



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des F, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 26. Jänner 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Laut Kaufvertrag vom 6. November 2003 haben die Ehegatten K die Liegenschaft Gst1 in EZ1 zum Pauschalkaufpreis von € 25.435,49 "hiemit" an F (= Berufungswerber, Bw) veräußert. Die Übergabe des Kaufobjektes wie auch die Entrichtung des Kaufpreises ist "bereits erfolgt". Die mit dem Vertrag verbundenen Kosten und Abgaben aller Art trägt der Käufer (Punkt 9.). In der eingereichten Abgabenerklärung (Gre 1) wurde – durch den nunmehrigen Rechtsvertreter - hinsichtlich der Steuervorschreibung um Aufschub ersucht, da die Grundverkehrs-genehmigung noch nicht erteilt worden sei.

Das Finanzamt hat dann mit Bescheid vom 30. Mai 2005 dem Bw für den genannten Erwerb ausgehend vom Kaufpreis die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 890,24 vorgeschrieben, wogegen Berufung erhoben wurde. Eingewendet wurde die noch nicht entstandene Steuerschuld, da die grundverkehrsbehördliche Genehmigung bislang nicht vorliege. Mit Berufungsvorentscheidung vom 19. Juli 2005 wurde der bekämpfte Bescheid wegen (noch) nicht entstandener Steuerschuld aufgehoben.

Laut Aktenvermerk des Finanzamtes vom 18. Jänner 2010 liegt mittlerweile die grundverkehrsbehördliche Genehmigung vor.

Das Finanzamt hat daraufhin dem Bw mit Bescheid vom 26. Jänner 2010, StrNr, ausgehend vom vereinbarten Kaufpreis die Grunderwerbsteuer in Höhe von € 890,24 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde eingewendet, die selbigen Vertragsparteien hätten bereits am 23. Jänner 1979 einen Kaufvertrag über gegenständliches Grundstück abgeschlossen, der Kaufpreis sei bereits seinerzeit zur Gänze entrichtet worden. Diesem Vertrag sei jedoch keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt worden.

Beigebracht wurde der Kaufvertrag aus 1979 (in Kopie, mit unleserlichem Eingangsstempel) betr. den Erwerb des Gst1 im Ausmaß von 8197 m², wonach ua. die Vertragsteile in Kenntnis sind, "dass für die Rechtsgültigkeit des Vertrages und Eigentumserwerbes – *bei sonstiger Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes* – die Genehmigung durch das Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz sowie die Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde erforderlich ist" (Punkt III.). Der Käufer (Bw) tritt erst mit Erteilung aller erforderlichen Genehmigungen in den Besitz der Kaufliegenschaft ein (Punkt III.). Der in Höhe von ATS 220.000 vereinbarte Kaufpreis wird ua. erst zur Zahlung fällig, "*wenn alle für die Rechtsgültigkeit des Vertrages und Eigentumserwerbes erforderlichen Genehmigungen erteilt sind*" (Punkt V.).

Vorgelegt wurde weiters eine Quittung des Finanzamtes Kufstein vom 16. März 1982 zu BAPost Nr. 81/X über die Bezahlung von ATS 22.374 (zuzüglich Pfändungsgebühr) seitens des F betr. (lt. Vermerk in einer vom übrigen Text abweichenden Handschrift)

"*Grunderwerbsteuer KK*". Laut Berufungsvorbringen sei demnach die Grunderwerbsteuer bereits 1982 entrichtet worden. Mit dem am 6. November 2003 errichteten Kaufvertrag sei neuerlich ein Versuch bei der Grundverkehrsbehörde unternommen worden, die nunmehr die Zustimmung erteilt habe. Aufgrund der bereits im Jahr 1982 für dasselbe Rechtsgeschäft entrichteten Grunderwerbsteuer sei daher eine neuerliche Verschreibung unzulässig und der Bescheid aufzuheben.

In der abweisenden Berufungsvorentscheidung wurde begründend ausgeführt:

Der Abschluss des Kaufvertrages im Jahr 1979 werde nicht angezweifelt. Allerdings sei im Hinblick auf Vertragspunkt V. die tatsächliche Entrichtung des Kaufpreises fraglich, da die Bedingungen für die Fälligkeit des Kaufpreises nie eingetreten seien. Zur behaupteten Entrichtung der Steuer könne weder der Bescheid vorgelegt noch nachgewiesen werden, ob es nicht aufgrund der nicht erfolgten Genehmigung zu einer Rückerstattung der Steuer gekommen sei. Zudem deute der nunmehr abweichende Kaufpreis auf eine seinerzeitige Nichtbezahlung hin. Selbst bei einer vormals unrechtmäßigen Steuervorschreibung bestehe

die Steuerfestsetzung für den Kaufvertrag vom 6. November 2003 zu Recht, da das Rechtsgeschäft im Jahr 1979 nie rechtsgültig zustande gekommen sei.

Im Vorlageantrag wurde ergänzend vorgebracht, der Kaufpreis sei tatsächlich 1979 entrichtet worden, was jederzeit von den Käufern (?) bestätigt werden könne. Mit den vorgelegten Unterlagen sei auch die tatsächliche Entrichtung der Grunderwerbsteuer erwiesen. Beim Finanzamt nicht mehr vorhandene Unterlagen aus 1980 könnten nicht zu Lasten des Bw gehen. Die Rechtsauffassung, das Rechtsgeschäft aus 1979 sei nie rechtsgültig zustande gekommen, sei unvertretbar.

Vorgelegt wurde die Kopie eines nicht unterfertigten Schreibens der Frau B vom 8. August 1980 an das Finanzamt zum "Vertrag vom 1980-05-19, K, BAPost Nr. 80/X, Bescheid vom 80.7.15" folgenden Inhaltes:

"Zu obiger Vorschreibung erlaube ich mir mitzuteilen, daß die gleiche Vorschreibung in Höhe von S 17.600 schon einmal auf den Namen Fam. H ... zugegangen ist. Es wurde der Betrag von S 17.600 auch bereits auf die Vorschreibung Fam. H zur Einzahlung gebracht. Ich ersuche nun höflich das Guthaben von Fam. H auf die Schuld von Frau B umzubuchen."

Laut Einsichtnahme in das Grundbuch handelt es sich bei dem vom Bw mit Kaufvertrag vom 6. November 2003 erworbenen Gst1 um ein unbebautes/landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Ausmaß von nunmehr 7707 m².

Mit Vorhalt des UFS vom 8. Oktober 2010 wurde der Verkäufer LK als Auskunftsperson – nach Darlegung des Sachverhaltes und ua. des Umstandes, dass die erforderlichen Genehmigungen zum Kaufvertrag vom 23. Jänner 1979 nie erteilt wurden - um Beantwortung folgender Fragen und Beibringung allenfalls vorhandener zweckdienlicher Unterlagen ersucht:

"1.) Trifft es zu, dass F die Liegenschaft bereits 1979 erworben hat und sohin seither außerbücherlicher Besitzer war ?

2.) Trifft es zu, dass er bereits 1979 den dort vereinbarten Kaufpreis S 220.000 an Sie entrichtet hat, obwohl mangels erteilter Genehmigungen der Kaufvertrag vom 23.1.1979 eigentlich nichtig war (Punkt III.) und auch der Kaufpreis in diesem Fall gar nicht zur Zahlung fällig war (Punkt V.) ?

3.) Aus welchem Grund wurde im neuen Kaufvertrag 6.11.2003 ein höherer Kaufpreis von € 25.435,49 = S 350.000 gegenüber dem Kaufpreis 1979 von S 220.000 vereinbart, insbesondere im Hinblick darauf, dass sich das Ausmaß der Liegenschaft mittlerweile um 490 m² verringert hat ?

4.) Welchen Kaufpreis hat der Käufer letztlich tatsächlich insgesamt und wann bezahlt, wenn sich im Vergleich der vereinbarten Kaufpreise ein Differenzbetrag von S 130.000 ergibt ?"

Trotz gewährter Fristverlängerung und Urgenz samt Zusage einer baldigen Beantwortung durch den Rechtsvertreter des Bw, zuletzt am 21. Dezember 2010, ist das Vorhaltschreiben bis dato unbeantwortet geblieben.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl 1987/309, idgF, unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

In Streit gezogen ist die Frage, ob zum Erwerb des Grundstückes Gst1 bereits aufgrund eines vormalig am 23. Jänner 1979 abgeschlossenen Kaufvertrages Grunderwerbsteuer vorgeschrieben und auch tatsächlich vom Bw entrichtet worden war, was laut Berufungsvorbringen durch die vorgelegten Unterlagen erwiesen sei.

Nach Ansicht des UFS ist im Berufungsfall durch die Vorlage des Kaufvertrages vom 23. Jänner 1979 samt (unleserlicher) Eingangsstampiglie lediglich erwiesen, dass dieser Vertrag bei der Abgabenbehörde zur Anzeige gelangt ist. Demgegenüber kann aber weder die behauptete Vorschreibung von Grunderwerbsteuer aufgrund des Umstandes, dass nach einem Zeitraum von rund 30 Jahren der Abgabenakt infolge der vorzunehmenden Skartierung zwischenzeitlich vernichtet wurde, noch auch die tatsächliche Entrichtung der Steuerschuld anhand der vorgelegten Unterlagen eindeutig nachgewiesen werden.

Aus der beigebrachten Quittung im Rahmen einer Pfändung am 16. März 1982 läßt sich zwar ersehen, dass eine Zahlung zur BAPost Nr. 81/X betreffend "*Grunderwerbsteuer* KK" erfolgte, woraus sich aber in keinsten Weise ein eindeutiger Rückschluss darauf ableiten läßt, welcher Grundstückserwerb konkret dieser Zahlung zugrunde gelegen ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zwischen dem Bw und den Verkäufern K im Lauf der Jahre noch anderweitige Grundstückstransaktionen stattgefunden haben. Es ist auch nicht zu übersehen, dass der Vermerk "*Grunderwerbsteuer* KK" eine augenscheinlich andere Handschrift aufweist als sämtliche übrigen Vermerke auf der Quittung, sodass nicht einmal fest steht, ob es sich bei der betreffenden Zahlung überhaupt um die Entrichtung von Grunderwerbsteuer gehandelt hat. Zudem läßt sich der dortige Steuerbetrag von ATS 22.374 im Hinblick auf die nach der damals in Geltung stehenden Bestimmung nach § 14 Abs. 1 Z 2 lit b GrEStG 1955 zur Vorschreibung zu gelangenden Grunderwerbsteuer im Ausmaß von 8 % vom dort vereinbarten Kaufpreis ATS 220.000, sohin mit einer 1979 festzusetzenden Steuer von ATS 17.600 nicht unbedingt in Einklang bringen.

Demgegenüber ist zwar in dem nachgereichten Schreiben der Frau B vom 8. August 1980 von

eben diesem Betrag von ATS 17.600 die Rede, gleichzeitig bezieht sich das dortige Ersuchen aber auf einen Vertrag vom *19. Mai 1980* zu BAPost 80/X offenkundig mit B als Käuferin, also auf ein völlig anderes Rechtsgeschäft als der vorgelegte Kaufvertrag vom 23. Jänner 1979, worauf der Bw Bezug nimmt. Des Weiteren hat das Schreiben auch nicht die laut Quittung zur Steuernummer BAPost 81/X durchgeführte Zahlung im Jahr *1982*, sondern vielmehr eine Abgabentrachtung im Jahr *1980* zum Gegenstand.

Insgesamt kann daher nach dem Dafürhalten des UFS wohl davon ausgegangen werden, dass zum Einen das genannte Schreiben der Frau B in keinerlei Zusammenhang mit dem Kaufvertrag aus 1979 sowie der behaupteten diesbezüglichen Steuerentrichtung steht, und dass zum Anderen durch Vorlage des (augenscheinlich) bei der Behörde angezeigten Kaufvertrages vom 23. Jänner 1979 sowie der Quittung vom 16. März 1982 aus oben dargelegten Gründen weder ein Nachweis über eine erfolgte Vorschreibung an Grunderwerbsteuer geschweige denn deren tatsächliche Entrichtung erbracht wurde.

Darüber hinaus gilt zu bedenken, dass der nunmehr im Kaufvertrag vom 6. November 2003 vereinbarte Kaufpreis jenen im Kaufvertrag aus 1979 um umgerechnet ATS 130.000 übersteigt, obwohl sich die Liegenschaftsfläche mittlerweile um 490 m² verringert hat, und dass mangels Beantwortung des Vorhaltschreibens des UFS – siehe eingangs – nicht abgeklärt werden konnte, in welcher Höhe insgesamt und wann der Bw den Kaufpreis, insbesondere den Differenzbetrag, entrichtet hat. Es kann aber bereits aus dem Grund, da nunmehr ein viel höherer Kaufpreis vereinbart wurde, dem Berufungsvorbringen nicht dahin gefolgt werden, dass "dasselbe Rechtsgeschäft zwischen denselben Vertragsparteien" bereits im Jahr 1979 abgeschlossen und der Kaufpreis bereits seinerzeit "zur Gänze entrichtet worden sei".

Hinzu kommt, dass ein gleichlautendes Rechtsgeschäft 1979 samt Steuerentrichtung weder im Kaufvertrag von 2003 noch in der Abgabenerklärung irgendeine Erwähnung findet, sondern im Gegenteil um Vorschreibung der Grunderwerbsteuer ersucht wurde; dies lediglich verbunden mit der Bitte um Aufschub wegen der noch nicht erteilten grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

Die Abgabenbehörde hat gemäß § 167 Abs. 2 BAO - abgesehen von offenkundigen Tatsachen nach Abs. 1 dieser Bestimmung - unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens, ohne an formale Regeln gebunden zu sein, nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht. Der hierin postulierte Grundsatz der freien Beweiswürdigung bedeutet nach ständiger Rechtsprechung, dass es genügt, von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen Möglichkeiten eine überragende Wahrscheinlichkeit oder gar die Gewissheit für sich

hat und alle anderen Möglichkeiten absolut oder mit Wahrscheinlichkeit ausschließt oder *zumindest als weniger wahrscheinlich erscheinen lässt* (vgl. VwGH 24.3.1994, 92/16/0142).

Unter Bedachtnahme auf die obgenannten Umstände sowie darauf, dass nach dem Inhalt des im Jahr 1979 abgeschlossenen Kaufvertrages unter Punkten III. und V. für die Rechtsgültigkeit dieses Vertrages ("*bei sonstiger Nichtigkeit*") wie auch für die Fälligkeit des Kaufpreises ua. die Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde absolut unerlässlich war, gelangt die Berufungsbehörde im Rahmen der freien Beweiswürdigung zum Ergebnis, dass es aufgrund der dazumal eben nicht erteilten Genehmigung und demzufolge der Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes als weitaus wahrscheinlicher anzunehmen ist, dass diesfalls – entgegen der Behauptung des Bw – weder eine Grunderwerbsteuer zur Vorschreibung gelangte noch diese tatsächlich entrichtet worden ist. Nach dem Dafürhalten des UFS ist es insbesondere als wenig wahrscheinlich zu erachten, dass der Bw trotz Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes und trotz nicht eingetretener Fälligkeit dennoch den Kaufpreis bezahlt haben sollte, was wohl jeglicher vernünftigen Handlungsweise widersprechen würde.

Wollte man dennoch von einer – sohin rechtswidrigen – Grunderwerbsteuervorschreibung zum Kaufvertrag von 1979 ausgehen, dann erscheint infolge langjähriger Erfahrungswerte des UFS nahe liegend, dass genau aus dem Grund – da für den Erwerb mangels grundverkehrsbehördlicher Genehmigung die GrESt-Schuld nach § 16 Abs. 2 GrEStG 1955 noch gar nicht entstanden war – der Bescheid mittels erhobener Berufung erfolgreich bekämpft worden wäre. Dies wird im konkreten Fall hinlänglich auch dadurch bestätigt, da die erstmalige Vorschreibung zum Kaufvertrag vom 6. November 2003 genau mit diesem Argument bekämpft und der Bescheid vom 30. Mai 2005 wegen (noch) nicht entstandener Steuerschuld aufgehoben wurde.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage konnte daher der Berufung kein Erfolg beschieden sein und war wie im Spruch zu entscheiden.

Innsbruck, am 31. Jänner 2011