



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der GS, XXR, WDW, vertreten durch WT GES MS, Haag 14, vom 24. April 2011 gegen den Bescheid betreffend Einkommensteuer 2009 vom 29. März 2011 und die Berufung vom 17. August 2011 gegen den Bescheid betreffend Einkommensteuer 2010 vom 16. August 2011 des Finanzamtes Braunau RW Schärding, vertreten durch Peter Bernroider, entschieden:

1. Die Berufung betreffend **Einkommensteuer 2009 wird als unbegründet abgewiesen.**

Der Bescheid **bleibt unverändert**.

2. Der Bescheid betreffend **Einkommensteuer für das Jahr 2010 wird abgeändert.**

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der im angefochtenen Einkommensteuerbescheid angeführten Abgabe betragen:

Bemessungsgrundlage			Abgabe	
Jahr	Art	Höhe	Art	Höhe
2010	Einkommen	13.903,29 €	Einkommensteuer anrechenbare Lohnsteuer	868,12 € <u>-1.968,61 €</u>
ergibt folgende festgesetzte Einkommensteuer (Gutschrift)				-1.100,00 €

Die Berechnung der Bemessungsgrundlage und der Höhe der Abgabe sind dem als Anlage angeschlossenen Berechnungsblatt, das einen Bestandteil dieses Bescheidspruches bildet, zu entnehmen.

Die Fälligkeit des mit dieser Entscheidung festgesetzten Mehrbetrages der Abgaben ist aus der Buchungsmitteilung zu ersehen.

Entscheidungsgründe

1. Verwaltungsgeschehen:

Die Berufungswerberin (in der Folge Bw) war in den berufungsgegenständlichen Jahren Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 000 des GBR, BG, mit den Grundstücken EEE und BBB. Ihr gehörten in Form von Wohnungseigentum 1975/10.000 Anteile an der Wohnung Top 1.

Über den Verkauf dieser Liegenschaftsanteile wurde am 30 Mai 2008 zwischen der Bw als Verkäuferin sowie zwei weiteren Mitgeigentümern, ebenfalls als Verkäufer, und der Fa. XYZ als Optionsberechtigte ein Optionsvertrag über den Abschluss eines Kaufvertrages die gegenständliche Liegenschaft betreffend abgeschlossen.

Die berufungswesentlichen Teile des Optionsvertrages lauten wie folgt:

"§2

Die Liegenschaftseigentümer räumen nunmehr der OptionsberechtigtenXYZ die Option ein, die in § 1 genannte Liegenschaft käuflich zu erwerben bzw. einen Kaufvertrag zu den nachstehenden wesentlichen Konditionen abzuschließen:

Kaufgegenstand:

Kaufgegenstand ist die Liegenschaft EZ 000 des GBR, BG, mit den Grundstücken EEE und .BBB und der LA im unverbürgten Gesamtausmaß von 400 m² samt allen Besitzvor- und -nachteilen, mit denen die Liegenschaftseigentümer diese Liegenschaft bisher besessen haben bzw. zu besitzen berechtigt waren.

Die Liegenschaft weist zum 05.05.2008 nachstehenden Grundbuchsstand.....

.....

H. Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt € 200.000,00 (in Worten: zweihunderttausend)

III. Kaufpreisberichtigung:

Der Kaufpreis ist binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages und einer von den Liegenschaftseigentümern zu unterfertigenden Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, deren einzige Ausfertigung beim Vertragserfasser Dr.W, AD zu erlegen ist, an Herrn Dr.W, Rechtsanwalt, AD als Treuhänder beider Parteien zu bezahlen, welcher den Auftrag hat, diesen Betrag nach grundbürgerlicher Einverleibung des lastenfreien Eigentumsrechtes der Optionsberechtigten bzw. eines von ihnen namhaft gemachten Dritten sowie nach vereinbarter bestand- und lastenfreier Übergabe der Liegenschaft an die Optionsberechtigte bzw. einen von dieser namhaft gemachten Dritten an die Liegenschaftseigentümer wie folgt weiterzuleiten:

an PD einen Betrag von € 100.000.an

GS einen Betrag von € 39.500.an

AH einen Betrag von € 60.500.-

Die Treuhandschaft wird nach den Bestimmungen des Treuhandstatutes der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer ausgeübt.

IV. Übergabe:

Die Übergabe bzw. Übernahme in den Besitz der Optionsberechtigten erfolgt längstens binnen drei Monaten nach Unterfertigung der Kaufvertragsurkunde. Von diesem Tag an gehen Besitzvor- und -nachteile, sowie alle Rechte und Vorteile, mit denen die Liegenschaftseigentümer das Kaufobjekt bisher selbst besessen und benutzt haben bzw. zu besitzen und benutzen berechtigt waren, auf die Optionsberechtigte über. Die Liegenschaft ist vollständig geräumt von sämtlichen Fahrnissen (z.B. Einrichtungsgegenständen, Fahrzeugen, Gerümpel, Unrat, etc.) an die Optionsberechtigte zu übergeben. Ein allenfalls auf der Liegenschaft befindlicher Brennstoff-Tank ist zu entleeren.

Als Stichtag für die das Grundstück betreffenden öffentlichen Abgaben wird der Tag der Übergabe vereinbart, bis zu diesem Zeitpunkt tragen die Liegenschaftseigentümer sämtliche auf die kaufgegenständlichen Grundstücke entfallenden öffentlichen Abgaben.

Die Liegenschaftseigentümer haften nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder Verwendbarkeit des Kaufobjektes, insbesondere auch nicht im Zusammenhang mit allfälligen, von den Optionsberechtigten geplanten Projekten. Er haftet jedoch dafür, dass die Liegenschaft frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten sowie frei von Bestandsrechten Dritter in das Eigentum der Optionsberechtigten oder eines von dieser namhaft gemachten Dritten übergeht. Der Optionsberechtigte ist die Widmung und die Lage der kaufgegenständlichen Liegenschaft bekannt. Sämtliche Aufschließungskosten und Anschlusswerte sind von der Optionsberechtigten zu übernehmen.

Die Liegenschaftseigentümer erklären, dass ihnen keine Kontaminierungen oder gefährliche Abfälle im Boden der Liegenschaft bekannt sind.

V. Kosten und Steuern:

Sämtliche Kosten und Steuern, die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbunden sind, trägt die Optionsberechtigte. Die Kosten für allfällig notwendige Zustimmungs- und Freilassungserklärungen trägt der Verkäufer. Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages wird im Hinblick auf die vereinbarte Treuhandschaft einseitig unwiderruflich Dr.W, Rechtsanwalt, AD beauftragt.

VI. Nebenbedingungen:

Die weiteren Nebenbedingungen des Vertrages werden in marktüblichen Klauseln festgelegt werden.

§3

1. Die Option kann sowohl von der Optionsberechtigten als auch von einem oder mehreren von dieser schriftlich den Liegenschaftseigentümern namhaft gemachten Dritten zu gleichen Bedingungen im Ausmaß des § 2 dieses Vertrages ausgeübt werden.

2. Die Liegenschaftseigentümer bleiben mit dieser Option bis zum 30.06.2009 im Wort. Die Frist zur Ausübung der Option ist gewahrt, wenn an diesem Tag die Annahmeerklärung in Form eines eingeschriebenen Briefes zur Post gegeben wird.

§4

Für den Fall der rechtswirksamen Ausübung der Option, welche in der Form eines eingeschriebenen Briefes zu erfolgen hat, vereinbaren die Liegenschaftseigentümer und die Optionsberechtigte, eine Kaufvertragsurkunde in grundbuchsfähiger Form binnen 14 Tagen nach Zugang der Annahmeerklärung bei den Liegenschaftseigentümern zu unterfertigen. Es verpflichten sich sohin diesfalls beide Teile, sämtliche Erklärungen und Unterschriften abzugeben, die erforderlich sind, dass das Eigentumsrecht zugunsten der Optionsberechtigten (oder eines oder mehrerer von diesen namhaft gemachten Dritten) grundbücherlich eingetragen werden kann.

Weiters verpflichten sich die Liegenschaftseigentümer, der Optionsberechtigten oder einem von ihr namhaft gemachten Dritten binnen zwei Monaten nach Unterfertigung des Kaufvertrages alle erforderlichen Urkunden in der erforderlichen Form zu übergeben, damit die kaufgegenständliche Liegenschaft lastenfrei gestellt werden kann.

§5

1. Diese Optionsvereinbarung wird in einer Ausfertigung errichtet, welche bei der Optionsberechtigten verbleibt, die Liegenschaftseigentümer erhalten eine Abschrift.

2. Sämtliche Kosten und Gebühren, die mit der Errichtung dieser Optionsvereinbarung verbunden sind, trägt die Optionsberechtigte.

3. Die Liegenschaftseigentümer unterfertigen gleichzeitig mit dieser Optionsvereinbarung eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung in grundbuchsfähiger Form, wobei die einzige Ausfertigung des Rangordnungsbeschlusses dem Treuhänder Dr.W, Rechtsanwalt, AD zuzustellen ist. Sollte die Option nach Ablauf der Rangordnung noch nicht ausgeübt worden sein, verpflichten sich die Liegenschaftseigentümer, auf Wunsch der Optionsberechtigten nochmals eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung wie oben zu unterfertigen. Jedenfalls werden die Liegenschaftseigentümer nach Unterfertigung dieser Vereinbarung alles unternehmen, dass die Optionsliegenschaft bis zum Ablauf der Optionsfrist von niemandem belastet wird. Sollte die Option von den Optionsberechtigten nicht fristgerecht ausgeübt werden, wird Dr.W von beiden Vertragsteilen hiermit einseitig unwiderruflich angewiesen, den Rangordnungsbeschluss nach Ablauf des Gültigkeitsdatums der Option an die Liegenschaftseigentümer oder an einen von den Liegenschaftseigentümern schriftlich namhaft gemachten Dritten auszufolgen.

§6

Die Liegenschaftseigentümer erteilen der Optionsberechtigten eine Vollmacht zur Unterfertigung sämtlicher Schriftstücke, Pläne und Eingaben bei Behörden und Ämtern, welche für die Einleitung und Fortführung aller für das von der Optionsberechtigten geplante Einkaufszentrum notwendigen Behördenverfahren erforderlich sind; dies mit der Maßgabe, dass für den Fall der Nichtausübung der Option die Liegenschaft nicht nachteilig für die Eigentümerin belastet oder verändert werden darf.

Darüber hinaus dürfen den Liegenschaftseigentümern durch die Ausübung der Vollmacht in diversen Behördenverfahren keine Kosten, Gebühren oder Haftungen entstehen und sind die Liegenschaftseigentümer diesbezüglich von der Optionsberechtigten schad- und klaglos zu halten.

§7

Die Liegenschaftseigentümer werden in allen, von der Optionsberechtigten oder von einer zur Errichtung des KK Einkaufszentrums in RW gegründeten Gesellschaft eingeleiteten Behördenverfahren zur Erlangung der für das KK Einkaufszentrum erforderlichen Bewilligungen aller Art keinerlei Einwendungen welcher Art auch immer erheben oder die Erhebung solcher Einwendungen durch Dritte fördern oder begünstigen.

§8

Die Optionsberechtigte nimmt dieses Optionsrecht, sohin das Recht, Eigentums- und Besitzübertragung der optionsverfangenen Liegenschaft gemäß § 2 dieses Vertrages zu verlangen, unter Anerkenntnis aller durch die Option auferlegten Verpflichtungen hiermit an."

Am 24. Juni 2009 wurde zwischen denselben Parteien eine Ergänzung des gegenständlichen Optionsvertrages wie folgt abgeschlossen:

"1.

Die in § 3 Abs. 2 des genannten Vertrages vereinbarte Optionsfrist wird parteieineinvernehmlich bis zum 30.06.2010 verlängert. Die Frist zur Ausübung der Option ist gewahrt, wenn an diesem Tag die Annahmeerklärung in Form eines eingeschriebenen Briefes zur Post gegeben wird.

2.

Für die Verlängerung der Optionsfrist gemäß Punkt 1. dieser Vereinbarung verpflichtet sich die Optionsberechtigte, an alle drei Liegenschaftseigentümer gemeinsam einen monatlichen Betrag von € 1.750,00 jeweils am Zehnten eines Monats im Vorrhinein zu bezahlen. Ein Teilbetrag von € 850,00 ist an PD auf das Konto Nrccc bei der B1), der Restbetrag von € 900,00 ist auf das Konto ddd bei der B2), lautend auf GS, zu überweisen. Die

Zahlungsverpflichtung der Optionsberechtigten endet mit jenem Monat, in welchem die Option durch die Optionsberechtigte oder einen von ihr namhaft gemachten Dritten eingelöst oder auf die Geltendmachung der Option durch die Optionsberechtigte schriftlich gegenüber den Liegenschaftseigentümern verzichtet wird, spätestens jedoch am 30.06.2010.

3.

Die Liegenschaftseigentümer unterfertigen gleichzeitig mit dieser Ergänzung eine neue Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung in grundbuchsfähiger Form unter den gleichen Bedingungen wie im § 5 Abs. 3 des Vertrages vom 30.05.2008 angeführt.

4.

Sämtliche mit dieser Ergänzung verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern trägt die XYZ."

Die von der Fa. KK in den Jahren 2009 und 2010 aufgrund des Ergänzungvertrages an die Bw geleisteten Zahlungen wurden von dieser nicht in die Einkommensteuererklärungen der betroffenen Jahre aufgenommen.

Durch eine Kontrollmitteilung wurde das Finanzamt in Kenntnis gesetzt, dass neben anderen LiegenschaftseigentümerInnen auch die Bw Optionszahlungen im Zusammenhang mit dem Projekt KK in RW – laut Kontrollmitteilung Zahlung 2009: 2.133,00 € und Zahlung 2010: 2.133,00 € - erhalten habe.

Im Bescheid betreffend Einkommensteuer 2009 vom 29. März 2011 erfasste die Abgabenbehörde erster Instanz unter der Einkunftsart "Sonstige Einkünfte" Einkünfte aus Leistungen in Höhe von 2.133,00 €.

Mit Schriftsatz vom 26. April 2011 wurde gegen den Einkommensteuerbescheid das Rechtsmittel der Berufung erhoben.

Begründend wurde ausgeführt, dass am 30. Mai 2008 zwischen den Eigentümern der Liegenschaft Bergstraße 13, 4910 RW/Innkreis und der XYZ ein Vorvertrag hinsichtlich des Erwerbes der angeführten Liegenschaft abgeschlossen worden sei. Zum Ablauf der Erwerbsfrist (Juni 2009) sei der spätere Erwerber mit dem Ansuchen einer erneuten Verlängerung der Erwerbsfrist an die Eigentümer der Liegenschaft herangetreten. Die Liegenschaftseigentümer erklärten dabei im Falle einer weiteren Optionsverlängerung nicht mehr zum ursprünglich ausgehandelten Kaufpreis verkaufen zu wollen. Es sei für die weitere Verlängerung der Erwerbsfrist eine monatliche Zahlung vereinbart worden. Der Erwerber beteuerte zu diesem Zeitpunkt die Liegenschaft auf jeden Fall erwerben zu wollen.

Es sei für die weitere Verlängerung der Erwerbsfrist eine monatliche Zahlung vereinbart worden. Auch wenn es in den diesbezüglichen Verträgen keinen Hinweis auf eine Anrechnung auf den Kaufpreis gäbe, so würden die geleisteten Zahlungen (10,5 % der Kaufsumme) einen erheblichen Anteil der Gegenleistung darstellen, den der Erwerber bereit gewesen war zu zahlen.

Verwiesen werde auf die Ausführungen in der Berufungsentscheidung des UFS zu Zahl RV/0194-I/04.

Die Voraussetzungen für die Anrechnung des Betrages in Höhe von 2.133,00 € als "Sonstige Einkünfte" wären somit nicht gegeben.

Um den Sachverhalt aufzuklären, richtete die Abgabenbehörde mit Schreiben vom 28. April 2012 ein Ersuchen um Ergänzung an die Bw.

In diesem wurde sie eingeladen, den Vorvertrag vom 30. Mai 2008, die Vereinbarung vom Juni 2009 (Verlängerung der Erwerbsfrist), Zahlungsvereinbarungen und Zahlungsbelege vorzulegen.

Daraufhin legte die Bw eine Kopie des Optionsvertrages, eine Kopie der Ergänzung zum Optionsvertrag und einen Kontoausdruck der SÖ vor. Auf dem Kontoauszug ist ersichtlich, dass monatlich Zahlungen in Höhe von 900,00 € - beginnend mit Juli 2009 bis Juni 2010 – von der Fa KK auf das Konto von FS GS geleistet wurden.

Auf diesem Ausdruck der SÖ hat die Bw mit Datum 4. Mai 2011 handschriftlich den Vermerk angebracht, dass die obenstehend angeführten Zahlungen (900,00 € pro Monat) im Verhältnis der Liegenschaftsanteile zwischen ihr und AH aufgeteilt wurden.

Mit Berufungsvorlage vom 8. Juli 2011 legte das zuständige Finanzamt die Berufung betreffend den Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2009 an die Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

Am 16. August 2011 erließ das Finanzamt den Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2010. In diesem wurden wiederum - abweichend von der Erklärung - unter der Einkunftsart "Sonstige Einkünfte" als an die Bw geleistete Optionszahlungen ein Betrag in Höhe von 1.066,50 € als Einkünfte aus Leistungen angesetzt.

Auch dagegen erhob die Bw mit Schriftsatz vom 17. August 2011 Berufung, wobei die Begründung gleichlautend ist wie die Begründung der Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid 2009.

Für den Fall einer negativen Berufungsvorentscheidung beantragte die Bw gleich in der Berufung die Vorlage des Rechtsmittels an den Unabhängigen Finanzsenat.

Diesem Begehrten kam das Finanzamt mit Berufungsvorlage vom 19. August 2011 nach.

Über die Berufung wurde erwogen:

2. Der Entscheidung wurde folgender unstrittig festgestellter Sachverhalt zugrunde gelegt:

Sowohl im Jahr 2009 als auch im Jahr 2010 leistete die Optionsberechtigte an die Bw als eine von drei Optionsverpflichteten Zahlungen in Höhe von insgesamt 5.400,00 €.

Von diesen pro Jahr geleisteten Zahlungen sind der Bw aufgrund der in ihrem Eigentum stehenden Miteigentumsanteile pro berufungsgegenständlichem Jahr 2.133,00 € zugeflossen.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Gesetzliche Grundlagen:

Gemäß § 29 Abs. 1 Z. 3 Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988) sind *Sonstige Einkünfte Einkünfte aus Leistungen, wie insbesondere Einkünfte aus gelegentliche Vermittlungen und aus der Vermietung beweglicher Gegenstände, soweit sie weder zu anderen Einkunftsarten (§ 2 Abs. 3 Z. 1 bis 6) noch zu den Einkünften im Sinne der Z. 1, 2 oder 4 gehören. Solche Einkünfte sind nicht steuerpflichtig, wenn sie im Kalenderjahr höchstens 220 Euro betragen. Übersteigen die Werbungskosten die Einnahmen, so darf der übersteigende Betrag bei der Ermittlung des Einkommens nicht ausgeglichen werden (§ 2 Abs. 2).*

3.2. Rechtliche Würdigung:

Gegenständlich ist strittig, ob die aufgrund des Ergänzungsvertrages zum Optionsvertrag geleisteten monatlichen Zahlungen an die Bw als steuerpflichtige sonstige Leistungen gemäß § 29 Abs. 1 Z. 3 EStG oder als keine Steuerpflicht auslösende Kaufpreiszahlungen zu klassifizieren sind.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Der Begriff der Leistung wird gesetzlich nicht definiert. In § 29 Abs. 1 Z. 3 EStG 1988 werden lediglich beispielhaft gelegentliche Vermittlungen und die Vermietung beweglicher Gegenstände angeführt. Laut Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes kann eine Leistung im Sinne der Z. 3 in einem positiven Tun, Dulden, Unterlassen oder Verzicht bestehen (VwGH 3.7.03, 98/15/0128). Unter diese Begriffe fällt jedes Verhalten, das darauf gerichtet ist, einem anderen einen wirtschaftlichen Vorteil zu verschaffen (VwGH 23.5.00, 95/14/0029).

Nicht unter Z. 3 fallen jedoch Leistungen, die sich auf die Übertragung von Wirtschaftsgütern oder den Ausgleich von Vermögensnachteilen beziehen (Quantschnigg/Schuch, Einkommensteuer-Handbuch, § 29 Rz 18). Erfasst sind somit nur Leistungen, die im Tätigkeitsbereich oder im Bereich der Nutzung von Vermögen, jedoch nicht im Vermögensbereich selbst, liegen.

Die Dauer der Leistung bzw. die Häufigkeit der Leistung sind nicht maßgeblich. Leistungen im Sinne der Z. 3 sind jedoch dadurch charakterisiert, dass der Leistung eine Gegenleistung gegenüber steht, wobei Angemessenheit und rechtliche Erlaubtheit nicht erforderlich sind (UFS 7.11.05, RV/0439-S/04; bestätigt durch VwGH 2.9.09, 2005/15/160). Im Übrigen ist – wie obenstehend bereits ausgesagt – unter einer Leistung im Sinne der Z. 3 aber jedes Verhalten zu verstehen, das einem anderen einen wirtschaftlichen Vorteil verschafft (VwGH 4.12.53, 1336/51; 25.11.86, 86/14/0072).

Überträgt man diese Ausführungen auf den Berufungsfall, ergibt sich folgender rechtliche Schluss:

Aus dem von den Parteien unterschriebenen Ergänzungsvertrag zum Optionsvertrag geht eindeutig und schlüssig hervor, dass die Optionsberechtigte den Liegenschaftseigentümern eine Entgeltszahlung für die einseitige Ausübung eines Gestaltungsrechtes eingeräumt hat: Die Optionsberechtigte leistet monatlich Zahlungen an die Liegenschaftseigentümer und bekommt als Gegenleistung ein Vorkaufsrecht bis zum 30. Juni 2010 (Ende der Optionsfrist) eingeräumt. Gleichzeitig wird ihr auch die Möglichkeit eröffnet, aus Eigenem die monatlichen Zahlungen zu beenden: Entweder durch Verzicht auf die Optionsausübung oder durch jederzeitige vorzeitige Einlösung der Option.

Bei Abschluss des Ergänzungsvertrages am 24. Juni 2009 war allen Vertragsparteien bewusst, dass der Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft durch die Optionsberechtigte noch in Schwebe ist und dass sich die Firma jederzeit durch die Abgabe einer einseitigen Gestaltungserklärung sofort von der vertraglichen Verpflichtung zur Leistung der monatlich vereinbarten Zahlungen befreien kann.

Es wurde der Optionsberechtigten ein Recht, nämlich ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

Die Einräumung eines höchstpersönlichen Rechtes ist jedoch kein Veräußerungsvorgang und auch kein veräußerungähnlicher Vorgang. Ein solcher würde nur dann vorliegen, wenn die Zahlungen als Entgelt für die endgültige Aufgabe eines Vermögenswertes in seiner Substanz anzusehen wären.

Da dies aber gegenständlich nicht der Fall ist, sind die an die Bw geleisteten Zahlungen nicht als Kaufpreiszahlungen für den Verkauf ihres Liegenschaftsanteiles zu werten.

Vielmehr verzichtet die Bw durch Übertragung des Vorkaufsrechtes an die Optionsberechtigte auf ein Recht, das Ausfluss ihrer Eigentümerposition ist. Dadurch bleibt ihr Vermögen (Liegenschaftsanteil) in der Substanz ungeschmälert.

Aus diesem Grund teilt der Unabhängige Finanzsenat die Rechtsansicht der Abgabenbehörde erster Instanz, dass die an die Bw geleisteten Zahlungen als Einkünfte aus Leistungen im Sinne des § 29 Abs 1 Z. 3 EStG 1988 in den Einkommensteuerbescheiden 2009 und 2010 zu erfassen waren.

Unrichtig festgestellt wurde seitens des Finanzamtes jedoch die Höhe der im Jahr 2010 an die Bw geleisteten Zahlungen:

Wie aus dem Ergänzungsvertrag und der von der Bw vorgelegten Buchungsgübersicht der SÖ hervorgeht, leistete die Optionsberechtigte sowohl im Jahr 2009 als auch im Jahr 2010 durch sechs Monate hindurch Zahlungen in Höhe von je 900,00 € - insgesamt pro Jahr somit 5.400,00 € - auf das gemeinsame Konto der Bw und ihres Gatten.

Von diesem pro Berufungsjahr überwiesenen Betrag sind der Bw sowohl 2009 als auch 2010

2.133,00 € zuzurechnen:

Laut Verträgen verbleiben der Bw von den monatlich überwiesenen 900,00 € entsprechend ihrer Miteigentumsanteile an der Wohnung Top 1 pro Monat 355,50 € (1975/10.000 Anteile der Bw plus 3025/10.000 Anteile von AH ergeben zusammen 5000/10.000 Anteile; für 5000/10.000 Anteile werden 900,00 € geleistet: für 1/10.000 Anteil somit 0,18 € und für 1975/10.000 Anteile somit 355,50 €). Da die Bw sowohl 2009 als auch 2010 sechs Mal 355,50 € erhalten hat, sind ihr in jedem berufungsgegenständlichen Jahr 2.133,00 € zugeflossen.

Abschließend ist noch auf die Argumentation der Bw in den Berufungsschriften einzugehen: Wenn die Bw in diesen ausführt, dass die Erwerberin im Zeitpunkt des Abschlusses des Ergänzungsvertrages beteuerte, dass sie die Liegenschaft auf jeden Fall erwerben wolle und, dass – auch wenn in den diesbezüglichen Verträgen kein Hinweis auf eine Anrechnung auf den Kaufpreis enthalten sei – die geleisteten Zahlungen einen erheblichen Anteil der Gegenleistung (10,5 % der Kaufsumme) darstellen würden, den die Optionsberechtigte bereit war zu bezahlen, um sich diesen unter allen Umständen zu sichern, kann dies den Berufungen auch nicht zum Erfolg verhelfen. Ebenso wenig wie ihr Verweis auf die Berufungsentscheidung des Unabhängigen Finanzsenates vom 7. März 2005, RV/0194-I/04. Der dieser Berufungsentscheidung zugrunde liegende Sachverhalt ist nicht vergleichbar mit dem im konkreten Berufungsfall vorliegenden. In der von der Bw zitierten Entscheidung des Unabhängigen Finanzsenates war anders als im gegenständlichen Fall ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Abschluss des Optionsvertrages (17. Juli 2003) und des Kaufvertrages (6. Oktober 2003) gegeben; es erfolgte eine Einmalzahlung in Höhe von 75.000,00 € (13,5 % der Kaufsumme), die innerhalb von fünf Tagen nach Abschluss des Optionsvertrages zu entrichten war und überdies bei Nichtausübung des Optionsrechtes verfallen wäre.

Anders als im vorliegenden Berufungsfall war in dieser zur Grunderwerbsteuer ergangenen Berufungsentscheidung des Unabhängigen Finanzsenates Vertragsgegenstand des Optionsvertrages nicht die Übertragung eines höchstpersönlichen Vorkaufsrechtes sondern die zeitlich vorgezogene Leistung eines Teiles des Kaufpreises.

Aus den obenstehenden Gründen war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Linz, am 7. September 2012