



Außenstelle Wien  
Senat 20

---

UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

GZ. RV/4094-W/02

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid vom 6. März 2002 des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Kaufvertrag vom 27. Juni 1990 wurde von Herrn Z. von der Bw. und weiteren drei Verkäuferinnen um einen Kaufpreis von S 1,250.000,-- gekauft. Dafür wurde Herrn Z. vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheid vom 27. August 1990 die Grunderwerbsteuer vorgeschrieben und von diesem auch bezahlt.

Erst 1993 wurde dem Finanzamt bekannt, dass bei den Kaufverhandlungen 1990 von der Verkäuferseite verschwiegen wurde, dass zu Gunsten der A. GesmbH eine Option für den

Liegenschaftskauf bestand. Für die Übertragung dieser Option musste von Herrn Z. an die A. GesmbH ein Abfindungsbetrag von S 750.000,-- zuzüglich 20 % USt, insgesamt S 900.000,-- bezahlt werden.

Für diese weitere Leistung wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheid vom 4. April 2001 Herrn Z. die weitere Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 31.500,-- vorgeschrieben. Da bei Herrn Z. diese Grunderwerbsteuer nicht eingebbracht werden konnte erging am 6. März 2002 die Vorschreibung der anteiligen Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 7.875,-- an die Bw. als Gesamtschuldnerin.

Gegen diesen Bescheid wurde von der Bw. eine Berufung eingebbracht, welche mit einer nach den §§ 207 und 208 BAO bereits eingetretenen Verjährung begründet wurde. Diese Berufung wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Berufungsvorentscheidung vom 27. Juni 2002 mit folgender Begründung als unbegründet abgewiesen:

*"Auf Grund der nachträglich im Dezember 1993 dem FA. f. Gebühren und Verkehrsteuern bekanntgewordenen Zahlung für den Erwerb der Optionsrechte für die gegenständliche Liegenschaft wurde der Grunderwerbsteuerbescheid v. 04.04.2001 an Herrn ..... (Z.) erlassen. Da bisher die Grunderwerbsteuer nicht bezahlt wurde, erging die Vorschreibung an sie.*

*Da im Jahre 1997 2 Unterbrechungshandlungen gesetzt wurden, ist Verjährung noch nicht eingetreten. Die absolute Verjährung tritt erst 2005 ein."*

In dem daraufhin eingebrochenen Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz wurde vorgebracht:

*"Im Jahre 1989 wurde von Fr. ..... (Jutta Z.), als bevollmächtigte Vertreterin von uns vier Verkäuferinnen, eine unentgeltliche Ankaufsoption mit Hrn ..... (K.) abgeschlossen, welche bis Ende Januar 1990 verlängert wurde. Diese Option wurde von Hrn. ..... (K.) im Januar 1990 an die Firma ..... (A. GesmbH) abgetreten, welche diese sogleich ausgeübt bzw. angenommen hat. Der spätere Käufer unserer Liegenschaft, Hr. ..... (Z.), hat für die Abtretung bzw. die Zustimmung zum Ankauf der Liegenschaft ..... von uns vier Schwestern, an die Firma ..... (A. GesmbH) einen Betrag von ATS 750.000,-- bezahlt. Dabei handelt es sich um ein Rechtsgeschäft zwischen den Parteien ..... (A. GesmbH) und Hrn. ..... (Z.), an welcher wir weder finanziell noch sonst wie beteiligt waren.*

*Als Unbeteiligte, welche aus dieser Transaktion keinerlei Erlös erzielt hat, stelle ich daher den Antrag den Grunderwerbsteuerbescheid vom 6. März 2002 für die o.e. Ankaufsoption ersetztlos aufzuheben."*

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

Strittig ist nur noch, ob die Bw. für die auf die Zahlung des Käufers an die Optionsberechtigte entfallende Grunderwerbsteuer Gesamtschuldnerin im Sinne des § 9 Z. 4 GrEStG ist oder nicht.

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer bestimmte Rechtsvorgänge, so weit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. Darunter fällt laut Ziffer 1 der zitierten Gesetzesstelle ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Nach § 5 Abs. 3 Z. 1 GrEStG sind der Gegenleistung Leistungen hinzuzurechnen, die der Erwerber des Grundstückes anderen Personen als dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass sie auf den Erwerb des Grundstückes verzichten.

Voraussetzung für die Hinzurechnung zur Gegenleistung ist, dass die Verpflichtung zur Leistung einem Dritten gegenüber übernommen werden muss und dass die Leistung als Gegenleistung dafür gewährt werden muss, dass der Dritte auf den Erwerb des Grundstücks verzichtet. Der Dritte muss also bereits ein Recht oder eine Anwartschaft auf den Erwerb des Grundstückes besitzen.

Hier hatte die Firma A. GesmbH eine Option zum Ankauf der Liegenschaft. Die insgesamt S 900.000,-- wurden von Herrn Z. an die A. GesmbH für den Verzicht auf die Option zum Ankauf dieser Liegenschaft geleistet. Diese Leistung ist daher, da die Voraussetzungen erfüllt sind, im Sinne des § 5 Z. 3 GrEStG der Gegenleistung hinzuzurechnen und bildet einen Teil der Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaft. Für den Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft ist die Grunderwerbsteuer aus der Summe der Leistungen des Erwerbers, nämlich dem Kaufpreis aus dem Kaufvertrag in der Höhe von S 1.250.000,-- und der Entschädigung für den Verzicht des Dritten in der Höhe von insgesamt S 900.000,--, also von S 2.150.000,--, festzusetzen. Auch wenn die Leistung für den Verzicht der Firma A. GesmbH in der Höhe von insgesamt S 900.000,-- an diese Firma geleistet wurde und nicht an die Verkäuferinnen, wurde diese Leistung von Herrn Z. dafür erbracht, um die Liegenschaft zu erwerben. Die Grunderwerbsteuer für den Liegenschaftserwerb beträgt insgesamt S 75.250,--, auch wenn dieser Betrag, da dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern nicht von Anfang an bekannt war, dass neben dem Kaufpreis auch noch weitere Leistungen bezahlt

wurden, diese Grunderwerbsteuer nicht in einem Bescheid, sondern mit mehreren Bescheiden vorgeschrieben wurde. Dass für die Leistung auf den Verzicht an die Firma A. GesmbH die Grunderwerbsteuer erst später vorgeschrieben wurde, ändert nichts daran, dass sie ein Teil jener Grunderwerbsteuer ist, die für den (einen) Liegenschaftserwerb durch Herrn Z. anfällt.

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.

Da die Grunderwerbsteuer für den Erwerb der gesamten Liegenschaft insgesamt S 75.250,-- beträgt, die Bw. ein Viertel dieser Liegenschaft an Herrn Z. verkauft hat, ist sie auch Gesamtschuldnerin von einem Viertel dieser Grunderwerbsteuer, somit auch für die erst später vorgeschriebene Grunderwerbsteuer, welche auf den Verzicht entfällt, da auch diese Leistung ein Teil der Gegenleistung ist, welche für den Erwerb der Liegenschaft vom Erwerber aufgebracht werden musste. Die Grunderwerbsteuer ist von der Gegenleistung zu berechnen und diese beträgt im gegenständlichen Fall S 2,150.000,--. Für die auf diese Gegenleistung entfallende Grunderwerbsteuer sind Veräußerer und Erwerber Steuerschuldner zur ungeteilten Hand, hier die Veräußerinnen je zu einem Viertel, da von ihnen je ein Viertelanteil an der Liegenschaft an Herrn Z. verkauft wurde. Die Bw. ist somit, da es sich bei der Entschädigungszahlung um eine Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaft durch Herrn Z. handelt, auch Steuerschuldnerin für die auf diesen Teil der gesamten Gegenleistung entfallenden Grunderwerbsteuer.

Aus diesen Gründen war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, 15. Juli 2003