



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 20

GZ. RV/2441-W/07

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des R, vertreten durch G, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 7. Mai 2007, Steuernummer, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 18. 3. 2005 haben der Berufungswerber (Bw), Herr R., und Frau M die in ihrem außerbücherlichen Eigentum befindlichen je 8575/173.400-tel Anteile der Liegenschaft EZ x KG y (Punkt 1.1 des Vertrages) um einen Kaufpreis von € 675.000,- an Herrn M. und Herrn H. verkauft.

Laut Punkt 1.2 des Vertrages teilen sich entsprechend der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle, AZ: xxx, die von den beiden Verkäufern erworbenen 17150/173400-tel Anteile (die beiden Vertragspartner bilden eine Eigentümerpartnerschaft im Sinne der §§13ff WEG 2002) auf wie folgt:

- a) auf die Büroflächen im 1. Stock des Hauses entfallen 15410/173400-tel Anteile;
- b) auf die im 1. Kellergeschoss gelegenen Lager zwei Lagerräume, 2 Waschr.) entfallen 1300/173400-tel Anteile;
- c) auf das im 1. Kellergeschoss gelegene Lager entfallen 300/173400-tel Anteile;

d) auf die Keller im 2. Kellergeschoss gelegenen beiden Lagerräume entfallen je 70/173400-tel Anteile.

Den Gegenstand des Kaufvertrages bildeten, da die Teilung des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes wie in Punkt 5.0 des Kaufvertrages geregelt, im Grundbuch noch nicht durchgeführt werden konnte, das in Punkt 1.1 des Kaufvertrages beschriebene Wohnungseigentumsobjekt zu den gegenständlichen Vertragsbedingungen. Demzufolge haben laut Punkt 1.4 die Verkäufer je zur Hälfte ihre in Punkt 1.1 dieses Kaufvertrages angeführten Liegenschaftsanteile samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentumsobjekt an die Käufer verkauft. Die Käufer erwarben die gegenständlichen Liegenschaftsanteile zur Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums (Eigentümerpartnerschaft gemäß §13ff WEG 2002) und erklärten sich die Käufer daher auch einverstanden, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile der Käufer gemäß §5 Abs.3, §13 Abs. 3 WEG 2002 im Zuge der Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch miteinander verbunden werden sollten. Die Käufer verpflichteten sich jedoch gemäß Punkt 1.5, nur die im beiliegenden Plan Beilage ./A rot umrandet eingezeichneten Teile des obgenannten Wohnungseigentumsobjektes sowie den im Plan Beilage ./C. ebenfalls rot umrandeten Kellerraum selbst zu nutzen. Das ausschließliche, unentgeltliche, unwiderrufliche; immerwährende und wiederholt an Dritte, entgeltlich wie unentgeltlich, übertragbare Nutzungsrecht an den übrigen mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbundenen Räumlichkeiten, in den dem Kaufvertrag angeschlossenen Plänen grün schraffiert eingezeichnet, sollte Herrn R. und dessen jeweiligen Rechtsnachfolgern alleine zustehen. Den Käufern sollte kein wie immer geartetes Nutzungsrecht oder Verwertungsrecht an den Herrn R. genutzten Räumlichkeiten zustehen. Frau M erklärt sich mit der Einräumung des vorgenannten Nutzungsrechtes ausschließlich zugunsten von Herrn R, einverstanden und wird diesbezüglich keine wie immer gearteten Forderungen an die Käufer stellen.

Das vertragsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wie in Punkt 1.1 des Kaufvertrages beschrieben, sollte in mehrere selbständige Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt werden, wobei die von den Käufern erworbenen, in den Plänen Beilagen ./A und ./C. rot umrandet eingezeichneten Räumlichkeiten nach Teilung ein Wohnungseigentumsobjekt bilden sollten. Die, in den beiliegenden Plänen grün schraffiert eingezeichneten übrigen Wohnungseigentumsobjekte sollten nach vollzogener Aufteilung Herrn R. oder einem von diesem namhaft Dritten gehören. Die Käufer verpflichteten sich, nach Vorliegen der, zur grundbücherlichen Durchführung der Teilung des Wohnungseigentumsobjektes notwendigen behördlichen Bewilligungen und sonstigen Urkunden, alles zu unternehmen, damit das Eigentumsrecht von Herrn R. an den neu entstehenden, diesem künftig als Eigentümer gehörenden Wohnungseigentumsobjekte (= sohin die in den angeschlossenen Plänen grün

schraffiert eingezeichneten Flächen) im Grundbuch einverleibt werde. Die Käufer verpflichteten sich weiters, einen Vertrag mit Herrn R. zur unentgeltlichen Rückübertragung des Eigentumsrechtes an den im beiliegenden Lageplan grün schraffiert eingezeichneten Flächen abzuschließen (Festgehalten wurde, dass nach erfolgter Teilung und unentgeltlicher Eigentumsrückübertragung den Käufern gemeinsam ca. 10.392/173400- teile an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbleiben würden). Für die an R. zurück zu übertragenden Wohnungseigentumsobjekte - grün schraffierte Flächen in den diesem Kaufvertrag angeschlossenen Beilagen - wurde von den Käufern auch kein Kaufpreis bezahlt. Frau M erklärt sich mit diesem Vertragspunkt ausdrücklich einverstanden und wird diesbezüglich keine wie immer gearteten Forderungen an die Käufer stellen.

Laut Punkt 2.1 des Kaufvertrages betrug der vereinbarte Kaufpreis für den in Punkt 1.2 näher bezeichneten Kaufgegenstand, sohin für die im beiliegenden Plan Beilage ./A rot umrandet eingezeichneten Räumlichkeiten € 675.000,-. Für die übrigen, nicht der Nutzung des Käufers überlassenen Räumlichkeiten, die in den dem Kaufvertrag angeschlossenen Plänen grün schraffiert eingezeichnet sind, haben die Käufer im Hinblick auf ihre vertragliche Verpflichtung, nach Vorliegen der Teilungsvoraussetzungen dem Verkäufer R. das Eigentumsrecht an den in den beiliegenden Lageplänen ./A bis ./C grün schraffiert eingezeichneten Räumlichkeiten wieder einzuräumen, keinen Kaufpreis bezahlt.

Laut Punkt 2.4 des Vertrages haben die Verkäufer miteinander vereinbart, dass von der in den beiliegenden Plänen ./A und ./C rot umrandet eingezeichneten Fläche die Verkäuferin M 75,92% und der Verkäufer, R. , unter Berücksichtigung des an ihn nach Teilung des Wohnungseigentumsobjektes unentgeltlich zurück zu übertragenden Teiles des Wohnungseigentumsobjektes 24,08 % verkauft.

Laut Punkt 2.7 des Vertrages ist Frau M ein Kaufpreisteil in Höhe von € 512.460,00 zuzurechnen und Herrn R. ein Kaufpreisteil von € 162.540,00.

Mit Übergabsvertrag vom gleichen Tag haben Herr M. und Herr H. die ihnen auf Grund des vorzitierten Kaufvertrages gehörigen je 8575/1734000-tel Anteile der Liegenschaft EZ x KG y. samt dem damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentumsobjekt an den Bw übertragen. Laut Punkt 1.5 dieses Übergabsvertages verpflichtete sich der Bw nur die in den beiliegenden Plänen ./A bis ./C grün schraffiert eingezeichneten Teile des Wohnungseigentumsobjektes selbst zu nutzen. Das ausschließliche, unentgeltliche, unwiderrufliche, immerwährende und wiederholt an Dritte, entgeltlich wie unentgeltlich übertragbare Nutzungsrecht an den verbleibenden mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbundenen Räumlichkeiten, in den diesem Vertrag angeschlossenen Plänen ./A und ./C rot umrandet eingezeichnet, sollte den Übergebern und deren jeweiligen Rechtsnachfolgern zustehen.

Mit Übergabsvertrag (Rückübertragungsverpflichtung), ebenfalls vom gleichen Tag, haben Herr M. und Herr H. die in Punkt 1.4 des Vertrages angeführten Wohnungseigentumsobjekte, die erst durch Teilung des derzeit bestehenden Wohnungseigentumsobjektes geschaffen werden müssen, an R. rück übertragen. In Punkt 1.4 dieses Vertrages werden die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile dargestellt, mit denen in weiterer Folge untrennbar Wohnungseigentum an den durch Teilung noch zu schaffenden, vier neu gebildeten Wohnungseigentumsobjekten verbunden werden soll. Insgesamt ergeben sich demgemäß 6758/173400stel Anteile, welche an den Bw rück übertragen wurden.

Für obigen Kaufvertrag wurde die Grunderwerbsteuer ausgehend von einem Kaufpreis von € 675.000,00 selbst berechnet und entrichtet.

Mit dem berufungsgegenständlichen Bescheid wurde für den Kaufvertrag im Zusammenhang mit der vereinbarten Rückübertragung von Wohnungseigentumsanteilen Grunderwerbsteuer in Höhe von € 6.123,60 festgesetzt. Begründet wurde dies damit, dass im Zuge des Verkaufes der je 8575/173400-tel Anteile an der EZ x KG y, die Rückübertragung der voraussichtlich 6758/173400-tel Anteile, die im Plan grün schraffiert gekennzeichnet worden seien, nicht an die beiden Verkäufer, sondern nur an R. vereinbart worden sei. Ein Teil von 3379/174300 (=die Hälfte der rück übertragenen Anteile) sei daher von M an diesen übertragen worden, wobei die Gegenleistung in der unterschiedlichen Aufteilung des Kaufpreises bestanden habe. R. habe um €174.960 (= € 512.460,00 abzüglich € 162.540,00, zur Hälfte) weniger als die Hälfte des Gesamtkaufpreises und dafür die gesamten rück zu übertragenden Anteile erhalten.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Begründend wurde ausgeführt, dass die Rückübertragung noch gar nicht statt gefunden habe und diese daher auch nicht der Grunderwerbsteuer zu unterziehen sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 3. Juli 2007 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Der Vertrag sei unter keinerlei aufschiebender Bedingung geschlossen worden, die Steuerschuld sei somit mit Unterfertigung der Urkunde entstanden.

Im dagegen eingebrachten Vorlageantrag führt der Bw aus, dass die Verkäufer (Herr R, und Frau M) eine Eigentümerpartnerschaft gebildet hätten. Bevor noch die angestrebte grundbücherliche Aufteilung der dieser Partnerschaft gehörenden Liegenschaft stattfinden hatte können, seien Kaufinteressenten (Herr M. sowie Herr H.) gefunden worden, die einen Teil der im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Liegenschaft käuflich erwerben wollten und auch hätten. Aus eigentumsrechtlichen und grundbücherlichen Gründen sei aber technisch lediglich die („fiktive“) Veräußerung der Gesamtliegenschaft möglich gewesen, was

mit gegenständlichem Kaufvertrag (Punkt 1.3 und 1.4) auch vollzogen worden sei.

Klarstellend sei im Kaufvertrag (Punkt 1.5) explizit erwähnt worden, dass tatsächlich nur das wirtschaftliche Eigentum an den rot umrandeten Flächen (gekennzeichnet auf den dem Kaufvertrag als integrierende Bestandteile beiliegenden Plänen (Beilage ./A und Beilage./C) verkauft würden und keineswegs irgendwelche anderen Teile der Liegenschaft!

Auch hätten sich die Käufer in Punkt 1.6 des Kaufvertrages verpflichtet, sobald dies grundbücherlich technisch möglich sei, die den wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Besitz- und Eigentumsverhältnisse entsprechend im Grundbuch eintragen/wiederherstellen zu lassen. Die Käufer hätten daher mittels (unentgeltlichem) Übergabevertrages bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages der (formellen) Rückabtretung der in den Plänen grün umrandeten und schraffierten Flächen zugestimmt.

Weiters beziehe sich der Kaufpreis gem. Punkt 2.1 explizit nur auf den im Punkt 1.5 des Kaufvertrages erwähnten Teil der Liegenschaft (die rot umrandeten Flächen). Die Herrn R, verbleibenden - in den Plänen grün umrandeten und schraffierten Flächen — seien ausdrücklich nicht vom Kaufpreis umfasst!

Dass das wirtschaftliche Eigentum der in den Plänen grün umrandeten und schraffierten Flächen auch unter Ansehung des Kaufvertrages immer nur Herrn R, persönlich zuzurechnen gewesen sei, gehe schließlich explizit auch aus dem Übergabevertrag, Punkt 2.1. und insbesondere aus dessen Punkt 3.1 hervor.

Der Übergabevertrag sowie die Rückübertragungsverpflichtung seien im Übrigen lediglich für Zwecke der Sicherstellung der grundbücherlichen Durchführung zur Teilung des damals bestehenden Wohnungseigentumsobjektes gedacht gewesen und seien allesamt unentgeltlich gewesen.

Aus eigentumsrechtlichen und grundbücherlichen Gründen sei offensichtlich technisch nur die Veräußerung der Gesamtliegenschaft möglich gewesen. Da allerdings wirtschaftlich betrachtet nur ein bestimmter Anteil der Gesamtliegenschaft übertragen worden sei, sei es gleichzeitig erforderlich gewesen, zeitgleich mit dem Kaufvertrag auch eine (unentgeltliche) Rückübertragung vorzunehmen. Sowohl der Übergabevertrag als auch die Rückübertragungsverpflichtung dienten bloß zur Absicherung der Erreichung der von beiden Vertragsparteien beabsichtigten Zielsituation. Jedenfalls sei in keinem Fall Ziel und Zweck dieser Vereinbarungen gewesen, Steuern zu vermeiden oder zu umgehen! Die erwähnten Zusatzvereinbarungen hätten lediglich zur wiederholten Klarstellung des offensichtlich zivilrechtlich komplexen Übertragungsvorgangs gedient.

Kaufpreisgegenständlich sei nur jener Teil der Liegenschaft gewesen, der auch tatsächlich an die Käufer übertragen worden sei. Dieser Kaufpreis dafür habe € 675.000,-- betragen. Die entsprechende Grunderwerbsteuer sei mit 3,5 %, d.s. € 23.625,-- auch entrichtet worden.

Gegenstand der Grunderwerbsteuer sei der Erwerb von Grundstücken (1 (1) Z 1 GrEStG). Im gegenständlichen Fall sei der Erwerb des Grundstückes klar mit der im Kaufvertrag rot markierten Fläche definiert, sodass auch nur diese der Grunderwerbsteuer unterliegen könne.

Der Bw wendet unter Berufung auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein, wenn auch die Grunderwerbsteuer als Verkehrsteuer an Vorgänge des rechtlichen Verkehrs anknüpfe, könne auch bei einer solchen Abgabe die wirtschaftliche Betrachtungsweise nicht ganz außer Betracht bleiben. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise gelte auch im Bereich des Verkehrssteuerrechtes immer dann, wenn sich der Abgabenbehörde ein Sachverhalt darbiete, bei dem eine rein formal-rechtliche Beurteilung zu Ergebnissen führen würde, die dem Sinn und Zweck des betreffenden Abgabengesetzes klar zuwiderlaufen würde.

Der Bw beantragt weiters die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Unabhängigen Finanzsenat, "sollte unserer Berufung nicht durch Berufungsvorentscheidung von Seiten Ihres Amtes entsprochen werden können (fakultativer Antrag auf mündliche Verhandlung)".

Über die Berufung wurde erwogen:

Wie dem Kaufvertrag zu entnehmen ist, waren der Berufungswerber, Herr R. , und Frau M aufgrund des Kaufvertrages vom 5.8.2004, abgeschlossen mit dem im Grundbuch zu diesem Zeitpunkt noch als Eigentümer einverleibten Herrn F., außerbücherliche Eigentümer von je 8575/173400tel Anteilen der Liegenschaft EZ x der KG y . Die Verkäufer bildeten eine Eigentümerpartnerschaft gemäß §§ 13ff WEG 2002, womit sie über ihre Anteile nur gemeinsam verfügen konnten.

Mit Kaufvertrag vom 18. 3. 2005 haben der Bw und Frau M die in ihrem außerbücherlichen Eigentum befindlichen je 8575/173.400-tel Anteile um einen Kaufpreis von € 675.000,- an Herrn M. und Herrn H. verkauft.

Frau M hat für ihre 8575/173400-tel Anteile an der EZ x KG y einen Kaufpreis von € 512.460,00 erhalten. Herrn R. hat für seine Wohnungseigentumsanteile einen Kaufpreis von € 162.540,00 sowie den Übertragungsanspruch für 6758/173400-tel Wohnungseigentumsanteile erhalten.

Wie die ho Ermittlungen ergeben haben, hat hinsichtlich des Kaufvertrages sowohl nach dem Parteiwillen, als auch nach dem Urkundeninhalt kein weiterer Übertragungsvorgang von Anteilen stattgefunden.

Mit Übergabevertrag (Rückübertragungsverpflichtung) vom 18.3.2005, abgeschlossen zwischen Herrn R. und Herrn M. sowie Herrn H. , wurde vereinbart, dass der Bw insgesamt 6758/173400-tel Anteile in sein Alleineigentum rück übertragen erhalte. Dieser Übergabevertrag wurde in Erfüllung der Rückübertragungsverpflichtung aus dem Kaufvertrag abgeschlossen.

Vertragspartner hie bei waren – wie ausgeführt - Herr R. und Herr M. sowie Herr H. . Frau M war hinsichtlich des Übergabevertrages (Rückübertragungsverpflichtung) betreffend die in den beiliegenden Plänen ./A bis ./C grün schraffiert eingezeichneten Teile des Wohnungseigentumsobjektes nicht Vertragspartnerin.

Es wurde daher ein Erwerbsvorgang steuerlich erfasst, der sowohl nach dem Parteiwillen als auch nach dem Inhalt der bezüglichen Urkunden so nicht statt gefunden hat.

Der Berufung war somit statt zu geben.

Hinsichtlich des Antrages auf Abhaltung einer mündlichen Berufungsverhandlung ist zu sagen, dass der Bw mit dem in dieser Form gestellten Antrag zum Ausdruck gebracht hat, dass er auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet, wenn der unabhängige Finanzsenat eine bestimmte Entscheidung (vollinhaltliche Stattgabe des Berufungsbegehrens) trifft.

Anträge auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung sind Prozesshandlungen; werden diese Anträge ausschließlich für den Fall des Eintretens von bestimmten Ereignissen gestellt, sind sie bedingte Prozesshandlungen. Bedingte Prozesshandlungen sind nicht zulässig, wenn die Prozesshandlungen einen unmittelbaren Einfluss auf den Fortgang des Verfahrens haben können. Eine mündliche Berufungsverhandlung ist nicht in jedem Berufungsverfahren, sondern nur auf Antrag des/der Bw oder auf Antrag des mit der Berufungserledigung befassten Mitgliedes des unabhängigen Finanzsenates durchzuführen (§284 Abs1 BAO idF AbgRmRefG).

Ein Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung leitet einen Verfahrensabschnitt ein, der ohne diesen Antrag nicht eingeleitet worden wäre. Ein Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung ist daher ein, den Ablauf eines Berufungsverfahrens gestaltender, Vorgang. Nach den vor angeführten Grundsätzen ist die

Setzung einer Bedingung unzulässig, wenn die Prozesshandlung einen unmittelbaren Einfluss auf den Fortgang des Verfahrens hat.

In gegenständlichem Fall soll der Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung aber nur dann als gestellt gelten, wenn der unabhängige Finanzsenat dem Berufsbegehren nicht vollinhaltlich stattgibt. Ein den Prozessablauf gestaltender Antrag, der nur dann als gestellt gelten soll, wenn die über die Berufung entscheidende Behörde nicht zu einer bestimmten Rechtsmeinung gelangt, ist – wie bereits ausgeführt – nicht zulässig.

Wien, am 2. Oktober 2008