



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat (Wien) 21

GZ. RV/3898-W/10

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Harald Hauer, Rechtsanwalt, 1020 Wien, Taborstraße 23, vom 18. Oktober 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 29. September 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 27. Mai 2008 erwarb Frau A.B. vom Berufungswerber (Bw.) eine Liegenschaft um einen Gesamtkaufpreis von € 275.000,00. Die Grunderwerbsteuer war laut Vertragstext von der Erwerberin zu bezahlen.

Mit Bescheid vom 2. Juni 2009 wurde der Erwerberin die Grunderwerbsteuer in der Höhe von € 6.625,00 vorgeschrieben. Da die Grunderwerbsteuer nicht entrichtet wurde und die Einbringungsmaßnahmen des Finanzamtes erfolglos blieben, erging am 29. September 2010 ein weiterer Grunderwerbsteuerbescheid an den Bw. als Gesamtschuldner.

In der gegen diesen Bescheid fristgerecht eingebrachten Berufung führte der Bw. aus, dass entsprechend des gegenständlichen Kaufvertrages die Käuferin die Verpflichtung übernommen habe, die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr zu zahlen und auf das Treuhandkonto des Vertragsverfassers zu bezahlen.

Dies sei aus den Punkten IV, VIII und IX des Kaufvertrages ersichtlich.

Zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung sei dem Bw. nicht bekannt gewesen, dass er für die Grunderwerbsteuer mithafte.

Nunmehr sei es ihm bekannt, dass dies gleichgültig sei, und dass er auch mithafte, wenn er es nicht gewusst habe.

Es hafte aber auch der Vertragserrichter für die Grunderwerbsteuer, wobei der Bw. davon ausgehe, dass dieser von der Käuferin das Geld erhalten habe.

Der Bw. hingegen habe das Problem, dass die Käuferin für ihn nicht greifbar sei und er keine Möglichkeit habe, das Geld von ihr zurückzuverlangen.

Das Verfahren sei dahingehend mangelhaft geblieben, dass nicht auch dem Vertragsverfasser die Bezahlung der Grunderwerbsteuer auferlegt, bzw. nicht ermittelt worden sei, ob die Käuferin die Grunderwerbsteuer beim Vertragsverfasser erlegt habe.

Bei richtiger rechtlicher Beurteilung wäre jedenfalls auch dem Vertragsverfasser die Bezahlung der Grunderwerbsteuer aufzutragen.

Der Bw. sei in seinen Rechten dadurch geschädigt, dass der Vertragserrichter nicht zur Solidarhaftung herangezogen worden sei, zumal er den Betrag ebenfalls schulde, ihm die Bezahlung leichter falle und er auch ein größeres Naheverhältnis zu seiner Mandantin, der Käuferin, habe.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 17. November 2010 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab und führte aus, dass gemäß § 9 Abs. 4 GrestG bei einem Kaufvertrag die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen Steuerschuldner der Grunderwerbsteuer seien. Es bestehe keine Haftungspflicht des Vertragserrichters, sondern ein Gesamtschuldverhältnis zur ungeteilten Hand zwischen dem Verkäufer und dem Käufer.

Welchen der Beteiligten die Behörde als Schuldner der Grunderwerbsteuer mittels Bescheides heranziehe, liege im Ermessen der Abgabenbehörde. Entsprechend der zivilrechtlichen Vereinbarung im Punkt VIII des Kaufvertrages sei vorerst die Käuferin als Steuerschuldner mittels Bescheides angesprochen worden. Die Uneinbringlichkeit beim Erstschildner spreche für die Zweckmäßigkeit der Heranziehung des Bw. als zweiten Gesamtschuldner für die Grunderwerbsteuer. Weiters spreche die Höhe der Abgabe für die Zweckmäßigkeit der Heranziehung. Billigkeitsgründe, die gegen eine Heranziehung sprechen würden, könnten nicht erkannt werden.

Die Heranziehung des Bw. als Steuerschuldner auf Grund des bestehenden Gesamtschuldverhältnisses zeige sich daher als rechtens.

Dagegen beantrage der Bw. ohne weiteres Vorbringen die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

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

Nach § 9 Z. 4 GrEStG sind bei allen nicht in den Ziffern 1 bis 3 aufgezählten Erwerbsvorgängen die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen Steuerschuldner. Vorausgeschickt wird, dass es sich hier nicht um einen der in den Ziffern 1 bis 3 angeführten Erwerbsvorgänge handelt. Die Bestimmung des § 9 Z. 4 GrEStG gilt insbesondere für Kaufverträge und andere Rechtsgeschäfte, die einen Anspruch auf Übereignung begründen. Vertragspartner eines steuerpflichtigen Rechtsgeschäftes sind zivilrechtlich gesehen der Veräußerer und der Erwerber eines Grundstückes oder eines Grundstücksanteiles. Veräußerer und Erwerber sind auch als am Rechtsvorgang beteiligte Personen gemäß § 9 GrEStG Steuerschuldner zur ungeteilten Hand.

Durch privatrechtliche Vereinbarungen kann das abgabenrechtliche Gesamtschuldverhältnis nicht ausgeschlossen werden.

Der Vertragserrichter ist keine am Erwerbsvorgang beteiligte Person und daher kein Steuerschuldner im Sinne des § 9 GrestG.

*Gemäß § 13 Abs 4 GrestG haften die Parteienvertreter für die Entrichtung der selbstberechneten Steuer.*

Voraussetzung für die Haftung ist daher, dass der Parteienvertreter für den Erwerbsvorgang eine Selbstberechnung durchgeführt hat. Eine Haftung kommt nur insoweit zum Tragen, als die selbstberechnete Steuer vom Parteienvertreter nicht entrichtet wird. Eine Verpflichtung zur Vornahme einer Selbstberechnung besteht nicht. Die **Selbstberechnung** und Anmeldung **hat** gemäß § 13 Abs. 1 zweiter Satz GrestG **elektronisch** zu erfolgen..

Im gegenständlichen Fall hat der Vertragserrichter den Erwerbsvorgang mittels Abgabenerklärung dem Finanzamt angezeigt und eine Kopie des Vertrages übermittelt. Eine Selbstberechnung ist jedoch nicht erfolgt, weshalb der Vertragserrichter nicht zur Haftung für die Grunderwerbsteuer herangezogen werden kann.

*Gemäß § 9 Abs. 1 BAO haften die in §§ 80ff BAO bezeichneten Vertreter neben den durch sie vertretenen Abgabepflichtigen für diese treffenden Abgaben insoweit, als die Abgaben infolge schuldhafter Verletzung der den Vertretern auferlegten Pflichten nicht eingebraucht werden können.*

*Gemäß § 9 Abs. 2 BAO haften Notare, Rechtsanwälte und Wirtschaftstreuhänder wegen Handlungen, die sie in Ausübung ihres Berufes bei der Beratung in Abgabensachen vorgenommen haben, gemäß Abs. 1 nur dann, wenn diese Handlungen eine Verletzung der Berufspflichten enthalten. Ob eine solche Verletzung der Berufspflichten vorliegt, ist auf Anzeige der Abgabenbehörde im Disziplinarverfahren zu entscheiden.*

§ 9 BAO ist eine Ausfallhaftung. Das bedeutet, dass die Abgabenforderung zunächst gegenüber dem (den) eigentlichen Abgabenschuldner(n) geltend zu machen ist. Da der Bw., wie bereits ausgeführt, gemäß § 9 Abs. 4 GrestG Abgabenschuldner ist und die Abgabenschuldigkeit bei diesem einbringlich ist, kommt schon aus diesem Grunde eine Haftung des Rechtsanwaltes gemäß § 9 Abs. 2 BAO nicht in Betracht. Davon abgesehen

liegen keine Anhaltspunkte für eine Verletzung der Berufspflichten bei der Beratung in Abgabensachen vor.

Selbst wenn eine Haftung des Vertragserrichters nach einer sonstigen Bestimmung bestehen würde, wäre im Ermessen jedenfalls der Grundsatz der Nachrangigkeit der Haftung zu beachten. Der Haftende dürfe nur dann in Anspruch genommen werden, wenn ansonsten die Einbringung der Abgaben beim Hauptschuldner (d.s. beim Kauvertrag der (die) Käufer und Verkäufer) gefährdet oder wesentlich erschwert wäre. Im gegenständlichen Fall wurde die Grunderwerbsteuer nunmehr durch den Verkäufer getilgt, so dass eine Haftung des Vertragserrichters auch bei Bestehen einer derartigen Verpflichtung nicht möglich wäre.

Der an die Erwerberin gerichtete Grunderwerbsteuerbescheid war z.H. dem Vertragsverfasser adressiert. Trotz Kenntnis des Bescheides wurde die Grunderwerbsteuer auch von diesem nicht abgeführt. Ob die Käuferin die Grunderwerbsteuer beim Vertragsverfasser hinterlegt hat, war nicht zu prüfen, da dieser weder Abgaben- noch Haftungsschuldner ist und daher die Abgabenbehörde keinerlei Exekutionsmöglichkeit hätte.

Gemäß [§ 6 Abs. 1 BAO](#) sind Personen, die nach den Abgabenvorschriften dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden, Gesamtschuldner (Mitschuldner zur ungeteilten Hand, [§ 891 ABGB](#)).

Die Auswahl der zur Leistung der Abgabenschuld heranzuziehenden Gesamtschuldner, die Belastung der Einzelnen mit der Gesamtschuld oder nur einem Teil davon, die Bestimmung des Zeitpunktes und der Reihenfolge der Heranziehung der einzelnen Gesamtschuldner liegt im Ermessen der Behörde. Diese Ermessensentscheidung ist nach Billigkeit und Zweckmäßigkeit unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände zu treffen. Durch privatrechtliche Vereinbarungen wird das Gesamtschuldverhältnis nicht ausgeschlossen und kann damit der Behörde die Reihenfolge der Heranziehung der einzelnen Gesamtschuldner nicht aufgezwungen werden. Ist einer der beiden Schuldner zahlungsunfähig geworden, so liegt kein Ermessensspielraum für die Heranziehung des verbleibenden Schuldners zur Leistung der Schuld mehr vor.

Liegt ein Gesamtschuldverhältnis vor, so hängt es gemäß [§ 891 Abs. 2 ABGB](#) vom Gläubiger ab, ob er von allen, oder von einigen Mitschuldners das Ganze, oder nach von ihm gewählten Anteilen oder ob er das Ganze von einem einzigen fordern will. Der Gläubiger kann daher jeden der Mitschuldner nach seinem Belieben in Anspruch nehmen, bis er die Leistung vollständig erhalten hat. (Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, zu § 9, RZ 12, August 2008). Wenn ein Gesamtschuldverhältnis wie hier nach [§ 6 Abs. 1 BAO](#) in Verbindung mit § 9 GrEStG bereits unmittelbar kraft Gesetzes entstanden ist, ist es ohne Bedeutung, an welchen Gesamtschuldner die Abgabenbehörde das Leistungsgebot richtet. Es ist also in die Hand der Finanzbehörde gelegt, an welchen Gesamtschuldner sie sich halten will (Fellner,

Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, zu § 9, RZ 13, August 2008, UFS vom 30.9.2008, RV/0675-G/05).

Ein derartiger Spielraum für eine solche Ermessensausübung liegt aber nicht mehr vor, wenn die Finanzbehörde zunächst den Erwerber eines Grundstückes herangezogen hat und hernach wegen offensichtlicher Uneinbringlichkeit der Forderung bei diesem Gesamtschuldner die Steuer dem anderen Vertragspartner vorschreibt (Fellner, Kommentar zur Grunderwerbsteuer, zu § 17, 9 Dff; Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, zu § 9, RZ 23, August 2008).

Im Berufungsfall war es dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien trotz vielfältiger Bemühungen nicht möglich, die Grunderwerbsteuer vom nach dem Vertrag verpflichteten Vertragspartner einzuheben, weshalb die Vorschreibung an den Bw. zu ergehen hatte. Die Abgabenbehörde war in diesem Fall gar nicht mehr in der Lage, im Rahmen eines Ermessensspielraumes eine andere Entscheidung zu treffen.

Auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes und der gesetzlichen Bestimmungen war über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden.

Wien, am 16. März 2012