

GZ. RV/0738-G/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Karl Hatak, gegen den Bescheid des Finanzamtes Linz-Urfahr betreffend Grunderwerbsteuer 2000 entschieden:

- Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.
- Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.
- Die Höhe der Grunderwerbsteuer beträgt 13.023,77 €.
- Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

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 30. Mai 2000 stellte die V. Gesellschaft mbH an die T. Gesellschaft mbH oder an einen von der T. zu nennenden Dritten ein Anbot zum Ankauf zweier Liegenschaften. Mit Vereinbarung vom 14. Juni 2000 benannte die T. den Bw. als Käufer der Objekte. Im Punkt 3.2 des Vertrages wurde vereinbart: "Herr Dr. H. (=Bw.) verpflichtet sich, als Entgelt für die

Benennung bzw. Abgeltung der Nutzungsrechte der T. an den Objekten unter der Bedingung des Abschlusses eines Kaufvertrages mit der V. zu den oben genannten Bedingungen (2.3) einen Betrag von 7.300.000,00 S zuzüglich 20% MwSt 1.460.000,00 S sohin gesamt 8.760.000,00 S zu bezahlen.“

In Punkt 4.4 wurde normiert, dass alle mit der Errichtung und Abwicklung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, etwaige Gebühren und Steuern der Bw. trägt.

Mit Kaufvertrag vom 21. bzw. 26. Juni 2000 schloss der Bw. mit der V. einen Kaufvertrag über die Liegenschaften ab.

Mit Bescheid vom 3. November 2000 schrieb das Finanzamt für die Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot lt. der Vereinbarung vom 14. Juni 2000 gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG gegenüber dem Bw. Grunderwerbsteuer in Höhe von 306.600,00 S vor. Als Bemessungsgrundlage brachte es das Abtretungsentgelt von 8.760.000,00 S in Ansatz.

Gegen diese Vorschreibung wurde Berufung eingelegt und ausgeführt, dass nicht das Benennungsentgelt als Gegenleistung der Grunderwerbsteuer unterzogen werden darf, sondern dass von den Einheitswerten der Liegenschaften, die sich auf insgesamt 4.727.200,00 S belaufen würden, auszugehen sei. Als Begründung wurde vorgebracht, dass eine isolierte Betrachtung des Abtretungsgeschäftes ausgeschlossen sei und wurde auf Kommentarmerkzeichen in den einschlägigen Kommentaren *Arnold* und *Fellner* verwiesen.

Die Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes vom 21. März 2001 entschied über die Berufung abschlägig und begründete dies damit, dass die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen wäre und die Berechnung vom Wert des Grundstückes nur in den taxativ aufgezählten Fällen des § 4 Abs. 2 GrEStG vorzunehmen sei.

Gegen diese Entscheidung wurde ein Vorlageantrag eingebracht. Seit 1. Jänner 2003 ist nach dem Abgaben-Rechtsmittel-Reformgesetz, BGBl. I Nr. 97/2002, der unabhängige Finanzsenat und nach der Geschäftsverteilung, am 14. Mai 2003 von der Vollversammlung beschlossen und am 28. Mai 2003 verlautbart, die Außenstelle Graz zur Entscheidung berufen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist im gegenständlichen Fall, ob bei einer Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot der Einheitswert oder das Abtretungsentgelt die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bildet.

Ein Rechtsgeschäft über ein inländisches Grundstück unterliegt dann der Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG, wenn es den Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot begründet. Zur steuerlichen Tatbestandsverwirklichung ist es erforderlich, dass ein rechtswirksames Kaufangebot eingeräumt wurde, dass die daraus sich ergebenden Rechte vom Berechtigten an den Dritten abgetreten werden und der Kauf zwischen diesem und dem Grundstückseigentümer tatsächlich zu Stande kommt.

Die in der Vereinbarung vom 14. Juni 2000 fixierte Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot erfüllt diesen Tatbestand, weil die Grundstückseigentümerin zuvor an die T. ein Kaufanbot gestellt hat und ihr darin auch das Recht zugestanden hat, einen Dritten als Käufer zu benennen, was mit der gegenständlichen Vereinbarung erfolgte. Mit Kaufvertrag vom 21. Juni 2000 nahm der Bw. das Angebot an und wurde damit der Steuertatbestand nach § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG erfüllt.

In diesem Sinne ist auch die vom Bw. aus *Czurda in Arnold/Arnold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, zu § 1, Rz 277*, entnommene Meinung über den Ausschluss der isolierten Besteuerung und der Entstehung der Steuerschuld zu verstehen.

Die Erwerbsvorgänge des § 1 Abs. 1 Z 3 bis 5 GrEStG beinhalten nicht den Erwerb eines Übereignungsanspruches auf ein Grundstück, sondern erfassen die Abtretung eines schon bestehenden Übereignungsanspruches (nach Z 3) oder - wie im gegenständlichen Fall - die Abtretung eines Kaufrechtes (nach Z 4). Damit sollen – zur Vermeidung einer Besteuerungslücke - "Zwischengeschäfte" erfasst werden, die eine Weiterübertragung der Rechtsposition vor Eintritt der Eigentumsänderung beinhalten. Diese Tatbestände stellen eine ausdrückliche Normierung einer gesonderten Steuerpflicht dar.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Die Berechnung vom Wert der Gegenleistung ist zum Besteuerungsgrundsatz erhoben und ist die Steuer nur in den taxativ aufgezählten Fällen des § 4 Abs. 2 GrEStG vom Wert des Grundstückes, respektive vom Einheitswert, zu entrichten. Demnach ist nach der Z 1 leg. cit. dann vom Einheitswert auszugehen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Der Fall der Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot (§ 1 Abs. 1 Z 4 und Z 5 GrEStG) zählt zu den Erwerbsvorgängen, bei denen es nach den gängigen Kommentarmeinungen an einer Gegenleistung fehlt (*Fellner, Kommentar, Band II, Grunderwerbsteuer, zu § 4, Rz 16 und Czurda, in Arnold, wie oben, zu § 1, Rz 281, § 4, Rz 16, § 5, Rz 247*). Auch wenn das Abtretungsgeschäft entgeltlich erfolgt ist, kommt es darauf nicht an. Ein derartiges Entgelt ist

keine Gegenleistung für das Grundstück; ebenso wenig ist es in der demonstrativen Aufzählung des § 5 Abs. 1 GrEStG enthalten (VwGH 18.11.1982, 16/261/80). Ist eine Gegenleistung für einen gemäß § 1 GrEStG steuerpflichtigen Erwerbsvorgang nicht vorhanden, dann ist die Steuer gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG vom Wert des Grundstückes, vom Einheitswert (§ 6 Abs. 1 GrEStG vor der Novelle BGBl. I Nr. 142/2000) zu berechnen.

Der Einheitswert der Liegenschaften betrug zum 1. Jänner 2000 für die Liegenschaft EZ 2011 GStNr. 247/7 und 247/9 3.604.000,00 S (EW AZ 040-2-2011/7) und für die zu 585/1000 anteilige Liegenschaft EZ 1886 GStNr. 247/1 von 2.592.000,00 S = 1.516.320,00 S (EW AZ 040-2-1886/3). Dabei war von den erhöhten Einheitswerten, wie sie auch in der Abgabenerklärung richtig angegeben waren, auszugehen.

Bei einer Bemessungsgrundlage von 5.120.320,00 S beträgt die Grunderwerbsteuer von 3,5% 179.211,00 S oder 13.023,77 €.

Über die Berufung war daher unter Berücksichtigung der erhöhten Einheitswerte im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und der zitierten Lehrmeinungen spruchgemäß zu entscheiden.

Graz, 21. Juni 2004