



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Graz  
Senat 7

GZ. RV/0099-G/04

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Günther Millner, Rechtsanwalt, 8010 Graz, Hofgasse 6/III u. IV, vom 17. Juni 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 26. Mai 2003 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Ausgehend von der Bemessungsgrundlage von 337.928,68 € wird die Grunderwerbsteuer in Höhe von 11.827,50 € festgesetzt, wobei der angefochtene Bescheid hinsichtlich der darin angegebenen Fälligkeit (bisher: 3. Juli 2003) abgeändert und nunmehr die Fälligkeit mit 4. Juni 2007 festgelegt wird.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 8./29.4.2003 erwarb die UGmbH (in der Folge kurz Bw. genannt) von R und KP die Liegenschaft EZGB um den Gesamtkaufpreis von 337.928,68 €.

Der Übergabetermin wurde mit 30 Tagen nach Rechtswirksamkeit des Vertrages und Erlag des Kaufpreises am Treuhandkonto bestimmt.

Punkt II und III dieses Kaufvertrages lauten auszugsweise :

*II.*

*Die Verpflichtung zur Bezahlung der Steuer und öffentlichen Abgaben trifft die Käuferin ab dem ersten Kalenderersten nach Rechtskraft dieses Vertrages....*

*Der Kaufpreis ist zur Gänze innerhalb von 3 Wochen nach Rechtswirksamkeit (Eintritt der Bedingungen) dieses Vertrages fällig.*

.....

### III.

*Der Vertrag wird unter folgenden aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen:*

*a) Vorliegen aller behördlichen Bewilligungen für die von der Käuferin geplante Waschanlage ohne Auflagen, die das Projekt unwirtschaftlich machen. Die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit obliegt allein der Käuferin.*

*Die Käuferin hat bis spätestens 31.12.2004 verbindlich zu erklären ob die Bedingungen vorliegen. Erfolgt eine solche Erklärung nicht bzw. negativ gilt der Vertrag als ex tunc nicht zu Stande gekommen.*

*Im Fall, dass keine Aussicht auf Erteilung der erforderlichen Bewilligungen für die Errichtung und den Betrieb der geplanten Waschanlage besteht oder in einem Bescheid Auflagen erteilt werden, welche einen wirtschaftlichen Betrieb ... nicht ermöglichen, kann die Käuferin jederzeit schriftlich erklären, dass sie vom Kaufvertrag zurücktritt. Der Entscheid über die Wirtschaftlichkeit liegt allein bei der Käuferin.*

*Die Mitteilung des Rücktritts kann längstens bis zur Rechtswirksamkeit der zuletzt erteilten Bewilligung ausgeübt werden. Im Falle eines Rechtsmittels an eine höhere Instanz, erweitert sich das Rücktrittsrecht bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Rechtsmittelinstanz.*

.....

*Der Kaufvertrag darf erst nach gänzlicher Berichtigung des Gesamtkaufpreises grundbürgerlich durchgeführt werden. .....*

Mit Bescheid vom 26.5.2003 setzte das Finanzamt für die Bw. die Grunderwerbsteuer fest.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung erhoben mit der Begründung, dass der Kaufvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen worden sei und die Bedingung bis dato noch nicht eingetreten sei.

Am 16.10.2003 erging seitens des Finanzamtes die abweisliche Berufungsvereinstscheidung.

Daraufhin wurde rechtzeitig der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz eingebracht.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß dem § 4 Abs. 1 BAO entsteht der Abgabenanspruch, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft. Nach der Anordnung des Abs. 3 dieser Gesetzesstelle bleiben in Abgabenvorschriften enthaltene Bestimmungen über den Zeitpunkt der Entstehung des Abgabenanspruches (der Steuerschuld) unberührt.

Auf Grund des § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht nach dem Abs. 2 dieser Gesetzesstelle die Steuerschuld mit Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung.

Im gegenständlichen Fall kann nicht in Abrede gestellt werden, dass zwischen den Vertragspartnern ein Kaufvertrag im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 abgeschlossen wurde, weil sowohl der Kaufgegenstand als auch der Kaufpreis mit der erforderlichen Bestimmtheit enthalten ist. Wie bereits in der Berufungsvorentscheidung zu Recht ausgeführt wurde, knüpft die Pflicht zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer an das Verpflichtungsgeschäft und nicht erst an das Erfüllungsgeschäft an.

In der Berufung geht es ausschließlich um die Frage, ob die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung (Suspensivbedingung) abhängig war oder nicht, weil eine einem Rechtsgeschäft beigelegte auflösende Bedingung (Resolutivbedingung) die Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld nicht hindert.

Die Bw. verweist in ihrer Berufung darauf, dass der Kaufvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen worden sei, welcher Ansicht zu folgen ist.

Die Bw. hat nämlich ein Grundstück erworben, das bestimmte Eigenschaften besitzen musste, die es im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages noch nicht besessen hatte. Vor allem musste die Liegenschaft die Möglichkeit bieten, dass auf ihr eine Waschanlage errichtet werden könne. Ob eine solche Nutzung des berufungsgegenständlichen Grundstückes möglich wäre, war von der Erteilung aller behördlichen Bewilligungen für die von der Bw. geplante Waschanlage abhängig.

Für das Vorliegen einer aufschiebenden Bedingung spricht auch, dass der Kaufpreis zur Gänze erst innerhalb von 3 Wochen nach Rechtswirksamkeit (Eintritt der Bedingungen) des Vertrages fällig ist und dass der Übergabetermin mit 30 Tagen nach Rechtswirksamkeit und Erlag des Kaufpreises bestimmt ist. Auch die Verpflichtung zur Bezahlung der Steuer und öffentlichen Abgaben trifft die Bw. erst ab dem ersten Kalenderersten nach Rechtskraft des Vertrages.

Der berufungsgegenständliche Kaufvertrag war daher unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen worden, welche aber weder zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung noch bei der Erlassung der Berufungsvorentscheidung erfüllt war und war somit auch die Steuerschuld noch nicht entstanden.

Die im Spruch des Grunderwerbsteuerbescheides festgelegte Fälligkeit mit 3. Juli 2003 belastet somit den bekämpften Grunderwerbsteuerbescheid mit Rechtswidrigkeit, hatte doch

diese Festsetzung eine Abgabe zum Inhalt, für die zum Zeitpunkt dieser Vorschreibung gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG die Steuerschuld noch gar nicht entstanden war. Insoweit kam daher dem Berufungsvorbringen Berechtigung zu.

Nach § 279 Abs. 1 BAO haben aber im Berufungsverfahren die Abgabenbehörden zweiter Instanz die Obliegenheiten und Befugnisse, die den Abgabenbehörden erster Instanz auferlegt und eingeräumt sind. Gemäß § 280 BAO ist auf neue Tatsachen, Beweise und Anträge, die der Abgabenbehörde zweiter Instanz im Laufe des Berufungsverfahrens zur Kenntnis gelangen, Bedacht zu nehmen, auch wenn dadurch das Berufungsbegehren geändert oder ergänzt wird.

Eine seitens des UFS vorgenommene Grundbuchsstanderhebung hat ergeben, dass die Bw. mittlerweile grundbürgerliche Eigentümerin der berufungsgegenständlichen Liegenschaft geworden ist.

Nachdem lt. Vertragspunkt III. die grundbürgerliche Durchführung des Kaufvertrages erst nach gänzlicher Berichtigung des Kaufpreises möglich war und die Kaufpreisentrichtung erst innerhalb von 3 Wochen nach Rechtswirksamkeit des Vertrages (Eintritt der Bedingung) fällig war, ist unzweifelhaft davon auszugehen, dass sämtliche Voraussetzungen für das Zustandekommen des Rechtsgeschäftes erfüllt sind.

Auf diesen Umstand hat die Berufungsbehörde zweiter Instanz bei ihrer Berufungsentscheidung gemäß §§ 279 Abs. 1 und 280 BAO Bedacht zu nehmen, weshalb unter Beachtung der Bestimmung des § 289 BAO der angefochtene Grunderwerbsteuerbescheid nicht wie von der Bw. begehrt "aufzuheben" war, sondern wird mit Berufungsentscheidung ausgehend von der außer Streit stehenden Bemessungsgrundlage von 337.928,68 € die Grunderwerbsteuer in der bisherigen Höhe von 11.827,50 € festgesetzt, wobei die im bekämpften Bescheid angegebene Fälligkeit (3. Juli 2003) auf den **4. Juni 2007** abgeändert und damit neu festgelegt wird.

Im Ergebnis war folglich wie im Spruch ausgeführt der Berufung unter Abänderung der bisherigen Fälligkeit teilweise stattzugeben.

Graz, am 25. April 2007