

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des S., vertreten durch Dr. Wolfgang Mayrhofer, 4310 Mauthausen, Heindlkai 3, vom 16. Juli 1997 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Linz vom 9. Juni 1997 betreffend Grunderwerbsteuer 1992 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der Bescheid betreffend Grunderwerbsteuer über 33.250,00 S (entspricht 2.416,37 €) wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Am 2. Dezember 1992 wurde ein Kaufvertrag über die Liegenschaft EZ X zwischen D als Verkäuferin und K. und dem Berufungswerber, im Folgenden kurz Bw. genannt, als Käufer dem Finanzamt Perg zur Anzeige gebracht. Der Vertrag weist als Unterzeichnungsdatum den 11. Oktober 1992 auf, ist unbeglaubigt und beinhaltet ua die Streichung von Herrn A. als dritten Käufer, den Kaufpreis und dessen Abstattung jeweils in handschriftlicher Form.

Zugleich mit dem Kaufvertrag wurde beim Finanzamt Perg auch ein Papier mit folgendem Inhalt zur Anzeige gebracht: "Der Vertrag vom 11. 10. 1992 unterfertigt von K. , S und D wird hiermit aufgehoben. Mauthausen, am 16. 10.1992", unterzeichnet von D , S und K. .

Einen Monat zuvor, am 6. November 1992, wurde im Finanzamt Perg allerdings ein zweiter Kaufvertrag angezeigt, datiert mit 16.(!) Oktober 1992, vom Bezirksgericht beglaubigt am 15.(!) Oktober 1992, der denselben Liegenschaftserwerb zum Inhalt hatte und der dem ersten Vertrag vom 11. Oktober 1992 bis auf die Höhe des Kaufpreises und die Tatsache, dass nun

als dritter Käufer Herr A. genannt ist, vollkommen gleicht. Dieser Rechtsvorgang führte am 30. November 1992 zur Vorschreibung der Grunderwerbsteuer an alle drei Erwerber.

Im fünften Jahr nach Anzeige des ersten Kaufvertrages und des Aufhebungsvertrages erließ das Finanzamt für Gebühren in Linz am 9. Juni 1997 auch für den ersten Rechtsvorgang, nämlich den vom 11. Oktober 1992, an den Bw. einen Bescheid über Grunderwerbsteuer in Höhe von 33.250,00 S.

Gegen diese Vorschreibung wurde Berufung erhoben und vorgebracht, dass der Kaufvertrag nie verwirklicht worden und die Anzeige der Aufhebung beim Finanzamt Perg erstattet worden sei. Ob ein Antrag auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer gestellt worden sei, sei nicht mehr feststellbar, jedenfalls werde nunmehr ein solcher Antrag gestellt.

Die Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes entschied abschlägig über die Berufung und begründete dies damit, dass die Antragsfrist für eine Nichtfestsetzung der Steuer bereits mit Ende 1993 abgelaufen sei, weil für den gegenständlichen Erwerbsvorgang noch die Bestimmung des § 11 GrEStG in der Fassung vor der Novelle BGBl I Nr. 682/1994 anzuwenden wäre, wonach die Antragsfrist nur ein Jahr statt der ab 1. Jänner 1994 im § 17 Abs. 5 GrEStG enthaltenen 5 Jahre betragen würde.

Im Vorlageantrag schilderte der Vertragsverfasser und nunmehrige Vertreter des Bw. die Vorgänge bei der Vertragserrichtung und machte geltend, dass die gleichzeitige Anzeige des Kaufvertrages mit dem dazugehörigen Aufhebungsvertrag als Antrag auf Nichtfestsetzung zu qualifizieren sei und dies offensichtlich auch vom Finanzamt für Gebühren durch nahezu fünf Jahre so gesehen worden sei, weil es ansonsten bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu einer Festsetzung der Grunderwerbsteuer gekommen wäre. Als zweiten Einwand brachte er vor, dass die Steuerschuld auf Grund von im Vertrag enthaltenen Bedingungen nicht entstanden sei und er vermeinte drittens nicht zur Legung einer Abgabenerklärung verpflichtet gewesen zu sein.

Über die Berufung wurde erwogen:

Unabhängig von den Fragen, ob die Anzeige des Aufhebungsvertrages als ein mangelhafter Antrag auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer nach dem damals in Geltung stehenden § 11 GrEStG gesehen werden kann und ob bejahendenfalls eine Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer im Hinblick auf die uno actu erfolgende Aufhebung des Kaufvertrages und der anteiligen Weiterveräußerung an einen Dritten in Betracht kommen kann, ist grundsätzlich der im Vorlageantrag vorgebrachte Einwand zu prüfen, dass die Grunderwerbsteuerschuld auf Grund der im Vertrag enthaltenen Bedingungen gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG nicht entstanden ist.

Die Bestimmungen des § 11 GrEStG in der Fassung vor der Novelle BGBl. I Nr. 682/1994 sind daher dann unbeachtlich, wenn das Rechtsgeschäft mangels Zustimmung des zur Genehmigung Berechtigten gar nicht wirksam geworden ist (vgl. VwGH 22.1.1970, 805/69).

§ 8 Abs. 2 GrEStG besagt: "Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung."

Zur Auslegung der Bedingungen stehen nicht die gebrauchten Worte, sondern die bezeichneten Eigenheiten der Bedingung als einer die Geltung der Rechtsgeschäftswirkungen beeinflussenden Modalität im Vordergrund. Hierbei ist das gesamte Vertragswerk in die Auslegung einzubeziehen (VwGH 16.11.1989, 89/16/0165).

Nach § 914 ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht (vgl. VwGH 8.5.1978, Zl. 1174/77; 7.5.1981, 16/1155, 1156/80; 12.11.1981, 15/2596/79; 31.1.1985, 84/16/0215; 9.10. 1991, 89/13/0098; OGH 1.2.1977, 3 Ob 526/76, JBI 1979, 146).

Bei der Vertragsauslegung ist auch die Vertragssitte als eine Erscheinungsform der Übung des redlichen Verkehrs zu berücksichtigen (vgl. VwGH 12.11.1981, 15/2596/79). In der Abhängigkeit des Kaufvertrages von der Genehmigung der Grundverkehrskommission bzw. Bestätigung der Gemeinde wird durch Auslegung der im Punkt IX nicht eindeutig formulierten Bestimmung unter Berücksichtigung der üblichen Verkehrssitte eine aufschiebende Bedingung gesehen, die die Entstehung der Steuerschuld nach § 8 Abs. 2 GrEStG verhindert hat und war der Berufung daher stattzugeben und der Grunderwerbsteuerbescheid aufzuheben.

Graz, am 13. Februar 2006