



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 22. Juli 2005 gegen die Bescheide des Finanzamtes Salzburg-Land vom 14. Juli 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Mit einer Kontrollmitteilung wurde dem für die Grunderwerbsteuer zuständigen Finanzamt der handschriftlich verfasste „KAUFVERTRAG“ vom 27.01.98 zur Kenntnis gebracht. Nach dem Wortlaut dieses Vertrages verkaufte die Fa. P-KEG an den Berufungswerber (kurz: Bw) die Liegenschaft EZ Grundbuch S bestehend aus den Grundstücken 1,2 und 3 Baufläche. Der vereinbarte Kaufpreis betrug S 1.500.000,00 und wurde - laut dieser Mitteilung - am 20.02.1998 durch Überweisung bezahlt. Dieser handschriftliche Kaufvertrag war vom Bw als „KÄUFER“ und von den Herren MP sowie AP als „VERKÄUFER“ unterzeichnet.

Mit Bescheid vom 23.02.2000 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer für diesen Erwerbsvorgang gemäß der vereinbarten Gegenleistung entsprechend fest.

Im Juni 2005 wurde dem Finanzamt eine „AUFсандUNGsURKUNDE“ abgeschlossen zwischen MP sowie AP einerseits und dem Bw andererseits zur Anzeige gebracht, mit dem Ersuchen um Anrechnung der im Jahre 1998 bezahlten Grunderwerbsteuer und um Übersendung der Unbedenklichkeitsbescheinigung. Punkt II. der Urkunde hat folgenden Wortlaut:

### **„ Aufсандungserklärung**

*Bei Abfassung des vorgenannten (handschriftlichen) Kaufvertrages vom 27.1.1998 wurde auf Verkäuferseite irrtümlich die P-KEG aufgenommen, ohne dass sie tatsächlich Eigentümerin der Grundstücke 1,2 und 3 je Grundbuch S gewesen ist. Die kaufgegenständliche Liegenschaft selbst wurde von Herrn ..... (der Bw) nach Bezahlung des Kaufpreises in Besitz genommen.*

*Zur Herstellung der Übereinstimmung des Grundbuchsstandes mit den tatsächlichen Besitz- und Rechtsverhältnissen erteilen sohin die Herren MP, geboren am ....., und AP, geboren am ....., ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ob der Liegenschaft EZ Grundbuch S das Eigentumsrecht für Herrn ..... (der Bw) zu 1/1 Anteil einverleibt werden kann."*

Das Finanzamt erblickte darin zwei weitere Erwerbsvorgänge (je zur Hälfte) und setzte mit den angefochtenen Bescheiden die Grunderwerbsteuer, jeweils von der halben Gegenleistung, entsprechend fest.

Dagegen wurde fristgerecht Berufung erhoben und eingewendet, dass die Liegenschaft bereits im Jänner 1998 um einen Kaufpreis von S 1.500.000 von AP und MP gekauft worden sei. Auf eine grundbücherliche Durchführung sei vorerst verzichtet worden. Dafür sei Grunderwerbsteuer festgesetzt und auch bezahlt worden. Die Aufsandungsurkunde sei errichtet worden, um das Rechtsgeschäft grundbücherlich durchführen zu können. Es sei unverständlich, warum für ein und dasselbe Rechtsgeschäft die Grunderwerbsteuer zweimal vorgeschrieben werde, zumal der Bw seit 27.01.1998 Eigentümer der Liegenschaft sei.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung als unbegründet ab und begründete dies damit, dass für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer das Verpflichtungsgeschäft maßgeblich sei. Im Jänner 1998 habe sich die KEG und im April 2005 hätten sich die Liegenschaftseigentümer zur Übertragung der Liegenschaft verpflichtet. Da die Identität der Vertragsparteien nicht gegeben sei (unterschiedliche Veräußerer), seien zwei selbständig zu beurteilende Rechtsvorgänge zu unterstellen.

Innerhalb offener Frist wurde der Antrag gestellt, die Berufung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorzulegen. Ergänzend verwies der Bw auf das beiliegende Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 14.04.2004, GZ. 9 Cg 39/01p (klagende Partei der Bw bzw. beklagten Parteien die beiden Liegenschaftseigentümer).

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

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

Der Grunderwerbsteuer unterliegt nicht die Beurkundung des Kaufvertrages über eine Liegenschaft, sondern das mit der Einigung über Kaufpreis und Kaufgegenstand zu Stande gekommene Rechtsgeschäft selbst.

Der Erwerbsvorgang wird also nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG bereits durch das Verpflichtungsgeschäft und nicht erst durch ein allenfalls nachfolgendes Erfüllungsgeschäft verwirklicht (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 1 GrEStG 1987, Rz 108 und die dort zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung).

Jeder Erwerbsvorgang löst grundsätzlich selbständig die Grunderwerbsteuerpflicht aus (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 1 GrEStG 1987, Rz 74, mit weiteren Nachweisen).

Insofern ist dem Finanzamt in rechtlicher Hinsicht zuzustimmen.

Im gegenständlichen Fall aber wurden nicht zwei - bezogen auf die gesamte Kaufliegenschaft - Rechtsvorgänge verwirklicht, sondern es erfolgte nur ein Verkauf der Liegenschaft und zwar je zur Hälfte von den Liegenschaftseigentümern.

Das Landesgericht Salzburg hat in seinem Urteil vom 14.04.2004, GZ. 9 Cg 39/01p, soweit für das Berufungsverfahren von Bedeutung, festgestellt, dass die Aufnahme der P-KEG als Verkäufer irrtümlich erfolgte (vgl. Seite 4 des Urteils). In seiner rechtlichen Würdigung hat das erkennende Gericht wie folgt ausgeführt (vgl. Seite 14 des Urteils):

*„ Der Kaufvertrag vom 27.1.1998 erfüllt im übrigen alle Voraussetzungen für einen gültigen Kaufvertrag, zumal sich die Parteien über den Umfang , die Kaufpreissumme und auch die Zahlungsfrist für den Kaufpreis geeinigt haben. Es steht in Anbetracht dieser Einigung dem Kläger nicht zu, nachträglich weitere Bedingungen zum bereits geschlossenen Kaufvertrag einseitig aufzunehmen. Im übrigen schadet es nicht, dass die Rechtspersönlichkeit der verkaufenden Partei irrtümlich mit P-KEG bezeichnet wurde, weil Verträge stets so zu interpretieren sind, wie es dem wahren Vertragswillen aller Vertragsteile entspricht. Allen Beteiligten war die Rechtspersönlichkeit des Verkäufers völlig egal. Entscheidend ist daher für die Gültigkeit des Kaufvertrages nur, dass diejenigen Personen, die auf Seiten der Verkäufer den Kaufvertrag unterschrieben haben, tatsächlich Eigentümer der Liegenschaft waren. “*

Das Landesgericht Salzburg ist daher zu dem Schluss gekommen, dass bereits im Jänner 1998 ein gültiger Kaufvertrag zwischen dem Bw als Käufer einerseits und den Liegenschaftseigentümern MP sowie AP als Verkäufer andererseits zustande gekommen ist.

Damit ist aber das Schicksal der Berufung entschieden. Es ist daher die Identität der Vertragsparteien gegeben. Mit der „AUFSENDUNGSRKUNDE“ wurden somit keine weiteren

grunderwerbsteuerpflichten Erwerbsvorgänge verwirklicht, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

Salzburg, am 13. Dezember 2006