



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Linz
Senat 10

GZ. RV/1381-L/09

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 29. Oktober 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 24. September 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber und Frau Dr. Inge S erwarben mit Anwartschaftsvertrag vom 13.3.2009 gemeinsam (Punkt II, 1. des Vertrages) die im Haus E befindliche Wohnung Nr. 8. An dieser Liegenschaft soll Wohnungseigentum begründet werden.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer vom (halben) Kaufpreis fest.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Die Übertragung von jeglichen Rechten, so auch die Eigentumsrechtsübertragung, sei aufschiebend bedingt durch die Zustimmung des Landes Oberösterreich.

Mit Nachtrag vom 3.7.2009 sei der Anwartschaftsvertrag dahingehend abgeändert worden, dass alleinige Käuferin Frau Dr. S sei, diese habe auch alle Zahlungen geleistet. Der grundbuchsfähige Kaufvertrag sei auch mit Frau Dr. S alleine errichtet worden.

Da zum Anwartschaftsvertrag hinsichtlich des tatsächlich nicht stattgefundenen Erwerbes durch den Berufungswerber weder zum Zeitpunkt der Unterfertigung des grundbuchsgültigen

Kaufvertrages die erforderlichen Erklärungen des Landes Oberösterreich vorgelegen sei noch diese künftighin zu diesem Anwartschaftsvertrag vorliegen werde, sei die Rechtswirksamkeit des Vertrages nicht eingetreten.

In eventu werde der Antrag auf Nichtfestsetzung der Steuer nach § 17 GrEStG beantragt.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung ab, ebenso den Antrag nach § 17 GrEStG.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer ua. Kaufverträge und andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen.

Grundsätzlich können auch Anwartschaftsverträge den Anspruch auf Übereignung begründen. Im Erkenntnis vom 12.4.1984, 83/16/0083, führt der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) aus, dass beim Abverkauf von Anteilen einer Liegenschaft, auf der vom Verkäufer erst ein Wohnhaus mit Eigentumswohnungen errichtet werden soll, naheliegend sei, dass die einzelnen Erwerber mit dem Veräußerer jeweils vor Abschluss eines formellen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages einen den Anspruch auf Übereignung begründenden Vertrag schließen, weil Wohnungseigentum nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer neu eingeräumt werden kann.

Eine vergleichbare Situation liegt auch im gegenständlichen Fall vor.

Auch im Erkenntnis vom 2.7.1998, 97/16/0269, hält der VwGH daran fest, dass bei Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt durch den Wohnungseigentumsorganisator durch einen Anwartschaftsvertrag mit den Wohnungseigentumsbewerbern auf Grund eben dieses Vertrages ein klagbarer Anspruch auf Einverleibung des Eigentumsrechtes gegen die Liegenschaftseigentümer zusteht. Der Anwartschaftsvertrag stellt daher bereits den Erwerbsvorgang dar.

Unwesentlich ist, ob die den Übereignungsanspruch begründende Vereinbarung zur grundbürgerlichen Eintragung des Eigentumsrechtes ausreicht oder tatsächlich führt (siehe dazu das Erkenntnis des VwGH vom 6.10.1994, 92/16/0176).

Der obligatorische Anspruch ist daher als Anspruch auf Übereignung anzusehen und löst Grunderwerbsteuerpflicht aus.

In der Berufung wird weiters vorgebracht, dass der Anwartschaftsvertrag gemäß § 696 ABGB iVm § 8 Abs. 2 GrEStG 1987 vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung, nämlich von der Zustimmung des Landes Oberösterreich zur Veräußerung, abhängig sei.

Nach § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 entsteht die Grunderwerbsteuerschuld, sobald ein steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

Wie oben ausgeführt, ist dies mit dem Zustandekommen des Anwartschaftsvertrages als erfüllt anzusehen.

Gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG 1987 entsteht die Steuerschuld erst mit Eintritt einer Bedingung, wenn ein dem Grunderwerbsteuergesetz unterliegender Rechtsvorgang von einer aufschiebenden Bedingung abhängig ist.

Der Erwerbsvorgang als Rechtsakt wird hier vom Entstehen der Steuerschuld bei Eintritt der Bedingung getrennt.

Aber auch der von einer aufschiebenden Bedingung abhängige Erwerb ist ein Erwerbsvorgang nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987.

Die darin angesprochene Bedingung ist für den dinglichen Anspruch wesentlich, nicht jedoch für den obligatorischen. Dieser ist bereits mit Abschluss des Anwartschaftsvertrages gegeben, damit auch der Anspruch auf Übereignung.

Lediglich die Eintragung ins Grundbuch bzw. die Übertragung des Eigentums ist vom Eintritt der Bedingung, der Zustimmungserklärung zur Veräußerung, abhängig.

Das Erkenntnis des VwGH vom 2.7.1998, 97/16/0269, geht von einem Sachverhalt aus, der mit dem gegenständlichen durchaus vergleichbar ist. Auch dort wurde im Anwartschaftsvertrag dessen Rechtsgültigkeit von der Zustimmung der Fondsbehörde abhängig gemacht. In den Entscheidungsgründen führt der VwGH aus, dass das im Wohnbauförderungsgesetz festgelegte und grundbücherlich abgesicherte Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes nicht als Bestimmung aufzufassen sei, wonach der Erwerb des Liegenschaftsanteiles der Genehmigung der Fondsbehörde bedürfen würde (siehe auch das Erkenntnis des VwGH vom 19.5.1998, 87/16/0162). Der § 28 Oö. WFG 1993 betrifft daher nur die dingliche Verfügung, nicht die für die Grunderwerbsteuerpflicht und das Entstehen des Übereignungsanspruches wesentliche schriftliche Zusage des Wohnungseigentumsorganisators an den Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 1 WEG 1975. Diese bedurfte jedenfalls nicht der Genehmigung der Fondsbehörde und stand folglich auch nicht unter einer aufschiebenden Bedingung.

Was den Antrag nach § 17 GrEStG betrifft, ist auf die zutreffenden Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung zu verweisen, wo ausgeführt wird, dass in Fällen, in denen der spätere Alleinerwerber von Liegenschaftsanteilen bereits feststeht – wie im vorliegenden Fall der Erwerb innerhalb einer Eigentümerpartnerschaft – von einem "echten" Vertragsrücktritt nicht gesprochen werden kann.

Linz, am 5. Mai 2011