



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat (Wien) 20

GZ. RV/2305-W/05

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn J.S. jun., S., vertreten durch Herrn D.C., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 29. August 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Am 22., 23., 26., 28., 29. Juli, 9., 18. August, 21. September, 11. Oktober und 10. November 2004 wurde zwischen Herrn J.S. jun., dem Berufungswerber, und weiteren Personen eine Parzellierungsvereinbarung abgeschlossen. Dieser Vereinbarung lag der Teilungsplan des D.E. vom 21. April 2004, GZ 1/1, zu Grunde. Es ist geplant, ca. 3.000,-- bis 6.000,-- m² große Betriebsbauplätze im Sinne der NÖ-Bauordnung zu schaffen bzw. aus den vertragsgegenständlichen Parzellen herauszuteilen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, diese Flächen, welche Betriebsbauplätze werden, in Entsprechung der mit der Marktgemeinde G. abgeschlossenen Vereinbarung der Bebauung zuzuführen. Der Teilungsplan hat in erster Linie die Straßen- und Grüngürtelgrundabtretung zum Inhalt.

Im Punkt II. dieser Vereinbarung nehmen die Vertragsparteien zur Kenntnis, dass mit der Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet und Durchführung des obgenannten Teilungsplanes Straßengrundabtretungen an das öffentliche Gut, sowie Abtretungen zur Erschaffung eines Grüngürtels notwendig sind. Zum Zwecke eines wirtschaftlich internen Ausgleiches zwischen

den notwendigen Abtretungen an die Marktgemeinde G. öffentliches Gut und den somit für jeden Einzelnen mehr oder weniger verbleibenden verwertbaren Flächen verpflichten sich die Vertragsparteien Ausgleichszahlungen zu leisten.

Im Hinblick darauf, dass Herr J.S. jun. einen Großteil seiner zur Verfügung stehenden Fläche für die Erstellung der Straße abtritt, ist ihm von den anderen Vertragsparteien diesbezüglich eine Ausgleichszahlung in der Höhe von € 40.520,-- zu zahlen. Die Bezahlung erfolgt in der Art, dass pro verkauften Quadratmeter der Betriebsbauplätze die Ausgleichszahlung berechnet wird, wobei der gesamte Ausgleichszahlungsbetrag ab 49 % verkaufter Fläche zu zahlen ist.

Die Bezahlung der Ausgleichszahlungen erfolgt in der Art, dass sich die Vertragspartner verpflichten, dem Urkundenverfasser des jeweiligen Rechtsgeschäftes zum Zwecke des Abverkaufes der Betriebsbaugrundstücke treuhändig zu beauftragen, die entsprechenden Beträge, welche sich nach den verkauften Quadratmeterausmaßen berechnen, an Herrn J.S. jun. zur Auszahlung zu bringen. Es sind daher die Rechtswirkungen der einzelnen Rechtsverhältnisse zueinander durch die jeweiligen Zahlungen aufschiebend bedingt. Zum Zwecke der Absicherung dieser Ausgleichszahlungen vereinbaren die Vertragsparteien, dass die jeweilige Ausgleichsforderung auf den jeweiligen Liegenschaften der Zahlungspflichtigen pfandrechtlich sichergestellt wird.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern wurde dem Berufungswerber von einer grunderwerbsteuerpflichtigen Gegenleistung in der Höhe von € 37.447,95 die Grunderwerbsteuer mit € 1.310,68 vorgeschrieben.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass auf Grund der Parzellierungsvereinbarung dem Berufungswerber Ablösebeträge für Straßenflächenabtretungen zukommen. Die Ablösebeträge werden entsprechend den jeweiligen Abverkäufen in Teilbeträgen an den Berufungswerber ausbezahlt. Im vorletzten Absatz des Punktes II. der Parzellierungsvereinbarung wurde die Ausbezahlung der Ablösebeträge ausdrücklich unter die Bedingung der jeweiligen Abverkäufe gestellt. Da jede Teilablöse durch die jeweiligen einzelnen Abverkäufe bedingt ist, ist die Grunderwerbsteuer nur von den tatsächlich geleisteten Ablösebeträgen vorzuschreiben.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 18. Oktober 2005 wurde diese Berufung vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern als unbegründet abgewiesen. Diese Abweisung wurde wie folgt begründet:

*„Gemäß Punkt II) sind die Vertragspartner verpflichtet an Sie die in Spalte 9B angeführten Beträge als Abgeltung für die Grundstücksabtretungen Ihrerseits auszuzahlen.
Die GrEST-Schuld entsteht gem §8 (1) GrESTG mit Verwirklichung des Erwerbsvorganges, hier die Abtretung der Grundstücksteilflächen als Straßengrund.“*

Dass die Auszahlung dieser Abgeltungsbeträge auf einen späteren Zeitpunkt hinausgeschoben ist – abhängig vom Abverkauf diverser Liegenschaften – ändert nichts am Entstehen der Steuerschuld. Die Abgeltungsbeträge sind in voller Höhe zu bezahlen, auch die Pfandrechte wurden in dieser vollen Höhe einverleibt.“

Gegen diese Erledigung wurde ein Vorlageantrag eingebracht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Dass hier ein der Grunderwerbsteuer unterliegender Erwerbsvorgang vorliegt, wird nicht bestritten. Uneinigkeit besteht nur darüber, ob die Grunderwerbsteuer schon von der gesamten vereinbarten Ausgleichszahlung oder nur von den bisher tatsächlich geleisteten Teilbeträgen zu entrichten ist.

Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG 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 auf Grund des § 8 Abs. 2 GrEStG die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung.

Der Berufungswerber vertritt die Rechtsansicht, dass die Vereinbarung im Vertragspunkt II., vorletzter Absatz, die Rechtswirkungen der einzelnen Rechtsverhältnisse zueinander sind durch die jeweiligen Zahlungen aufschiebend bedingt, eine aufschiebende Bedingung im Sinne des § 8 Abs. 2 GrEStG darstelle. Erst mit der Bezahlung der einzelnen Teilbeträge dürfe für diese erst die Grunderwerbsteuer vorgeschrieben werden.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung (vgl. 21. 1. 1998, 97/16/0345, 18. 4. 1997, 97/16/0047) die Ansicht, dass der Grunderwerbsteuer das Verpflichtungsgeschäft unterliegt und es für das Vorliegen eines wirksamen Erwerbsvorganges auf das Erfüllungsgeschäft nicht ankommt.

Eine aufschiebende Bedingung liegt dann vor, wenn ein Rechtserwerb an sie geknüpft ist. Maßgebend im Bereich der Grunderwerbsteuer sind aber nur Bedingungen, die sich auf das Verpflichtungsgeschäft, nicht aber solche, die sich auf das Verfügungs- bzw. Erfüllungsgeschäft beziehen. Für die Entstehung der Steuerschuld ist allein das Verpflichtungsgeschäft, nicht aber das Erfüllungsgeschäft von Bedeutung.

Im gegenständlichen Fall werden die Ausgleichszahlungen für die Straßenabtretungen bezahlt. Diese Abtretungen an die Marktgemeinde erfolgen unabhängig von der Bezahlung der einzelnen Ausgleichszahlungen, unterliegen damit auch nicht einer aufschiebenden Bedingung. Die Abtretung an die Gemeinde erfolgt unabhängig davon, ob die einzelnen

Ausgleichszahlungen entrichtet werden oder nicht. Auf die Abtretung der Grundstücksflächen an die Gemeinde, wofür die Ausgleichszahlungen geleistet werden, hat der Zahlungsaufschub keinen Einfluss. Außerdem erfolgt eine pfandrechtliche Sicherstellung dieser Ausgleichsforderungen auf den jeweiligen Liegenschaften der Zahlungspflichtigen.

Die Ausgleichszahlungen wurden in dieser Höhe vereinbart. Von den Vertragsteilen wird nur die Fälligkeit der Ausgleichszahlungen hinausgeschoben. Die spätere Bezahlung der Ausgleichszahlungen stellt jedoch keine aufschiebende Bedingung für das Rechtsgeschäft selbst dar. Eine aufschiebende Bedingung im Sinne des § 8 Abs. 2 GrEStG liegt hier nicht vor.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 29. Juli 2009