



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der E. -GmbH (vormals C. Gesellschaft m.b.H.), inW., vertreten durch Mag. Dr. Peter Roppenser, Wirtschaftstreuhänder, 4600 Wels, Konrad-Meini-Straße 11, vom 23. Februar 2001 gegen den Bescheid des Finanzamtes U. vom 22. Jänner 2001 betreffend Grunderwerbsteuer 2001 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### **Entscheidungsgründe**

Am 30. November 1999 fand bei den Ehegatten J. und W.W. eine Erhebung des Finanzamtes statt. Gegenstand der Erhebung war die Option betreffend die Liegenschaft EZ 527 und EZ 428 KG P. (Reihenhausanlage A.) mit der Fa. C. GmbH L. für den Zeitraum 1991 – 1993. Dabei wurde von Herrn J.W. als Auskunftsperson niederschriftlich angegeben, dass die der Fa. C. GmbH am 21. September 1987 eingeräumte Option zum Kauf von Grundflächen aus der oben genannten Liegenschaft für die vorgesehenen Reihenhäuser am 31. Dezember 1988 endete.

Mit der Vereinbarung vom 18./30. Juli 1990 wurde dann der Fa. C. GmbH das nicht übertragbare Recht eingeräumt, den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke aus der oben genannten Liegenschaft an die Käufer zu vermitteln, wobei der Verkauf der gesamten Parzellen bis 31. Dezember 1991 abgeschlossen sein soll. Als Kaufpreis wird ein Betrag von 710,00 S pro m<sup>2</sup> festgesetzt, sodass die Verkäufer bei dem gesamten Ausmaß von 7.786 m<sup>2</sup>

einen Kaufpreis von 5.528.000,00 S erhalten. Die einzelnen Kaufverträge sind in der Notariatskanzlei F. zu errichten. Weiters verweist Herr J.W. auf Pkt. 5 der ggst. Vereinbarung, die er im Zuge der Erhebung dem Leiter der Amtshandlung in Kopie ausfolgt, wonach die Übertragung der verkauften Grundstücke frei von Geldlasten zu erfolgen hat, der Kaufpreis von den einzelnen Käufern binnen zwei Monaten nach Unterfertigung der einzelnen Kaufverträge beim Vertragsverfasser Dr. R.Sch. zu treuen Handen zu hinterlegen ist mit dem unwiderruflich erteilten Auftrag, diesen Betrag den Verkäufern auf deren Konto auszufolgen, wobei die für die Fa. C. GmbH vorgesehene Provision vorher in Abzug gebracht werden kann. Herr W. gibt noch an, dass in den Jahren 1991 bis 1993 sämtliche Parzellen verkauft wurden und dass die Aufschließung, Vermessung und spätere Bebauung der Grundflächen von der Fa. C. GmbH veranlasst wurde und die Ehegatten W. als Verkäufer lediglich verpflichtet waren, sämtliche Kaufverträge und Urkunden hinsichtlich der angeführten Grundflächen zu unterfertigen.

Auf Grund dieser Feststellungen wurde der Berufungswerberin mit Bescheid vom 22. Jänner 2001 die Grunderwerbsteuer in Höhe von 193.482,00 S vorgeschrieben, mit der Begründung, dass gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 auch Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich und wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück zu verwerten, der Grunderwerbsteuer unterliegen. Im vorliegenden Fall ist die Fa. C. GmbH als Organisator des Gesamtbauvorhabens als eine Person anzusehen, der gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 wesentliche Befugnisse des Eigentümers übertragen wurden. Es wird auf die bei den Ehegatten W. durchgeführte Erhebung, die dabei erteilte Auskunft des Herrn W. und die von diesem ausgefolgte Vereinbarung vom 18./30. Juli 1990 hingewiesen, wobei noch zusätzlich der Pkt. 6 der genannten Vereinbarung angeführt wird, wonach sämtliche Kosten und Abgaben, die mit der Vorbereitung und Erstellung des Projektes, Planung und Einreichung bei der Baubehörde sowie Werbung und Vermittlung des Verkaufes der einzelnen Baugrundstücke im Zusammenhang stehe, ausschließlich von der Berufungswerberin getragen werden. Dies gilt auch für die Gebühr für die Bauplatzerklärung der einzelnen Baugrundstücke. Gemäß § 208 Abs. 2 BAO beginnt die Verjährung des Rechtes zur Festsetzung der Grunderwerbsteuer nicht vor Ablauf des Jahres, in dem die Abgabenbehörde von dem Erwerbsvorgang Kenntnis erlangt, das ist der 31. Dezember 1999.

Gegen diesen Bescheid erhab die Berufungswerberin die Berufung mit der Begründung, dass gemäß § 208 Abs. 2 BAO Verjährung eingetreten sei, da dem Finanzamt am 28. September 1987 der Optionsvertrag hinsichtlich der ggst. Liegenschaften vom 21. September 1987 angezeigt worden sei.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung ab. In der Begründung wird u.a. angeführt, dass der Optionsvertrag lediglich von den Ehegatten W. unterfertigt ist.

Daraufhin stellte die Berufungswerberin den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz mit der ergänzenden Begründung, dass im Vertragspunkt 7 der Vereinbarung vom 18./30. Juli 1990 die Verkäufer eine Einschreitervollmacht für Herrn Notar Dr. Sch. unterfertigt hätten und daher die Berufungswerberin für jedwede Eingabe die Unterschrift von Herrn Dr. Sch. einholen hätte müssen. Aus diesem Grund hätte die Fa. C. GmbH weder eine rechtliche noch eine wirtschaftliche Verfügungsmacht iSd § 1 Abs. 2 GrEStG gehabt. Es werde die Zeugeneinvernahme des Herrn Dr. Sch. beantragt. Gleichzeitig wird die Kopie eines Musters für einen Maklervertrag (Alleinvermittlungsauftrag) gemäß § 14 Maklergesetz überreicht. Diese Art eines Maklervertrages habe österreichweit bisher noch nicht zu einer rechtlichen oder wirtschaftlichen Verfügungsmacht gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG geführt. Die Vereinbarung mit den Ehegatten W. enthalte keine darüber hinausgehenden Rechte.

Mit Schreiben vom 27. Jänner 2003 beantragte die Fa. C. GmbH (nunmehr E. -GmbH) gemäß § 323 Abs. 12 BAO die Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat und die Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung.

Diese beiden Anträge wurden von der Berufungswerberin, unter der Bedingung der vollinhaltlichen Stattgabe der Berufung, mit Schreiben vom 16. November 2004 zurückgezogen.

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

Gemäß § 207 Abs. 2 der Bundesabgabenordnung (BAO) beträgt die Verjährungsfrist bei der Grunderwerbsteuer fünf Jahre. Nach § 208 Abs. 1 lit. a BAO beginnt die Verjährung in den Fällen des § 207 Abs. 2 BAO mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Abgabenanspruch entstanden ist, soweit nicht im § 208 Abs. 2 BAO ein anderer Zeitpunkt bestimmt wird.

§ 208 Abs. 2 BAO idF vor dem AbgÄG 2003 (BGBl I 124/2003) lautete: "*Wird ein der Erbschafts- und Schenkungssteuer oder der Grunderwerbsteuer unterliegender Erwerbsvorgang nicht ordnungsgemäß der Abgabenbehörde angezeigt, so beginnt die Verjährung des Rechtes zur Festsetzung dieser Abgaben nicht vor Ablauf des Jahres, in dem die Abgabenbehörde von dem Erwerbsvorgang Kenntnis erlangt; dies gilt sinngemäß auch für die gemäß § 18 Abs. 3 Grunderwerbsteuergesetz 1955, BGBl. Nr. 140, zu erklärenden Umstände.*"

§ 208 Abs. 2 idF des AbgÄG 2003, BGBl I 124/2003 lautet: "*Bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer unterliegenden Erwerben von Todes wegen oder Zweckzuwendungen von*

---

*Todes wegen beginnt die Verjährung frühestens mit Ablauf des Jahres, in dem die Abgabenbehörde vom Erwerb oder von der Zweckzuwendung Kenntnis erlangt."*

Durch das AbgÄG 2003 wurde § 208 Abs. 2 BAO grundlegend geändert. Was den hier zur Beurteilung vorliegenden Fall betrifft, ist es besonders bedeutsam, dass die Grunderwerbsteuer aus der Sonderregelung entfernt wurde. Für die Grunderwerbsteuer ist nunmehr lediglich auf die allgemeinen Bestimmungen des § 208 Abs. 1 BAO abzustellen. Die Verjährungsfrist beginnt daher bei der Grunderwerbsteuer bereits mit Ablauf des Jahres, in dem der Abgabenanspruch entstanden ist, unabhängig davon, ob die Behörde vom Erwerbsvorgang Kenntnis erlangt hat oder nicht.

Die Neufassung des § 208 Abs. 2 BAO trat mangels ausdrücklicher In-Kraft-Tretens-Regelung mit dem Tag nach Kundmachung des AbgÄG 2003 im Bundesgesetzblatt am 20. Dezember 2003 in Kraft. Verjährungsbestimmungen sind nach der Rechtsprechung (vgl. VwGH 22. 9. 1989, 87/17/0271) Normen des Verfahrensrechts. Treten Änderungen solcher Normen in Kraft, so ist die Neufassung für Amtshandlungen ab In-Kraft-Treten anzuwenden. Sie gilt somit auch für vor In-Kraft-Treten verwirklichte Sachverhalte und ebenso für offene Abgabenverfahren wie z. B. Berufungsverfahren (vgl. *Ritz*, Verjährung und Rechtsschutz, SWK 34/2003)

Im gegenständlichen Fall ist der Abgabenanspruch im Jahr 1990 entstanden, aber mangels einer ordnungsgemäßen Anzeige hat die Abgabenbehörde erst im Jahr 1999 auf Grund der durchgeführten Erhebung bei den Ehegatten W. Kenntnis vom Erwerbsvorgang erlangt. Nach der neuen Rechtslage, die für das gegenständliche Verfahren anzuwenden ist (vgl. *Ritz*, aaO), ist für den Beginn der Verjährungsfrist die Ordnungsmäßigkeit der Anzeige keine Voraussetzung mehr. Die Behörde hat dann während der fünfjährigen Verjährungsfrist, die am 1. Jänner 1991 begonnen hat, keine zur Geltendmachung des Abgabenanspruches unternommene Unterbrechungshandlungen (§ 209 Abs. 1 BAO) aktenkundig gesetzt, sodass die Festsetzungsverjährung mit Ablauf des 31. Dezember 1995 eingetreten ist. Die nach dem Eintritt der Verjährung durch das Finanzamt im Jahr 1999 gesetzten Maßnahmen waren auf den Eintritt der Verjährung ohne Einfluss.

Deshalb ist aus verfahrensrechtlichen Gründen unter Beachtung der neuen Rechtslage, welche seit 20. Dezember 2003 in Kraft ist, ohne Berücksichtigung der materiellrechtlichen Beurteilung des Sachverhaltes, der angefochtene Bescheid aufzuheben.

Graz, am 1. Februar 2005