



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAAT

Außenstelle Wien
Senat 20

GZ. RV/3954-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien betreffend Rechtsgebühren 2002 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 Übereinkommen vom 21. August 2001 wurde zwischen dem Bw. und seiner Lebensgefährtin (auszugsweise) Folgendes vereinbart:

Mit Kaufvertrag vom selben Tag hatte die Lebensgefährtin ideelle Anteile an einer Liegenschaft (künftige Eigentumswohnung) gekauft, wobei der Bw. die Hälfte des Kaufpreises

samt allen Nebenspesen aufbrachte. Die Vertragsparteien kamen überein, dass in formeller Hinsicht diese vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile allein von der Lebensgefährtin in das bücherliche Eigentum übernommen werden. Zweck des Übereinkommens ist es, dass wirtschaftlich besehen, die Liegenschaftsanteile in das Miteigentum zu gleichen Teilen der Vertragsparteien gelangen sollten und dass Zweck der Vereinbarung ist, die wirtschaftliche Situation der Liegenschaftsanteile samt Wohnung zu regeln und den Bw. in seinen Ansprüchen abzusichern.

Die Lebensgefährtin erkennt, den dem Bw. ihr gegenüber zustehenden obligatorischen Anspruch auf 50% des jeweiligen Verkehrswertes der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile und sie verpflichtet sich, dieselben für die Dauer des aufrechten Bestandes der Lebensgemeinschaft ohne Zustimmung des Bw. weder zu veräußern, noch zu belasten. Der Bw. verzichtet auf die Dauer des aufrechten Bestandes der Lebensgemeinschaft auf die Geltendmachung dieser Ansprüche. Nach Beendigung derselben ist er allerdings berechtigt, seine Forderungen fällig zu stellen. In jedem Falle des Verkaufes der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile ist der Verkaufserlös zu je 50% zwischen der Lebensgefährtin und dem Bw. aufzuteilen.

Jegliche auf die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile entfallenden Kosten (Betriebskosten usw.) werden bei aufrechter Lebensgemeinschaft je zur Hälfte von den Vertragsparteien getragen, ausgenommen die Rückzahlung des zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung aufgenommenen Darlehens, welche allein durch die Lebensgefährtin erfolgt. Zur Besicherung aller Ansprüche des Bw. räumt die Lebensgefährtin dem Bw., befristet auf die Dauer des aufrechten Bestandes der Lebensgemeinschaft, auf den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen ein Vorkaufrecht, ein Wohnrecht und ein außerbücherliches Veräußerungs- und Belastungsverbot ein. Im Fall der Beendigung der Lebensgemeinschaft ist der Bw. verpflichtet, auf gemeinsame Kosten bezüglich dieser Rechte eine Löschungserklärung abzugeben.

Macht der Bw. im Falle des beabsichtigten Verkaufes der Liegenschaftsanteile von seinem Vorkaufsrecht innerhalb von 30 Tagen ab Kenntnis keinen Gebrauch, ist er verpflichtet, dem beabsichtigten Verkauf durch die Lebensgefährtin zuzustimmen. Die Lebensgefährtin hingegen ist berechtigt, im Falle der Fälligkeitstellung der Forderungen des Bw. die

vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile zu den vereinbarten Bedingungen zu verkaufen. In diesem Fall erhält der Bw., sollte er sein Vorkaufsrecht nicht ausüben, auf seine Forderung 50% des Verkaufserlöses, womit seine Forderung abgegolten ist.

Gibt die Lebensgefährtin die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile unentgeltlich unter Lebenden oder von Todes wegen weiter, ist der Bw. berechtigt, die ihm zustehende Forderung auf 50% des Verkehrswertes zuzüglich 50% der Nebenspesen von der Lebensgefährtin, bzw. deren Nachlass zu verlangen. Im Ablebensfall der Lebensgefährtin ist der Bw. berechtigt, die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile zum halben aktuellen Verkehrswert zu erwerben, wobei die diesbezügliche Erklärung binnen drei Monaten ab Todestag gegenüber den Erben der Lebensgefährtin abzugeben ist.

Im Ablebensfall des Bw. ist die Lebensgefährtin verpflichtet, den halben aktuellen Verkehrswert der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile binnen sechs Monaten ab Todestag an dessen Erben auszuzahlen. Im Verzugsfall sind für dessen gesamte Dauer vom aushaftenden Betrag 10% Verzugszinsen zu bezahlen.

Eine Vermietung der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile kann nur im Einvernehmen der beiden Vertragsparteien erfolgen. Die aus der Vermietung resultierenden Einkünfte sind je zur Hälfte auf beide Vertragsparteien aufzuteilen.

Soferne die Vertragsparteien eine Ehe schließen sollten oder die Gesetzeslage sich entsprechend ändern sollte, ist die Lebensgefährtin verpflichtet, über Verlangen eine Hälfte der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile in das bücherliche Eigentum des Bw. zu übertragen, wodurch dessen Forderung aus dem Übereinkommen erloschen ist. Die Kosten der diesbezüglichen Übertragung gehen dann zu Lasten des Bw.

Im Rahmen des vom Finanzamt durchgeföhrten Ermittlungsverfahrens gab der Bw. bekannt, dass der halbe Kaufpreis für den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteil S 940.500,- (€ 68.348,81) betragen habe.

Das Finanzamt beurteilte dieses Übereinkommen als Vergleich und setzte mit dem angefochtenen Bescheid für den Bw. die Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 20 GebG von dem halben Kaufpreis fest (S 940.500,- x 2% =S 18.810,- (€ 1.366,98)).

Fristgerecht wurde dagegen Berufung erhoben.

Eingewendet wurde, dass es sich nicht um einen außergerichtlichen Vergleich handle, sondern lediglich um ein Anerkennen, dass unter bestimmten (aber sehr ungewissen) Umständen der Verkaufserlös der Wohnung geteilt werde. Es sei auch nicht definiert, dass der Bw. einen bestimmten Betrag bei Eintreten bestimmter Umstände erhalte, sondern lediglich den halben Verkaufserlös, der sich auf Grund der Marktbedingungen ergäbe. Diese Vereinbarung sei nur zu Absicherungszwecken getroffen worden, jedoch nicht in der Absicht, dass diese Vereinbarung jemals umgesetzt werde.

Über die Berufung wurde erwogen:

§ 33 TP 20 GebG unterwirft Vergleiche einer Rechtsgebühr von 2% vom Gesamtwert der von jeder Partei übernommenen Leistungen. Dieser Begriff "Vergleich" ist in Anlehnung an das bürgerliche Recht - § 1380 ABGB – zu gewinnen.

Der Vergleich ist die unter beiderseitigem Nachgeben einverständliche neue Festlegung strittiger und zweifelhafter Rechte; er ist ein Neuerungsvertrag. Der Vergleich ist ein entgeltliches Rechtsgeschäft, aus dem jeder Teil berechtigt und verpflichtet wird. Gegenstand des Vergleiches kann ein Recht auch sein, wenn nur dessen Grund oder dessen Höhe streitig oder zweifelhaft ist, zumal durch den Vergleich nicht das gesamte Rechtsverhältnis neu geregelt werden muss. Zweifelhaft ist das Recht, wenn die Parteien sich über Bestand, Inhalt und Umfang oder auch über das Erlöschen nicht im Klaren sind. Das trifft insbesondere auf bedingte und befristete Rechte zu. Strittigkeit und Zweifelhaftigkeit sind rein subjektiv zu verstehen; ob der Standpunkt einer Partei bei objektiver Betrachtung auch nur irgendwie vertretbar erscheint, ist bedeutungslos. Die Strittigkeit bzw. Zweifelhaftigkeit kann sich auf Tatsachen wie auf Rechtsfragen beziehen, auf gegenwärtige, wie auf zukünftige Verhältnisse. (Ertl in Rummel, Kommentar zum ABGB, 2. Band, zu § 1380, Rz 3; Wolff in Klang, Kommentar zum ABGB, 6. Band, 274ff).

Ansprüche aus einer aufgelösten Lebensgemeinschaft sind im Gesetz konkret nicht geregelt; solche Ansprüche müssen aus allgemeinen Bestimmungen, etwa denen über die ungerechtfertigte Bereicherung abgeleitet werden. Daher besteht bei einer

Lebensgemeinschaft das Bedürfnis nach Klarstellung und Streitvermeidung (VwGH 1.9.1999, ZI. 99/16/0051, VwGH 24.1.2002, 99/16/0147).

Bezogen auf den vorliegenden Fall ergibt sich, dass der Bw. als "Leistung" die Hälfte des Kaufpreises zahlte. Die Lebensgefährtin erwarb die Liegenschaftsanteile und übernahm diese in ihr alleiniges bürgerliches Eigentum.

Als "Gegenleistung" für die Bezahlung des halben Kaufpreises anerkannte die Lebensgefährtin, dass dem Bw. ein Anspruch von 50% des jeweiligen Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile zusteht. Der Bw. erklärte aber, auf diesen Anspruch während aufrechter Lebensgemeinschaft zu verzichten; der Anspruch sollte erst schlagend werden im Falle

- der Auflösung der Lebensgemeinschaft
- des Verkaufes der Liegenschaftsanteile
- der unentgeltlichen Weitergabe der Liegenschaftsanteile unter Lebenden und von Todes wegen,
- des Ablebens des Bw., wobei dieser Betrag an dessen Erben auszuzahlen ist.
- Des Weiteren wurde dem Bw. ein Wohnrecht, Vorkaufsrecht und ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zu seinen Gunsten eingeräumt.
- Für den Fall der Eheschließung verpflichtet sich die Lebensgefährtin, die Hälfte der Liegenschaftsanteile in das bürgerliche Eigentum des Bw. zu übertragen.

Das Übereinkommen wurde entgeltlich abgeschlossen: der Bw. gab den halben Kaufpreis hin, dafür versprach ihm die Lebensgefährtin ein Wohnrecht, ein Vorkaufsrecht und die Absicherung seines Anspruches. Das Nachgeben besteht darin, dass der Bw. auf das bürgerliche Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verzichtete, sowie auch auf die Geltendmachung seines Anspruches auf Bezahlung des halben Verkehrswertes während aufrechter Lebensgemeinschaft. Die Lebensgefährtin verzichtete wiederum auf die freie Verfügung über die Liegenschaftsanteile, deren bürgerliche Eigentümerin sie ist.

Zu den einzelnen Berufungspunkten:

1.) Zu den Punkten 1.) und 3.): "eine Leistung, die eventuell eine Gebühr rechtfertigen würde, wurde ja nicht erbracht und es ist auch nicht absehbar, dass eine solche Leistung in nächster Zeit erbracht wird.." und "es sei nicht definiert, dass der Bw. einen bestimmten Betrag bei Eintreten bestimmter Umstände erhalte, sondern lediglich den halben Verkaufserlös, der sich aufgrund der Marktbedingungen ergäbe":

§ 17 Abs. 4 GebG normiert, dass es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss ist, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder Genehmigung eines der Beteiligten abhängt. Das bedeutet, dass die im Übereinkommen vereinbarten bedingten bzw. befristeten Leistungen gebührenrechtlich als sofort eingetreten und erbracht gelten.

2.) Der Bw. bringt vor, dass es sich um ein Anerkennen handle, dass unter bestimmten, aber sehr ungewissen Umständen der Verkaufserlös der Wohnung geteilt werde:

Ein Anerkenntnis ist ein Feststellungsvertrag, in dem eine Partei durch einseitiges Nachgeben das von ihr bezweifelte Recht in vollem Umfang zugesteht (Ertl in Rummerl, ABGB, zu § 1380, Rz 6). Nach dem Vertragswortlaut anerkannte die Lebensgefährtin zwar, dass der Anspruch des Bw. grundsätzlich besteht. Zieht man aber den gesamten Inhalt des berufungsgegenständlichen Übereinkommens heran, gesteht nicht die Lebensgefährtin durch einseitiges Nachgeben das von ihr bezweifelte Recht dem Bw. in vollem Umfang zu, sondern es zeigt sich, dass "Leistung (Zahlung des halben Kaufpreises)" und "Gegenleistung (Einräumung von Wohnrecht, Vorkaufsrecht, Absicherung der Ansprüche)", sowie beiderseitiges Nachgeben (Verzicht auf bucherliche Eintragung seitens des Bw., Verzicht auf freie Verfügung über Liegenschaftsanteile seitens der Lebensgefährtin) daraus hervorgehen.

3.) Wenn der Bw. schreibt, die Vereinbarung sei nur zu Absicherungszwecken getroffen worden und nicht in der Absicht, dass die Vereinbarung jemals umgesetzt werde, so spricht genau das für einen Vergleich – nämlich wegen der Klarstellungs- und Streitvorbeugungsfunktion für künftige Ansprüche. Ohne dieses Übereinkommen hätte - wenn der Bw. seiner Lebensgefährtin den halben Kaufpreis für den Erwerb einer "gemeinsamen Wohnung" zahlt und sich die Lebensgemeinschaft zerschlägt, oder die Lebensgefährtin die Liegenschaftsanteile verkauft – der Bw. gegenüber der Lebensgefährtin Bereicherungsansprüche (gemäß § 1435 ABGB, Rückforderung wegen Nichteintritts des erwarteten Erfolges) geltend machen können. Da in den §§ 1431-1437 ABGB die Folgen im einzelnen nicht festgehalten sind, handelt es sich bei gegenständlichem Übereinkommen

zumindest um die Regelung zweifelhafter Rechte. Es liegt ein Neuerungsvertrag vor, bei dem die Rechtsbeziehungen zwischen dem Bw. und der Lebensgefährtin vor allem in bezug auf die Liegenschaftsanteile für die Zukunft neu geregelt werden sollen.

Zusammenfassend kann daher gesagt werden:

Kauft ein Lebensgefährte (bücherlicher Eigentümer) zum Zwecke des gemeinsamen Wohnens Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnung) und übergibt der andere Lebensgefährte dazu den halben Kaufpreis hin, so kann bei Auflösung der Lebensgemeinschaft auf die Regelungen des ABGB betreffend Leistungskonditionen zurückgegriffen werden. Wird aber zwischen den Lebensgefährten ein Übereinkommen abgeschlossen, das dezidiert die wirtschaftliche Situation der künftigen Eigentumswohnung regeln und den nicht im Grundbuch aufscheinenden, aber zahlenden Lebensgefährten absichern sollte, sowie Vereinbarungen für den Fall der Auflösung der Lebensgemeinschaft (auch durch Tod des einen oder anderen Lebensgefährten), für den Fall der zukünftigen Eheschließung uvam enthält, liegt ein Vergleich gemäß § 33 TP 20 GebG vor.

Aus all diesen Gründen war der Berufung der Erfolg zu versagen.

Wien, 19. August 2003