



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des K, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 3. Oktober 2006 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit dem am 16. August 2006 abgeschlossenen Kaufvertrag hat K (= Berufungswerber, Bw) von der "Z-OEG" 104/1112 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ1, diese verbunden mit Wohnungseigentum an Top VIII, zu dem unter Vertragspunkt II. festgesetzten Kaufpreis von € 135.000 erworben. Im Vertrag ist festgehalten, dass die Z-OEG je zur Hälfte im Eigentum des inzwischen verstorbenen H, dessen Verlassenschaft sich in Konkurs befindet, und des Käufers K steht. Der Kaufpreis wird gem. Punkt II. in der Weise abgedeckt, dass der Bw grundbücherlich besicherte Lasten bis zur Höhe von € 67.500 in seine persönliche Zahlungsverpflichtung übernimmt; die weitere Kaufpreishälfte ist laut Vertrag nicht zu bezahlen, da der Bw bereits Hälfteigentümer der OEG ist und *"diesen Teil des Kaufpreises sich selbst schuldet. Es liegt in diesem Teil des Kaufes ein sogenanntes "In-Sich-Geschäft" vor"*.

In der eingereichten Abgabenerklärung Gre 1 wird die Gegenleistung für den Liegenschaftserwerb mit "€ 135.000" angegeben.

Das Finanzamt hat daraufhin dem Bw mit Bescheid vom 3. Oktober 2006, StrNr, ausgehend vom Kaufpreis € 135.000 die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 4.725 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wird eingewendet, es sei von einer Bemessungsgrundlage von € 67.500 auszugehen. Es sei zu berücksichtigen, dass der Bw Hälfteeigentümer und Mitbetreiber der OEG sei, die keine eigene Rechtspersönlichkeit besitze. Diesfalls werde nur der Hälfteanteil, der auf die Verlassenschaft nach H entfalle, übertragen; die zweite Hälfte verbleibe im Eigentum des Bw. Unabhängig von der diesbezüglich irreführenden Festlegung des Kaufpreises mit € 135.000 im Vertrag werde dennoch eine Kaufpreiszahlung von lediglich € 67.500 geleistet. Wäre dagegen die OEG eine Gesellschaftsform mit eigener Rechtspersönlichkeit, so wäre der Sachverhalt anders gelagert.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung vom 27. November 2006 wurde damit begründet, dass eine OEG eine selbständige Rechtspersönlichkeit besitze und daher der volle Kaufpreis in Ansatz zu bringen sei.

Mit Antrag vom 6. Dezember 2006 wurde die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt und ergänzend ausgeführt, die OEG sei eine Erwerbsgesellschaft, die zwar unter ihrer Firma klagen und geklagt werden könne, wobei allerdings die Gesellschafter/Partner Eigentümer des jeweiligen Gesellschaftsvermögens blieben. Durch Verweisung im EGG seien die einschlägigen Vorschriften des HGB über die OHG und die KG anzuwenden; nach Artikel 7 Nr 9 zu § 124 HGB seien bei der OHG die Einlagen der Gesellschafter und die für die Gesellschaft erworbenen Gegenstände gemeinschaftliches Vermögen der Gesellschafter. § 124 HGB, wonach die OHG ua. unter ihrer Firma Eigentum und andere dingliche Rechte an Grundstücken erwerben könne, betreffe nur das Außenverhältnis gegenüber Dritten, bei dem das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft zugeordnet werde. Im Innenverhältnis liege jedoch gemeinschaftliches Vermögen der Gesellschafter (Gesamthandeigentum) vor. Im Gegenstandsfalle sei zweifellos das Innenverhältnis betroffen, da ein Gesellschafter sich selbst einen Anteil an der Liegenschaft übertrage.

Laut Einsichtnahme in das Grundbuch zu EZ1 ist unter B-LNr 11 die Z-OEG als Eigentümerin der gegenständlichen 104/1112-Miteigentumsanteile (Top VIII) ausgewiesen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. 1987/309 idgF, unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Bei einem Kauf (§§ 1053 ABGB, § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG) ist nach der Legaldefinition des § 5 Abs. 1 Z 1 leg. cit. die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Als Gegenleistung ist der vereinbarte nominale Kaufpreis maßgebend (vgl. VwGH 30.8.1995, 94/16/0085).

Gegenständlich in Streit gezogen ist die Frage, ob einer Offenen Erwerbsgesellschaft (OEG) eine eigene Rechtspersönlichkeit zukommt, diesfalls – wie auch von Seiten des Bw in der Berufung ausdrücklich zugestanden wird (arg. "Wäre die OEG eine Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, so wäre der Sachverhalt anders gelagert") – die Grunderwerbsteuer vom vereinbarten Kaufpreis für den gesamten Liegenschaftsanteil zu erheben ist.

Nach § 1 Erwerbsgesellschaftengesetz (EGG), BGBl. 1990/257, in Geltung bis 31. Dezember 2006, ist eine Gesellschaft, die auf einen gemeinschaftlichen Erwerb unter gemeinsamer Firma gerichtet ist, eine eingetragene Erwerbsgesellschaft in den beiden Formen der offenen Erwerbsgesellschaft (OEG) und der Kommandit- Erwerbsgesellschaft (KEG). Nach § 4 EGG sind auf eingetragene Erwerbsgesellschaften die Vorschriften des HGB und der Vierten EVHGB über die OHG und die KG anzuwenden.

Der Gesellschafter einer OHG ist mit dieser nicht personengleich; die OHG und ihre Gesellschafter sind verschiedene Parteien (vgl. VwGH 4.4.1960, 2204/59; VwGH 21.12.2000, 2000/16/0563). Vom Standpunkt des Grunderwerbsteuerrechtes aus werden die OHG und die KG jedenfalls wie ein **selbständiger Rechtsträger** behandelt (vgl. VwGH 21.11.1985, 84/16/0079; VwGH 17.2.1994, 92/16/0152 u.a.). Durch den Übergang eines Grundstückes zwischen der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern wird ein Erwerbsvorgang iSd § 1 GrEStG verwirklicht (vgl. 13.10.1978, 1902/76).

Die eingetragene Erwerbsgesellschaft hat Rechtsfähigkeit (vgl. OGH 9.4.1992, 8 Ob 5/90). OEG und KEG führen eine Firma und können unter dieser Rechte erwerben und Verbindlichkeiten begründen. Diese Gesellschaften sind im Außenverhältnis ein selbständiges Rechtssubjekt, das von ihren Gesellschaftern auch in ihrer Gesamtheit zu unterscheiden ist (OGH 29.6.1999, 5 Ob 178/99h).

Die Erwerbsgesellschaft kann wie die OHG und die KG Eigentum an Liegenschaften erwerben, ist also "grundbuchsfähig" und Rechtsträger im Sinne des Grunderwerbsteuerrechtes. Im Hinblick auf die **Verschiedenheit der Rechtspersonen** – einerseits die Gesellschafter, andererseits die Gesellschaft – ist sowohl ein entgeltlicher als auch ein unentgeltlicher Übergang einer Liegenschaft von den Gesellschaftern an ihre Gesellschaft und umgekehrt

möglich (siehe zu vor: *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, Rzn. 91 und 93a zu § 1 GrEStG mit einer Vielzahl weiterer Judikatur).

Des Weiteren wird vom VwGH im Erkenntnis vom 3.10.1996, 96/16/0136, unter Verweis auf die Lehre und OGH-Judikatur dargelegt:

Insbesondere dort, wo die Steuervorschriften die Abgabepflicht an bestimmte, in der Außenwelt in Erscheinung tretende Tatbestände knüpft (di. vor allem bei den Verkehrsteuern, darunter die Grunderwerbsteuer), ist nicht von wirtschaftlichen Gegebenheiten auszugehen, sondern von den zivilrechtlichen Tatbeständen. Es dürfe nicht übersehen werden, dass die gesellschaftsrechtliche Organisationsform einer Eingetragenen Erwerbsgesellschaft nach dem gesetzlich vorgegebenen Konzept dazu gedient hat, eine Personengesellschaft mit weitgehender rechtlicher Selbständigkeit zu schaffen, wozu ua. das Merkmal der Vermögensfähigkeit gehört. Dieses ist im Rahmen der Eingetragenen Erwerbsgesellschaft – so wie bei den Personengesellschaften des Handelsrechtes – in Gestalt der einem eigenen Rechtssubjekt weitgehend angenäherten Gesamthandschaft verwirklicht. Diese Konstruktion ist so zu sehen, dass Personengesellschaften des Handelsrechtes und damit auch Eingetragene Erwerbsgesellschaften **im Rechtsverkehr** wie juristische Personen in Erscheinung treten und dass sie mit ihren Gesellschaftern nicht identifiziert werden dürfen. **Eine**

Rechtsübertragung von einem Gesellschafter auf die Gesellschaft und umgekehrt ist deshalb eine echte Übertragung von einem auf einen anderen Rechtsträger. Das Gesellschaftsvermögen der OHG/KG und damit auch das der EEG ist als ein vom Privatvermögen der einzelnen Gesellschafter getrenntes Vermögen zu behandeln.

Wenn daher nach Obigem zweifelsfrei feststeht, dass es sich zum Einen bei der OEG und zum Anderen bei deren Gesellschaftern um jeweils eigenständige Rechtsträger bzw voneinander völlig getrennt zu betrachtende eigene Rechtspersönlichkeiten handelt, dann trifft es – entgegen der Rechtsansicht des Bw – nicht zu, dass der Bw wie angesprochen im Rahmen eines "In-Sich-Geschäftes" hinsichtlich der hälftigen Liegenschaft mit sich selbst kontrahiert habe, sondern hat er vielmehr die gesamten Liegenschaftsanteile (Wohnung Top VIII) von der – von ihm getrennt zu betrachtenden, eigenständigen – OEG erworben.

Zufolgedessen kann dem Finanzamt nicht entgegen getreten werden, wenn es aufgrund der im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarung auch den gesamten, auf den Liegenschaftserwerb entfallenden Kaufpreis als Gegenleistung der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde gelegt hat.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 16. Jänner 2007