



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Paul König, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck betreffend Grunderwerbsteuer 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**

Herr O. W. ist auf Grund des Kaufvertrages vom 5. Juni 1985 zu 36/800 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft in EZI. X und zu 5544/108570 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft in EZI. Y, beide in der KG S. Bei den beiden Grundstückenanteilen handelt es sich in der Natur um eine Eigentumswohnung in der Wohnanlage Haus S. H. 489 mit vorgelagertem Wiesengrundstück. Laut schriftlichem Kaufvertrag vom 7. April 2000 verkaufte O. W. an die Eheleute F. T. und B. T. zu gleichen Miteigentumsanteilen seine

Miteigentumsanteile 36/800 an der Liegenschaft in EZI X KG S, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 2 des Hauses S. H. 489 untrennbar verbunden ist, um einen Kaufpreis von 689.000 S. Für diesen Grundstückserwerb wurde im Wege der Selbstberechnung Grunderwerbsteuer entrichtet.

In der am 12. April 2002 beim Finanzamt Innsbruck eingereichten Aufsandungs- und Nachtragsurkunde vom 12. März 2002/ 3. April 2002 halten die Vertragsteile O. W. als Verkäufer und die Eheleute F. und B. T. als Käufer fest, dass es bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom 7. April 2002 allseitiger Vertragswille war, dass neben den Miteigentumsanteilen 36/800 (Eigentumswohnung) auch die 5544/108570 Miteigentumsanteile an dem unbebauten Grundstück EZI Y je zur ideellen Hälfte auf die Ehegatten F. und B. T. übergegangen sind bzw. übergehen. Der Verkäufer O. W. willigte daher ein, dass auf Grund des Kaufvertrages vom 7. April 2000 und dieser Urkunde in EZI. Y der KG S bei seinen Miteigentumsanteilen zu 5544/108570 die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu je 2772/108570 für die Eheleute F. und B. T. vorgenommen wird. Laut Punkt V der Aufsandungs- und Nachtragsurkunde seien Besitz und Genuss, Wag, Gefahr und Zufall an der Liegenschaft in EZI Y gemäß dem Kaufvertrag vom 7. April 2000 bereits mit Ablauf des 10. April 2000 auf die Käufer übergegangen.

Mit dem Grunderwerbsteuerbescheid vom 16. April 2002 setzte das Finanzamt gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG ausgehend vom Dreifachen des Einheitswertanteiles die Grunderwerbsteuer in Höhe von 127,25 € ( = 1.751 S) fest.

Gegen diesen Grunderwerbsteuerbescheid richtet sich die gegenständliche Berufung letztlich mit dem Vorbringen, bei Abschluss des Kaufvertrages vom 7. April 2000 hätten beide Vertragsteile den beidseitigen Vertragswillen gehabt, dass die Miteigentumsanteile an den Liegenschaften EZI. X und Y den gemeinsamen Kaufgegenstand bildeten, damit bei der Kaufpreisbildung beide die Wertmaßstäbe darstellten und für beide Miteigentumsanteile zusammen dieser Kaufpreis bezahlt wurde. Ausdrücklich werde festgehalten, dass demzufolge für den Erwerb der Miteigentumsanteile an der EZI Y kein zusätzliches Entgelt entrichtet wurde.

Die abweisliche Berufungsvorentscheidung stützte sich, ohne darin auf die Berufungsargumente einzugehen und die sachliche Richtigkeit der dabei gemachten Sachverhaltsausführungen in irgendeiner Weise zu widerlegen, auf folgende Begründung:

*"Nach Punkt II des Vertrages vom 3.4.2002 übergibt O.W. in Ergänzung zum Kaufvertrag vom 7.4.2000 je 2772/108570 Anteile. Somit liegt ein weiterer Erwerbsvorgang vor. Weil kein*

*zusätzlicher Kaufpreis zu entrichten ist, ist gem. § 4 Abs. 2 Z 1 die Steuer vom Wert (=dreifacher Einheitswert) zu bemessen. "*

Der Berufungswerber stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage seines Rechtsmittels zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Als Replik auf die Begründung der Berufungsvorentscheidung wurde darin folgendes wörtlich ausgeführt:

*"Es wird nochmals mit Nachdruck darauf hingewiesen, daß kein weiterer Erwerbsvorgang vorliegt, sondern daß aufgrund einer bloßen Unkenntnis der Parteien über die einzelnen Grundbuchseinlagen diese nicht vollständig im ursprünglichen Kaufvertrag enthalten waren. Die Käufer haben das Kaufobjekt ursprünglich besichtigt, dafür einen Preis vereinbart und bezahlt und somit die mit Nachtragsurkunde grundbücherlich übertragenen Anteile bereits mit dem ursprünglichen Kauf mitgekauft und auch mitübernommen."*

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

Nach § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) 1987, BGBl. Nr. 309/1987 idgF unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist. Bildet das Grundstück, das Gegenstand des Erwerbsvorganges ist, einen Teil einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit), für die ein Einheitswert festgestellt ist, so ist gemäß § 6 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 GrEStG als Wert des Grundstückes das Dreifache des auf das Grundstück entfallenden Teilbetrages des Einheitswertes anzusetzen.

Im vorliegenden Berufungsfall besteht letztlich Streit darüber, ob das Finanzamt zu Recht die "Aufsandungs- und Nachtragsurkunde" vom 12. März 2002 als Verpflichtungsgeschäft eines eigenständigen grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorganges angesehen und dafür die Grunderwerbsteuer nach § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG vom dreifachen Einheitswertanteil berechnet hat. Der Berufungswerber bestreitet dies mit den in der Berufung und im Vorlageantrag vorgebrachten Argumenten und sieht darin lediglich einen Nachtrag zu dem nach dem Vertragswillen durch den Kaufvertrag vom 7. April 2000 bereits erfolgten Erwerbsvorgang.

Der Begriff " Kaufvertrag" ist ein zivilrechtlicher Begriff. Der Kauf ist grundsätzlich an keine Formvorschriften gebunden. Er ist ein Konsensualvertrag, der- entsprechenden Abschlusswillen vorausgesetzt- im Sinne des § 1053 ABGB durch die Willensübereinstimmung der Parteien über Ware und Preis zustande kommt. Der Kaufvertrag ist also ein Rechtsgeschäft, durch das eine bestimmte Sache um einen bestimmte Summe Geldes einem anderen überlassen wird. Für die Frage, ob ein Kaufvertrag im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG vorliegt, kommt es also darauf an, ob zwischen den Vertragsparteien

Willensübereinstimmung über Kaufgegenstand und Kaufpreis besteht (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 176 zu § 1 GrEStG 1987 und die dort angeführte VwGH-Rechtsprechung). Für das Zustandekommen eines zweiseitigen Rechtsgeschäftes (und damit eines Kaufvertrages) ist es ein unabdingbares Erfordernis, dass Anbot und Annahmeerklärung vollkommen deckungsgleich sind. Nach § 861 Satz 1 zweiter Satzteil ABGB kommt ein Vertrag durch den übereinstimmenden Willen beider Teile zustande, wenn der andere das Versprechen gültig annimmt. Die Steuerpflicht entsteht schon mit der **mündlichen Einigung** über Kaufgegenstand und Kaufpreis, weil damit zivilrechtlich der grundsätzlich formfreie Kaufvertrag zustande kommt (siehe nochmals Fellner, Rz 132 und 133 und die dort zitierte hg. Rechtsprechung).

Der Berufungswerber stützt seine Argumentation letztlich auf das Vorbringen, bei Abschluss des Kaufvertrages vom 7. April 2000 sei der übereinstimmende Vertragswille von Verkäufer und Käufer auf den Erwerb der Miteigentumsanteile an den jeweiligen Miteigentumsanteilen der beiden Liegenschaften EZI. X und Y um den vereinbarten Kaufpreis gerichtet gewesen. Bei den Vertragsparteien habe somit diesbezüglich Willensübereinstimmung über Kaufgegenstand und Kaufpreis bestanden. Im Ergebnis macht der Berufungswerber damit eine bestehende Diskrepanz zwischen der mündlich erzielten Willenseinigung über den Kaufgegenstand und dem im Kaufvertrag schriftlich festgehaltenen Kaufgegenstand geltend. Da die Steuerpflicht - wie oben dargelegt - schon mit der mündlichen Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis entsteht, weil damit zivilrechtlich der grundsätzlich formfreie Kaufvertrag zustande kommt, entscheidet den vorliegenden Berufungsfall die Abklärung der Frage, ob es glaubhaft erscheint, dass entgegen der schriftlichen Vertragslage die Vertragsparteien mündlich Willensübereinstimmung über einen Kaufgegenstand erzielt haben, der bereits die EZI. Y mitenthaltend hat.

Eine Einsicht in die beim Finanzamt geführten Bewertungsakten der beiden Liegenschaften EZI. X und Y ergab, dass sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft EZI. Y (unbebautes Grundstück) auch gleichzeitig Miteigentümer der Liegenschaft EZI X (Mietwohngrundstück, Wohnungseigentumsanlage) waren. Aus dem Mappenblatt geht hervor, dass das unbebaute Grundstück an das Grundstück, auf dem sich die Wohnungseigentumsanlage befindet, unmittelbar angrenzt und diesem "vorgelagert" ist. Aus den im Bewertungsakt des Mietwohngrundstückes befindlichen zahlreichen Abgabenerklärungen geht hervor, dass in jenen Fällen, bei denen der jeweilige Verkäufer Miteigentumsanteile an beiden EZI. hatte, bei einem Verkauf der Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZI X (Eigentumswohnung) in jedem Fall auch die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZI. Y (unbebautes Grundstück)

in einem Erwerbsvorgang zu einem Gesamtkaufpreis mitverkauft worden sind. Dies zeigt aber wohl unbedenklich, dass sämtliche Verkäufer die Eigentumswohnung zusammen mit den Miteigentumsanteilen an dem der Wohnanlage vorgelagerten unbebauten Grundstück gleichsam als eine Einheit angesehen haben, die bei einer Veräußerung das "einheitliche Verkaufsobjekt" bildete. Auch der nunmehrige Verkäufer O. W selbst hat bei seinem seinerzeitigen Erwerb mit einem einzigen Kaufvertrag beide Miteigentumsanteile zu einem Gesamtkaufpreis erworben. Aus diesen Abgabenerklärungen lässt sich an Sachverhalt ableiten, dass bei sämtlichen Verkäufen der Eigentumswohnungen der Vertragswille und damit die Willenseinigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis auch die Veräußerung der Miteigentumsanteile an dem unbebauten Grundstück mitumfasst hatte. Es erscheint daher das Berufungsvorbringen durchaus glaubhaft, dass der Vertragswille von O. W. und den Käufern F. und B. T. auf den Erwerb der Eigentumswohnung und der Miteigentumsanteile an dem vorgelagerten Wiesengrundstück um den vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 689.000 S gerichtet war und über diesen Kaufgegenstand und Kaufpreis mündliche Einigung erzielt worden war. Durch die Willensübereinstimmung der Vertragsparteien über den solcherart angenommenen Kaufgegenstand und Kaufpreis und den darauf gerichteten Abschlusswillen wurde bereits mit der mündlichen Einigung der steuerpflichtige Erwerbsvorgang verwirklicht. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die schriftliche Fassung des Kaufvertrages, zurückzuführen auf die in der Berufung angeführten Gründe, als Kaufgegenstand abweichend von der mündlichen Einigung nur die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZI. X enthielt, nicht aber die nach dem einheitlichen Verkaufswillen ebenfalls mitverkauften Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZI. Y. Wurde daher im Rahmen der Selbstberechnung ausgehend von der mündlichen Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis für den Erwerb beider Miteigentumsanteile vom einheitlichen Kaufpreis von 689.000 S bereits Grunderwerbsteuer bezahlt, dann folgt daraus, dass für den "in Ergänzung zum notariellen Kaufvertrag vom 7. April 2000" in Punkt II der Aufsandungs- und Nachtragsurkunde vom 12. März 2002 augenscheinlich zwecks dessen grundbücherlicher Durchführung ausgewiesenen Erwerbsvorgang entsprechend seinem Kaufpreisanteil schon Grunderwerbsteuer vorgeschrieben worden war. Das Finanzamt hingegen vertrat, ohne auf das Berufungsvorbringen konkret einzugehen, den Standpunkt, "weil kein zusätzlicher Kaufpreis zu entrichten ist", lagen im Berufungsfall die Voraussetzungen für eine Steuervorschreibung gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG vom dreifachen Einheitswertanteil vor. Nach dieser Gesetzesbestimmung ist die Steuer vom (dreifachen) Einheitswert zu ermitteln, soweit eine Gegenleistung **nicht vorhanden** oder **nicht zu ermitteln** ist. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist eine Sachverhaltsfrage. Erscheinen aber die

Berufungsausführungen im Hinblick auf die von der Abgabenbehörde zweiter Instanz vorgenommenen Sachverhaltserhebungen durchaus glaubhaft und war somit von deren Richtigkeit auszugehen, dann folgt daraus für die Entscheidung des Berufungsfalles, dass der Vertragswille auf den Erwerb beider Miteigentumsanteile zu dem vereinbarten Kaufpreis gerichtet war und dieser Erwerb bereits im Wege der Selbstberechnung versteuert worden war. Durch den Umstand, dass für den streitgegenständlichen Erwerb kein zusätzlicher Kaufpreis zu entrichten war, wurde nicht der Tatbestand nach § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG verwirklicht, vielmehr war sachverhaltsmäßig davon auszugehen, dass die auf den Erwerb des Miteigentumsanteiles an der Liegenschaft EZI. Y entfallende Gegenleistung vorhanden oder zu ermitteln gewesen wäre, die Gegenleistung aber mit dem wertmäßig entsprechenden Ansatz in der vereinbarten und bereits versteuerten Gesamtgegenleistung schon enthalten war. Einer weiteren Steuervorschreibung nunmehr vom dreifachen Einheitswert steht folglich entgegen, dass dieser in Frage stehende Erwerbsvorgang schon im Wege der Selbstberechnung auf Basis der anteiligen Gegenleistung versteuert worden war.

Es war somit wie im Spruch ausgeführt der Berufung stattzugeben und der bekämpfte Grunderwerbsteuerbescheid aufzuheben.

Innsbruck, 15. September 2003