

# Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der TM, F, M.Straße, vom 29. September 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr vom 8. September 2003 betreffend Grunderwerbsteuer 2003 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

## Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 9. Juli 1999 haben JR, MP, TM, ER sowie TZ, die nunmehrigen Berufungswerber (=Bw), die in ihrem Miteigentum stehenden Liegenschaften, EZ xGBT, an die GuB (im Folgenden nur mehr kurz GuB genannt) verkauft.

Die Kaufvertragsurkunde enthält folgende entscheidungsrelevante Regelungen:

### *II. Aufschiebende Bedingung*

*Die Käuferin beabsichtigt die Bebauung der Kaufobjekte. Bedingung dieses Kaufvertrages ist die Erteilung der Baubewilligung für die vorangeführten Kaufobjekte entsprechend der von der Käuferin beabsichtigten Bebauung.*

*Vereinbarungsgemäß muss die Baubewilligung bis längstens 31. Dezember 1999 vorliegen. Sollte dies bis zu diesem Zeitpunkt nicht der Fall sein, wird der Kaufvertrag einvernehmlich aufgehoben.*

### *III. Kaufpreis*

*Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig - unter anderem - nach Einlangen des rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides in der Kanzlei des Vertragsverfassers .*

*Die Verbücherung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käuferin erfolgt erst nach Einzahlung des gesamten Kaufpreises auf das Treuhandkonto.*

### *IV. Übergabe und Übernahme*

*Die Übergabe und Übernahme der Kaufobjekte erfolgt am Tag der Bezahlung des Kaufpreises. Die Verkäufer erklären, dass sie bis zu diesem Zeitpunkt die damit verbundenen öffentlichen Abgaben und Gebühren bezahlen.*

#### X. Allgemeine Bedingungen

*3. Die Verkäufer räumen der Käuferin das Recht ein, ab dem Zeitpunkt der Unterfertigung des Kaufvertrages, das Grundstück zu betreten, Untersuchungen durchzuführen und alle Vorkehrungen zu treffen, um die möglichst unverzügliche Ausstellung des rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides zu erreichen.*

Für diesen Erwerbsvorgang hat das Finanzamt zunächst am 13. November 1999 die Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von 19.720, -- S der Erwerberin, das war die GuB, vorgeschrieben. Aufgrund der Insolvenz der Gesellschaft hat das Finanzamt jedoch mit Bescheiden vom 8. September 2003 die GrESt gemäß § 9 GrEStG auch den Verkäufern vorgeschrieben.

Mit Berufung vom 29. September 2003 haben die Bw dagegen vorgebracht, der Kaufvertrag sei unter der aufschiebenden Bedingung der vorliegenden Baubewilligung abgeschlossen worden. Diese Bedingung sei nicht eingetreten, sodass gemäß § 8 Abs 2 GrEStG die Steuerschuld nicht entstanden sei.

Aufgrund der abweislichen Berufsvorentscheidung vom 14. Oktober 2003 haben die Bw mit Anträgen vom 30. April 2002 die Vorlage der Berufungen zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt, weil es der klare Parteiwillen gewesen sei, eine aufschiebende Bedingung vorzusehen. Dafür spreche, dass die Übergabe der Liegenschaft erst nach Erteilung der Baubewilligung stattfinden sollte und auch der Kaufpreis erst zu diesem Zeitpunkt bezahlt werden

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

Gemäß § 8 Abs 2 GrEStG entsteht die Steuerschuld, wenn die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer (*aufschiebenden*) Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig ist, mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung.

Die Steuerschuld entsteht nur im Fall einer aufschiebenden Bedingung mit deren Eintritt, im Fall einer auflösenden Bedingung jedoch bereits mit der Verwirklichung des Erwerbsvorganges.

Strittig ist im gegenständlichen Fall die Frage, ob der Kaufvertrag vom 9. Juli 1999 unter einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung geschlossen wurde.

Zur Auslegung von Bedingungen stehen nicht die gebrauchten Worte, sondern die bezeichneten Eigenheiten der Bedingung im Vordergrund.

Für das Vorliegen eines auflösend bedingten Rechtsgeschäftes ist es charakteristisch, dass das

bedingte Rechtsgeschäft wie ein unbedingtes zunächst alle Wirkungen entfaltet und die gewollte Rechtsänderung eintritt. Sind echte Erfüllungsansprüche schon für die Zeit vor Bedingungseintritt vereinbart, dann spricht alles für das Vorliegen einer auflösenden Bedingung.

(VwGH vom 16. November 1989, 89/16/0165)

Für das Vorliegen einer aufschiebenden Bedingung spricht umgekehrt, dass wesentliche Erfüllungshandlungen, wie etwa die Auszahlung des Kaufpreises oder die Übergabe des Kaufobjektes, erst bei Eintritt der Bedingung erfolgen sollen.

In diesem Sinne sprechen die konkreten Vertragsmerkmale überwiegend für eine aufschiebende Bedingung, weil der Kaufpreis erst nach Einlangen des Baubewilligungsbescheides zur Zahlung fällig werden sollte und erst dann die Übergabe des Grundstückes und die Verbücherung des Eigentumsrechtes erfolgen sollten. Auch die Bestimmung hinsichtlich der Kostentragung durch die Verkäufer bis zur Bezahlung des Kaufpreises und die ausdrückliche Einwilligung in das Betreten des Grundstückes durch die Käuferin verdeutlichen, dass das Rechtsgeschäft zunächst noch keine Wirkungen entfalten sollte.

Auch aus dem Vorlageantrag angeschlossenen vorvertraglichen Korrespondenz zwischen den Beteiligten ist eindeutig ersichtlich, dass der Wille der Vertragsparteien auf die Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung gerichtet war.

Die vereinbarte Vertragsaufhebung, welche der aufschiebenden Bedingung nachgestellt ist und auf die sich das Finanzamt in seinem Bescheid hauptsächlich beruft, ändert daran nichts, sondern wird dadurch nur der - aufschiebend bedingt abgeschlossene - Kaufvertrag formal aus dem Rechtsbestand entfernt.

Der Vertragsverfasser RA T, gibt die Motivlage der Vertragsparteien für diese Regelung in einem Schreiben vom 13. November 2003 so wieder:

*Es war tatsächlich so, dass eine Begrenzung von ihrer Seite (Verkäufer) gewünscht wurde, um bei Nichterteilung der Baubewilligung innerhalb dieser Frist wieder frei zu sein, nur in diesem Zusammenhang ist die Formulierung im zweiten Absatz der Ziffer II zu sehen.*

Die aufschiebende Bedingung ist aber tatsächlich nicht eingetreten, weil weder bis zum Stichtag noch überhaupt eine Baubewilligung erteilt wurde (Bestätigung des Vertragserichters vom 25. September 2003), sodass die Steuerschuld nie entstanden ist.

Der Berufung war daher stattzugeben.