



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 21. November 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr vom 5. November 2003 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 1 GrEStG mit 2 % von der Gegenleistung in Höhe von 21.801,85 € (entspricht 300.000,00 ATS) festgesetzt mit 436,04 € (entspricht 6.000,00 ATS).

Entscheidungsgründe

Mit Anwartschaftsvertrag vom 18.12.1996 erwarb der Ehegatte der Berufungswerberin von der Fa. S. eine in Punkt III. dieses Vertrages näher umschriebene Wohneinheit im geplanten Projekt "Stadtvillen B" um einen bestimmten Kaufpreis.

In dem am 26.5.1999 unterfertigten Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ist die Berufungswerberin als gleichteilige Miterwerberin mit ihrem Ehegatten an der oben beschriebenen Wohneinheit ausgewiesen.

Das Finanzamt setzte mit Bescheid vom 2.7.1999 die Grunderwerbsteuer mit 3,5 % von der im Anwartschaftsvertrag erklärten Gegenleistung fest, wobei es einen Erwerbsvorgang der Berufungswerberin von der Fa. S. annahm und gleichzeitig unterstellte, der Ehegatte der Berufungswerberin sei zur Hälfte von seinem Anwartschaftsrecht zurückgetreten. Das diesbezügliche Berufungsverfahren wurde vom Unabhängigen Finanzsenat mit Bescheid vom 28.10.2003, GZ. RV/0882-G/02, rechtskräftig abgeschlossen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer vom halben im Anwartschaftsvertrag erklärten Kaufpreis zuzüglich der in der vorgelegten Abgabenerklärung vom 7.6.1999 angegebenen "besonderen Leistung" in Höhe von 300.000,00 ATS fest, wobei es der Besteuerung eine Abtretung des Übereignungsanspruches vom Ehegatten zugrundelegte.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

In der Berufungsentscheidung RV/0882-G/02 sei festgestellt worden, die Gegenleistung der Berufungswerberin habe 300.000,00 ATS betragen, und dieser Betrag sei als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer heranzuziehen.

Das Finanzamt wies die Berufung unter Hinweis auf § 5 Abs. 1 Z 6 GrEStG als unbegründet ab.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird ergänzt:

In der zitierten Berufungsentscheidung sei festgestellt worden, dass der Anwartschaftsvertrag zwischen der Fa. S. und dem Ehegatten der Berufungswerberin aufrecht sei und der Ehegatte habe sein Anwartschaftsrecht zur Hälfte um 300.000,00 ATS auf die Berufungswerberin übertragen. Sonstige Verpflichtungen habe die Berufungswerberin nicht übernommen.

Im Berufungsverfahren gab die Berufungswerberin über Anfrage bekannt, dass sie insgesamt 300.000,00 ATS (je nach Baufortschritt) an die Fa. S. geleistet hat. Sie habe gegenüber diesem Unternehmen keine weitere Zahlungsverpflichtung übernommen und außer dieser Leistung keine weitere Leistung erbracht. Die Zahlung könne nach so langer Zeit nicht mehr belegmäßig nachgewiesen werden.

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.

Nach Z 3 dieser Bestimmung unterliegt der Steuer ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründet.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies: Der Ehegatte der Berufungswerberin hat durch den Abschluss des Anwartschaftsvertrages vom 18.12.1996 den Anspruch auf Übereignung gewisser Miteigentumsanteile an dem eingangs beschriebenen Objekt begründet und damit ein grunderwerbsteuerpflichtiges Rechtsgeschäft geschlossen. Dadurch, dass die Berufungswerberin den Hälfteanteil dieser Miteigentumsanteile mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 26.5.1999 erworben hat, muss sie konsequenterweise zumindest eine logische Sekunde vorher den Anspruch auf Übereignung dieser Miteigentumsanteile erworben haben. Die Miteigentumsanteile selbst waren nicht Gegenstand der Übertragung, weil der Ehegatte der Berufungswerberin noch nicht Eigentümer dieser

Anteile war. Das ist im Verhältnis zu ihrem Ehegatten geschehen, denn eine teilweise Aufhebung des Anwartschaftsvertrages und der Neuabschluss (zwischen der Berufungswerberin und der Fa. S.) wird weder behauptet noch ist er aktenkundig. Damit ist ein Rechtsgeschäft gegeben, das den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründet und nach § 1 Abs. 1 Z 3 GrEStG der Steuer unterliegt.

Gegenleistung ist gemäß § 5 Abs. 1 Z 6 GrEStG bei der Abtretung eines Übereignungsanspruches die Übernahme der Verpflichtung aus dem Rechtsgeschäft, das den Übereignungsanspruch begründet hat, einschließlich der besonderen Leistungen, zu denen sich der Übernehmer dem Abtretenden gegenüber verpflichtet (Leistungen, die der Abtretende dem Übernehmer gegenüber übernimmt, sind abzusetzen). Voraussetzung für den Ansatz der halben Kosten laut Anwartschaftsvertrag als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist nach der klaren gesetzlichen Anordnung die Übernahme dieser Kosten durch die Berufungswerberin. Eine solche kann allerdings nicht angenommen werden, weil sie weder beurkundet noch aus dem Anwartschaftsvertrag ableitbar ist (vgl. dazu Punkt XI. des Anwartschaftsvertrages) und die Berufungswerberin glaubhaft gemacht hat, dass sie sich im Verhältnis zu ihrem Ehegatten nur verpflichtet hat, den Betrag von 300.000,00 ATS zu leisten.

Dieser Betrag bildet – im Sinne des 2. Satzes des § 5 Abs. 1 Z 6 GrEStG – die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Linz, am 24. November 2005