



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Linz
Senat 6

GZ. RV/0172-L/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr betreffend Grunderwerbsteuer 1995 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet 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

Der nunmehrige Ehegatte der Berufungswerberin erwarb mit Anwartschaftsvertrag vom 14. Juni 1985 die Wohnungseigentumsanwartschaft für eine im Vertrag näher bezeichnete Wohnung der Wohnanlage P. Dieser Erwerbsvorgang blieb vorläufig gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 lit b GrEstG 1955 steuerfrei. Im weiteren Ermittlungsverfahren zur Überprüfung der Voraussetzungen der Steuerfreiheit des Erwerbes richtete das Finanzamt am 30. Mai 1989 an die Grundstücksverkäuferin die Anfrage, ob bereits ein Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

errichtet wurde. Die Antrag wurde dahingehend beantwortet, dass der Vertrag unter Zahl 35104/87 dem Finanzamt angezeigt wurde und das Gebäude bis Oktober 1987 fertiggestellt war.

Über weitere Anfrage des Finanzamtes gab der Ehegatte der Bw am 9. September 1993 wörtlich an: Nachdem ich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Anwartschaftsvertrages noch nicht verheiratet war, wurde daher der Vertrag auch nur von mir alleine unterschrieben. Bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages war ich dann verheiratet und so ließ ich auch meine Gattin den Kaufvertrag unentgeltlich mitunterzeichnen (diese Angaben wurden – wie aus den nächsten Ausführungen ersichtlich – berichtigt).

Am 4. November 1993 gab der Ehegatte der Bw berichtend an: Der Kaufpreis bzw. die Darlehensrückzahlungen werden auch von der Ehegattin mitgeleistet, da sie über eigenes Einkommen verfügt.

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis sowie den übernommenen aushaftenden Darlehen (jeweils Hälfteanteil) mit der Begründung fest, dass die Abtretung des Anwartschaftsrechtes entgeltlich erfolgt sei. Dabei ging das Finanzamt davon aus, dass der Erwerbsvorgang im Verhältnis Berufungswerberin und Ehegatte stattgefunden hat.

In der Berufung wird Verjährung eingewendet; weiters wird auf die Übergangsbestimmung des § 12 Abs. 2 GrEStG 1987 und die Bestimmung des § 4 Abs. 2 GrEStG 1955 hingewiesen.

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab.

Im Vorlageantrag wird der Ansicht des Finanzamtes entgegengetreten, dass die Bw den Hälfteanteil des Anwartschaftsrechtes vom Ehegatten erworben habe, was durch die Wohnungseigentümerliste, die Unterschrift laut Kaufvertrag und der Echtheit der Unterschrift und des Geburtsdatums der Käufer dokumentiert werde.

Über die Berufung wurde erwogen:

Zutreffend weist die Bw auf die Bestimmung des § 12 Abs. 2 GrEStG 1987, BGBl 1987/309, hin, wonach auf vor dem 1. Juli 1987 verwirklichte Erwerbsvorgänge die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehenden gesetzlichen Vorschriften anzuwenden sind. Dies gilt insbesondere, wenn für einen vor dem 1. Juli 1987 verwirklichten Erwerbsvorgang die Steuerschuld oder ein Erhebungsgrund für die Steuer nach dem 30. Juni 1987 entsteht.

Gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 lit b des im gegenständlichen Fall anzuwendenden GrEStG 1955 ist beim Wohnungseigentum der erste Erwerb eines Anteiles eines Grundstückes, auf dem eine in

lit a genannte Vereinigung (Anm.: das ist eine Vereinigung mit der statutenmäßigen Aufgabe zur Schaffung von Wohnungseigentum) oder ein gemeinnütziger Bauträger ein Wohnhaus geschaffen oder zu schaffen hat, durch eine Person, die den Grundstücksanteil zur Begründung von Wohnungseigentum erwirbt.

Voraussetzung dieser Steuerbefreiung ist, dass es sich bei dem Vorgang um den ersten Erwerb eines Grundstücksanteiles durch eine Person handelt, die den Grundstücksanteil zur Begründung von Wohnungseigentum erwirbt. Unbestreitbar ist im vorliegenden Fall, dass der nunmehrige Ehegatte der Bw mit Anwartschaftsvertrag vom 14. Juni 1985 die Wohnungseigentumsanwartschaft für die im Vertrag näher bezeichnete Wohnung (Haus) alleine erworben hat. Wenn nun die Bw einwendet, sie hätte unmittelbar von der Grundstücksverkäuferin erworben, so ist ihr entgegenzuhalten, dass in diesem Fall ihr Ehegatte den Hälfteanteil des Anwartschaftsrechtes an die Grundstücksverkäuferin hätte rückübertragen müssen. Ein derartiger Vorgang ist allerdings weder aktenkundig noch wird er dezidiert behauptet. Allerdings hätte ein solcher Vorgang auch zur Folge, dass der nachfolgende Erwerb nicht mehr der erste wäre und daher dem Zweiterwerber (der Bw) die Grunderwerbsteuerbefreiung auch nicht zusteht. Für den gegenständlichen Fall bedeutet dies, dass ohne Bedeutung ist, von wem die Bw erworben hat, weil kein Ersterwerb gegeben ist.

Jedenfalls hat die Bw den Hälfteanteil durch Abtretung des Übereignungsanspruches vom Ehegatten vor dem 1. Juli 1987 erworben, weil auch der formelle Kaufvertrag vor dem 1. Juli 1987 unterfertigt wurde.

Gemäß § 4 Abs. 2, 4. Satz GrEStG 1955 gelten Grundstücksübertragungen zwischen Ehegatten, wodurch gleichteiliges Eigentum der Ehegatten an Wohnstätten im Sinne des Abs. 1 Z 1 bis 3 begründet wird, nicht als Aufgabe des begünstigten Zweckes, wenn der erwerbende Ehegatte den begünstigten Zweck innerhalb von acht Jahren, gerechnet vom Erwerb des übertragenden Ehegatten, erfüllt.

§ 4 Abs. 2 normiert keine neuen, von Abs. 1 unabhängige Tatbestände, sondern regelt, unter welchen Voraussetzungen die in Abs. 1 aufgezählten Erwerbsvorgänge durch die Erfüllung des sogenannten steuerbegünstigten Zweckes (endgültig) steuerfrei bleiben bzw. welche Vorgänge zur Nachversteuerung führen. Durch diese Bestimmung soll nur der Erwerb des Ehegatten der Bw steuerlich gewürdigt werden, nicht aber der Erwerb der Bw, der bereits gesondert gewürdigt und als steuerpflichtig angesehen wurde.

Dem Einwand der Verjährung ist zu entgegnen: Gemäß § 207 Abs. 2 BAO beträgt die Verjährungsfrist für die Grunderwerbsteuer fünf Jahre. Wird ein der Grunderwerbsteuer unterliegender Erwerbsvorgang nicht ordnungsgemäß der Abgabenbehörde angezeigt, so

beginnt gemäß § 208 Abs. 2 BAO die Verjährung des Rechtes zur Festsetzung dieser Abgabe nicht vor Ablauf des Jahres, in dem die Abgabenbehörde von dem Erwerbsvorgang Kenntnis erlangt hat. Der Lauf der Verjährungsfrist wird erst dann in Gang gesetzt, wenn der zuständigen Abgabenbehörde durch entsprechende Meldungen, Mitteilungen, Erklärungen usw. durch den hiezu Verpflichteten alle den steuerpflichtigen Tatbestand bildenden Umstände und Verhältnisse bekannt geworden sind, das bedeutet, wenn die Abgabenbehörde vom steuerpflichtigen Erwerbsvorgang in einer Weise und in einem Umfang Kenntnis erlangt hat, dass ein vollständiges Bild über den abgabenrechtlich maßgeblichen Sachverhalt gewonnen werden kann, sodass eine sachgerechte Abgabefestsetzung objektiv möglich ist. Das Finanzamt hat von dem der Besteuerung unterzogenen Vorgang (Erwerb vom Ehegatten) erst durch die oben angeführte Anfragebeantwortung im Jahr 1993 Kenntnis erlangt, weshalb das Recht zur Festsetzung der Grunderwerbsteuer nicht verjährt ist. Den Einwendungen im Vorlageantrag ist schließlich entgegenzuhalten, dass nicht nur schriftliche Verträge der Grunderwerbsteuer unterliegen, sondern alle in § 1 GrEStG aufgezählten Verträge, wobei es für die Steuerpflicht keiner Schriftlichkeit bedarf.

Linz, 8. August 2003