



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Linz
Senat 10

GZ. RV/0731-L/04

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 1. März 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 30. Jänner 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Der Bescheid hat zu lauten: Gemäß § 7 Z 1 GrEStG 1987 wird die Grunderwerbsteuer mit 2 % von der Gegenleistung in Höhe von 29.331,00 € festgesetzt mit 586,60 €.
Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber schloss am 16.12.1983 mit Frau E.J. einen Übergabsvertrag, dessen Punkt Erstens lautet:

Mit Übergabsvertrag auf den Todesfall vom 5.4.1995, GZ 520 des öffentlichen Notars Dr. S. in S., hat Frau E.J. ihre Liegenschaft EZ ... auf den Todesfall an ihren Neffen und Adoptivsohn, W.J. übergeben.

Dieser Übergabsvertrag auf den Todesfall wurde beim Finanzamt ... zu Erfassungsnummer zur Gebührenbemessung angezeigt.

Die Vertragsparteien sind nunmehr übereingekommen, diese Übergabe auf den Todesfall in

eine Übergabe unter Lebenden umzuwandeln.

Aus diesem Grund wird daher der Übergabsvertrag auf den Todesfall vom 5.4.1995 durch den gegenständlichen Vertrag abgeändert bzw. aufgehoben.

Nach dem nunmehrigen Übergabsvertrag wurde die Liegenschaft um den Übergabspreis von 14.331,00 € und gewisse der Übergeberin zustehende lebenslängliche Rechte, welche mit jährlich 3.000,00 € bewertet wurden, übertragen. Die Begleichung des Übergabspreises erfolgt vereinbarungsgemäß dadurch, dass der Berufungswerber gemäß Punkt Zweitens des Übergabsvertrages auf den Todesfall vom 5.4.1995 Kreditverbindlichkeiten der Übergeberin in Höhe von 165.000,00 ATS (das sind 11.991,00 €) beglichen hat, weshalb der Übergabspreis mit diesem Teilbetrag beglichen ist. Zur Begleichung des Restbetrages von 2.340,00 € übernimmt der Berufungswerber eine mit diesem Betrag bei einem Kreditinstitut aushaftende Verbindlichkeit der Übergeberin.

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer mit 2 % von der Gegenleistung in Höhe von 17.340,00 € (das ist die Summe aus dem Übergabspreis in Höhe von 2.340,00 € und dem Kapitalwert der Rechte) fest. Gleichzeitig wurde vom unentgeltlich übertragenen Vermögen Schenkungssteuer vorgeschrieben; dieser Bescheid blieb unanagefochten.

In der Berufung wird eingewendet:

Bei der Steuervorschreibung aus dem Jahr 1995 wurden 3,5 % Grunderwerbsteuer von der damaligen Gegenleistung in Höhe von 165.000,00 ATS vorgeschrieben; da der Übergabsvertrag auf den Todesfall damals noch vom Eintritt der Bedingung des Ablebens der Übergeberin abhängig gewesen sei, erfolgte die Vorschreibung vorläufig.

Der Berufungswerber wurde mit Adoptionsvertrag vom 5.11.2003 von der Übergeberin an Kindes Statt angenommen.

Mit dem Übergabsvertrag vom 16.12.2003 wurde der Übergabsvertrag vom 5.4.1995 in eine Übergabe unter Lebenden umgewandelt.

Auf Grund der Adoption sei die Steuer nunmehr mit dem begünstigten Satz von 2 % festzusetzen. Anstelle der nunmehr zur Vorschreibung gelangenden Steuer wurde der Übergabspreis um die damalige Gegenleistung verringert, was zu einer steuerlichen Differenz von 179,87 € führte: Die Grunderwerbsteuer wäre daher wie folgt zu ermitteln:

Gegenleistungen gem. § 5 GrEStG:

a) Übergabspreis	14.331,00 €
b) Wohnungsrecht kapitalisiert	15.000,00 €
sohin gesamt	29.331,00 €
Grunderwerbsteuer gem. § 7 Z 1 GrEStG, 2% der Gegenleistung	586,62 €
abzüglich bereits zur Vorschreibung gelangenden Steuer	419,69 €

noch zu zahlende Grunderwerbsteuer	166,93 €
die Differenz zum Vorschreibungsbetrag lt. angefochtenem Bescheid von	346,80 €
betrage daher	179,87 €

Im Ergebnis entspreche die obige Differenz genau dem Unterschied aus den beiden Steuersätzen (3,5 % bzw. 2 %) der "damaligen" vorläufigen Gegenleistung von 165.000,00 ATS. Durch die "Verminderung" der Bemessungsgrundlage um die anteilige Gegenleistung in Höhe von 11.991,00 € wurde jedoch der damalige Steuersatz von 3,5 % auf diesen Teil der Bemessungsgrundlage angewendet. Dies sei nicht richtig, weil nunmehr infolge der zwischenzeitigen Adoption der Steuersatz von 2 % anzuwenden sei.

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird eingewendet:

Der Übergabsvertrag auf den Todesfall vom 5.4.1995 sei ein vom Eintritt der Bedingung des Ablebens der Übergeber abhängiges Rechtsgeschäft, sodass unabhängig davon, dass vom Übernehmer bereits zu Lebzeiten der Übergeberin Leistungen erbracht worden sind, die Steuerschuld erst mit dem Eintritt der Bedingung eintrete.

Die Bedingung sei bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des Übergabsvertrages vom 16.12.2003, mit dem die Vertragsparteien übereingekommen sind, die Übergabe auf den Todesfall in eine Übergabe unter Lebenden umzuwandeln, nicht eingetreten, sodass die Steuerschuld für den Übergabsvertrag auf den Todesfall mangels Bedingungseintrittes nicht eingetreten sei. An deren Stelle trat die Steuerschuld für den Übergabsvertrag vom 16.12.2003. Der Besteuerung dieses Vertrages seien die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zugrunde zu legen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Der Tatbestand ist dabei durch den Abschluss eines Rechtsgeschäftes erfüllt, welches den Anspruch auf Übereignung begründet.

Dies hat zur Folge, dass jedes diesem Gesetz unterliegende Rechtsgeschäft, mag es auch über ein einziges Grundstück geschlossen worden sein, im Hinblick auf die steuerlichen Auswirkungen für sich zu beurteilen ist.

Ein Eigentümer kann über seine Liegenschaft, solange er im Grundbuch eingetragen ist, auch mehrmals verfügen und an verschiedene Personen veräußern. Inwieweit er dadurch mit dem Strafgesetz in Widerspruch gerät oder nach den Grundsätzen des bürgerlichen Rechtes schadenersatzpflichtig wird, ist für die Beurteilung, ob solche mehrere Verträge der Grunderwerbsteuer unterliegen, an sich nicht von rechtlicher Bedeutung. Denn die Pflicht zur Entrichtung der Abgabe knüpft an den Rechtsvorgang schlechthin an, und zwar unabhängig

davon, ob das steuerpflichtige Verpflichtungsgeschäft (§ 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG) in der Folge auch erfüllt wird oder nicht. Für die Bemessung der Grunderwerbsteuer ist es somit auch gleichgültig, ob ein steuerpflichtiges Verpflichtungsgeschäft, mit dessen Erfüllung die Erfüllung eines späteren Verpflichtungsgeschäftes unvereinbar wäre, zwischen den Parteien des früheren Geschäftes rückgängig gemacht wird oder nicht (VwGH v. 15.1.1963, Zl. 305/62).

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die im Übergabsvertrag vom 16.12.2003 vereinbarte Gegenleistung (vgl. oben) der Besteuerung zugrunde zu legen ist.

Gegenleistung im Sinne des § 5 GrEStG ist die Summe dessen, was der Erwerber eines Grundstückes an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält, das heißt, jede denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vereinbart wird und diese Leistung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb steht.

Beim gegebenen Sachverhalt bestehen keine Zweifel, dass die durch Übernahme von Kreditverbindlichkeiten vereinbarte Begleichung des Übergabspreises in Höhe von 14.331,00 € erfolgte; daher ist dieser Betrag der Besteuerung zugrunde zu legen. Nicht maßgeblich ist, dass übernommene Verbindlichkeiten bereits in einer gewissen Höhe beglichen waren, weil der unmittelbare Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb nicht abgesprochen werden kann.

Was die im Berufungsverfahren beantragte "Anrechnung" der für den Vertrag vom 5.4.1995 bereits vorgeschriebenen und entrichteten Grunderwerbsteuer betrifft, ist diesem Vorbringen zu entgegenen, dass eine Anrechnung nur unter den Voraussetzungen des § 1 Abs. 4, 3. Satz GrEStG zulässig ist. Über die Richtigkeit dieser Festsetzung ist nicht in diesem Verfahren abzusprechen.

Die Grunderwerbsteuer ist daher wie folgt zu bemessen:

übernommene Verbindlichkeiten	14.331,00 €
Wohnungsrecht (Kapitalwert)	15.000,00 €
Gesamtgegenleistung	29.331,00 €
davon 2 % Grunderwerbsteuer	586,60 €

Über die Berufung ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 31. März 2005