflichtung aus dem Rechtsgeschäft, das den Übereignungsanspruch begründet hat, einschließlich der besonderen Leistungen, zu denen sich der Übernehmer dem Abtretenden gegenüber verpflichtet. Zu den besonderen Leistungen, zu denen sich der Übernehmende dem Abtretenden gegenüber verpflichtet, zählt vor allem das Abtretungsentgelt.

Für die Annahme der Stornierung eines Teiles des Anwartschaftsvertrages zwischen dem Ehemann und der Baugesellschaft findet sich nach der Aktenlage kein Hinweis und ist es auch nicht plausibel, dass die Baugesellschaft ein Interesse daran haben sollte, den ursprünglichen Vertrag mit dem Ehemann der Bw., der ihn bereits zur Leistung des gesamten Kaufpreises noch innerhalb der Bauzeit verpflichtet hatte, wenn auch nur teilweise aufzukündigen. Zudem enthält der Anwartschaftsvertrag hinsichtlich des sich um das Wohnungseigentum bewerbenden Ehemannes kein Rücktrittsrecht.

Da die Grundlage dieses abgabenrechtlichen Verfahrens die Annahme eines Erwerbsvorganges zwischen der Baugesellschaft und der Bw. war, dieser aber nicht verwirklicht worden ist, war der angeführte Bescheid – wie im Spruch ersichtlich – aufzuheben.

Graz, 28. Oktober 2003