



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der R-GenmbH, vom 5. August 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 1. Juli 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin hat am 29.10.2004 als Optionsnehmerin mit Herrn S und der G Errichtungs- und VermietungsgmbH als Optionsgeber einen Optionsvertrag abgeschlossen. Nach § 2 dieser Vereinbarung haben die Optionsgeber mit der O Aktiengesellschaft einen weiteren Optionsvertrag dahingehend abgeschlossen, dass für den Fall, dass die O Aktiengesellschaft von dem ihr eingeräumten Recht, bis spätestens 31.5.2006 einen bestimmten Bestandvertrag abzuschließen, nicht Gebrauch macht, die Berufungswerberin das Recht hat, dieses Objekt (Grundstück und Superädifikat) käuflich zu erwerben, und zwar zu einem Gesamtkaufpreis von 1.613.980,00 €.

Mit Nachtrag zu diesem Optionsvertrag (Nachtrag vom 25.9.2006) wurde dieser Optionsvertrag folgendermaßen geändert: (§ 3 Sonstige Bestimmungen des Optionsvertrages):

3.1. Das gegenständliche Optionsrecht ist auf Seite der R- regGenmbH übertragbar; demgemäß ist die R- regGenmbH berechtigt, Dritte in ihre vertragsgegenständlichen Optionsrechte eintreten zu lassen.

3.2. Ein Optionsentgelt gilt nicht als vereinbart.

3.3. Der gegenständliche Optionsvertrag hat eine fixe Vertragsdauer für die Zeit ab Unterfertigung dieses Optionsvertrages bis 30.4.2007.

Die Berufungswerberin hat dieses Optionsrecht ausgeübt und von ihrem Recht, Dritte in ihre Optionsrechte eintreten zu lassen, Gebrauch gemacht (vgl. dazu das Schreiben der L Projektentwicklung GmbH vom 25.4.2007 an Herrn S und die G Errichtungs- und VermietungsgmbH: *In diesem Zusammenhang teilt Ihnen die L Projektentwicklung GmbH mit, dass ihr die R- regGenmbH die ihr von Ihnen eingeräumten Optionsrechte übertragen hat und die R- regGenmbH einverstanden ist, dass die Ausübung der Kaufoption seitens der L Projektentwicklung GmbH erfolgt.*

Seitens der R- regGenmbH wurde die L Projektentwicklung GmbH angewiesen, den Kaufpreis an die R- regGenmbH zur Auszahlung zu bringen und zwar zur teilweisen Abdeckung von Kreditverbindlichkeiten von Herrn S und der G Errichtungs- und VermietungsgmbH).

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer (wegen Verwirklichung des Tatbestandes des § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG) fest, wobei als Bemessungsgrundlage das 3-fache des Einheitswertes angesetzt wurde.

Dagegen richtet sich die Berufung – nach Darstellung des unstrittigen Sachverhaltes – mit folgender Begründung:

Zur Verwirklichung des Tatbestandes des § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG sei erforderlich, dass ein rechtswirksames Kaufangebot eingeräumt werde, die sich daraus ergebenden Rechte vom Berechtigten an den Dritten abgetreten werden und der Kauf zwischen diesem und dem Grundstückseigentümer tatsächlich zustande komme.

Als weiteres ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal sei erforderlich, dass der Benennungsberechtigte das Kaufangebot zum Nutzen der eigenen wirtschaftlichen Interessen verwerte. Ein Handeln des Benennungsberechtigten im Interesse des Grundstücksverkäufers oder des präsumtiven Grundstückserwerbers reicht für die Grunderwerbsteuerpflicht nicht aus. Der Zweck der Regelung des § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG bestehe darin, den Grundstückshandel zu erfassen, der der Grunderwerbsteuerpflicht dadurch ausweiche, dass er nicht mit Grundstücken als solchen, sondern mit Angeboten zu deren Weiterverkauf handle.

Die Verschaffung eines wirtschaftlichen Vorteiles durch den Benennungsberechtigten für sich sei dann nicht gegeben, wenn sich sein Interesse darauf beschränke, Forderungen auf Rückzahlungen der Kreditbeträge aus bestehenden Verträgen mit dem Grundstückseigentümer zu realisieren. Bereits im Optionsvertrag vom 29.10.2004 finde sich die Formulierung, "die Optionsgeber haben gegenüber der Optionsnehmerin Kreditverbindlichkeiten, weshalb

zwischen den Vertragsparteien als vereinbart gilt, dass der gesamte Kaufpreis, inklusive Mehrwertsteuer für die teilweise Abdeckung dieser Kreditverbindlichkeiten zu verwenden ist."

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab; im Antrag gemäß § 276 BAO wird das Berufungsvorbringen im Wesentlichen wiederholt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG unterliegt der Grunderwerbsteuer ein sich auf ein inländisches Grundstück beziehendes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot oder aus einem Anbot zum Abschluss eines anderen Vertrages, kraft dessen die Übereignung verlangt werden kann, begründet.

Der Tatbestand der Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot ist erfüllt, wenn derjenige, den der Grundstückseigentümer zur Benennung eines Dritten als Käufer berechtigt hat, einen Dritten als Käufer benennt und dieser das Anbot angenommen hat.

Als ein derartiges Recht im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG ist auch ein Optionsrecht anzusehen, mit welchem jemand einem anderen das Recht einräumt, über dieses Recht zu verfügen.

Die im ABGB nicht explizit geregelten Optionsverträge sind Verträge, mit welchen eine Vertragspartei der anderen Vertragspartei (dem Optanten) das Recht einräumt, unabhängig von einer weiteren rechtsgeschäftlichen Erklärung des Verpflichteten ein inhaltlich im Vorhinein bestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen und daraus einen unmittelbaren Erfüllungsanspruch zu erwerben. Nach Ausübung der Option ist der Optionsberechtigte berechtigt, unmittelbar die vertragliche Hauptleistung einzuklagen. Der Optant kann durch eine einseitige Gestaltungserklärung den anderen Teil verbinden, eine im Optionsvertrag bereits vorgesehene Leistung zu erbringen.

Herr S und die G Errichtungs- und VermietungsgmbH haben vorerst im Optionsvertrag vom 29.10.2004 der Berufungswerberin das Recht zum Erwerb von im Vertrag näher bezeichneten Grundstücken eingeräumt; in der Folge (Nachtrag zum Optionsvertrag) wurde die Laufzeit des Optionsvertrages bis zum 30.4.2007 verlängert und um die Möglichkeit, Dritte in die vertragsgegenständlichen Optionsrechte eintreten zu lassen, erweitert.

(In der Folge wurde der Kaufvertrag zwischen der L Projektentwicklung GmbH und den bisherigen Grundstückseigentümern geschlossen).

Der Tatbestand der Abtretung der Rechte im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG ist somit erfüllt, und zwar durch die Nutzung des Rechtes auf Abschluss eines Vertrages durch die L Projektentwicklung GmbH.

Weitere – ungeschriebene – Voraussetzung ist, dass der Berechtigte das Kaufangebot

(Optionsrecht) zum Nutzen der eigenen wirtschaftlichen Interessen verwertet. Die Notwendigkeit einer in dieser Weise wortlautbegrenzenden Gesetzesauslegung ergibt sich aus dem Zweck der Regelung, der darin besteht, den Grundstückshandel zu erfassen, der der Grunderwerbsteuer für die Weiterveräußerung dadurch ausweicht, dass der nicht mit Grundstücken als solchen, sondern mit Angeboten zu deren Verkauf handelt. Für die Verfolgung eigener wirtschaftlicher Interessen genügt es, wenn er wirtschaftliche Interessen eines Dritten wahrgenommen hat. Allerdings reicht es nicht aus, dass das Interesse der Bank darauf gegangen ist, Forderungen auf Rückzahlungen der Beträge aus bestehenden Darlehensverträgen mit dem Grundstückseigentümer zu realisieren (Fellner, Kommentar zum GrEStG, Tz 241 zu § 1).

Linz, am 19. April 2011