



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Waldbauer, Paumgarten & Naschberger Rechtsanwältepartnerschaft gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck betreffend Stempelgebühren (Abweisung eines Antrages um Rückzahlung der Stempelgebühren) entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### 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 Vergleich vor dem Bezirksgericht K. vom 8. Juli 1998 vereinbarten der damalige Kläger A. G. und die 44 Miteigentümer der Liegenschaft EZ, GB W-K, dass A.G. aus seinem Grundstück ein Trennstück im Ausmaß von 44 m<sup>2</sup> zum vereinbarten Preis von 55.000 S an die Eigentümer der benachbarten Liegenschaft EZ GB W-K entsprechend ihrer grundbücherlichen Anteile

verkauft. In einer Eingabe gerichtet an die Bezirkshauptmannschaft K. als Grundverkehrsbehörde, zeigte die Bw., die sich als Rechtserwerberin bezeichnete, den gegenständlichen Grunderwerb an. Die Bezirkshauptmannschaft genehmigte mit Bescheid vom 15. November 1998 gemäß § 9 Abs. 1 lit. a und 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 25 Abs. 1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 diesen Rechtserwerb. Der Bescheid enthielt den Hinweis, dass für die gegenständliche Eingabe 15.480 S Stempelgebühr (43 x 360 S) noch zusätzlich zu entrichten gewesen wäre und war mit der Aufforderung verbunden, die fehlende Stempelgebühr mit einem angeschlossenen Zahlschein an die BH K. zu entrichten.

In ihrem an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Innsbruck gerichteten Antrag gerichtet auf Rückerstattung der Eingabegebühr im Betrag von 15.480 S (33 x 360 S) brachte die Bw. vor, sie habe für die Anzeige an die Grundverkehrsbehörde nur eine Eingabegebühr von 360 S entrichtet und auf Grund der Aufforderung durch die Grundverkehrsbehörde weitere 15.480 S nachbezahlt. Sie sei der Auffassung, dass im gegenständlichen Fall nur eine einfache Eingabegebühr zu bezahlen sei. Das Ziel des Antrages sei für alle beteiligten Antragsteller einheitlich gewesen, von einer Kumulierung mehrerer Anträge könne nicht gesprochen werden. Die Bw. ersuchte daher, die unter dem Vorbehalt der Rückforderung geleisteten 15.480 S zu erstatten.

Diesen Antrag wies das Finanzamt mit dem streitgegenständlichen Bescheid vom 15. Februar 1999 ab. Eine Rechtsgemeinschaft im Sinne des § 7 GebG könne nur angenommen werden, wenn jede von mehreren Personen dasselbe begehre und jede klaglos erscheine, sobald nur eine befriedigt werde. Es liege kein gemeinschaftlicher Rechtsgrund vor, da es sich um jeweils eigenständige Rechtsgeschäfte handle, die die jeweiligen Miteigentümer mit dem Veräußerer abgeschlossen hätten.

In ihrer dagegen erstatteten Berufung brachte die Bw. vor, es liege eine Rechtsgemeinschaft im Sinne des § 7 GebG dann vor, wenn der Wille der Miteigentümer auf dasselbe Ziel gerichtet sei, was bei der Erlangung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung jedenfalls zu bejahren sei. In der Eingabe an die Grundverkehrsbehörde seien nicht mehrere selbstständige Amtshandlungen begehrt worden. Das kaufgegenständliche Trennstück von 44 m<sup>2</sup> hätte nur einheitlich aus dem einen Grundstück abgeschrieben und dem anderen Grundstück zugeschrieben werden können. Eine unterschiedliche Entscheidung in Bezug auf einzelne Miteigentümer der Käufergemeinschaft sei rechtlich undenkbar.

Die abweisliche Berufungsvorentscheidung begründete das Finanzamt dahingehend, in der Begründung der BH K. werde deutliche gemacht, dass die Genehmigung ua. erteilt werde, da

die Erwerber österreichische Staatsangehörige seien, demgemäß bei Nichtzutreffen auch anders habe entschieden werden können, sodass durchaus mehrere Entscheidungen nötig gewesen sein könnten. Überdies könne nicht vom selben Begehr gesprochen werden, da der Erwerb entsprechend den jeweiligen im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile habe erfolgen sollen und somit der Verfahrensgegenstand nicht derselbe sein könne. Die zweite Möglichkeit von einer Rechtsgemeinschaft sprechen zu können, sei das Bestehen eines gemeinschaftlichen Rechtsgrundes. Dazu werde zwar das Miteigentum gezählt, dieses jedoch nur in Bezug auf die im Miteigentum stehende Sache. Vergleicht man die gegenständliche Sachlage mit einem "üblichen" Kauf, bei dem es um den Erwerb von Alleineigentum gehe, sei der gegenständliche Vorgang entsprechend den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen nur als ein weiterer Erwerb derselben Personen, die seinerzeit Eigentum erworben haben, anzusehen, die bezüglich des neuen Erwerbes keine Miteigentumsgemeinschaft als gemeinsamen Rechtsgrund darstellten.

Die Bw. brachte daraufhin einen Vorlageantrag ein und führte darin noch aus, das gemeinsame Begehr der Wohnungseigentumsgemeinschaft eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erlangen, werde dadurch bestätigt, dass der Antrag durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft und nicht durch die einzelnen Miteigentümer eingebracht worden sei. Da das kaufgegenständliche Trennstück nur einheitlich aus dem Gst 177/30 abgeschrieben und dem Gst 177/27 zugeschrieben werden könne, seien nur zwei Entscheidungen der Behörde möglich, dass der Kauf grundverkehrsbehördlich genehmigt werde oder nicht. Eine unterschiedliche Entscheidung in Bezug auf die einzelnen Mitgeigentümer sei rechtlich nicht vorstellbar. Sollte nur einer der Miteigentümer nicht österreichischer Staatsbürger sein und für ihn keine Genehmigung erteilt werden können, werde die Genehmigung für die gesamte Wohnungseigentumsgemeinschaft nicht erteilt. Der VwGH sei der Ansicht, dass die Miteigentümer durch den gemeinschaftlichen Rechtsgrund, nämlich zu einer Wohnungseigentumsgemeinschaft verbunden zu sein, eine Rechtsgemeinschaft nach § 7 GebG darstellten. Die gegenständliche Sachlage sei nicht mit einem üblichen Kauf zu vergleichen, da bei einem solchen noch keine Wohnungseigentumsgemeinschaft als Rechtsgemeinschaft vorliege, eine solche erst angestrebt werde. Ein gemeinschaftlicher Rechtsgrund sei durch die bereits bestehende Wohnungseigentumsgemeinschaft als Miteigentumsgemeinschaft gegeben und gelte dieser gemeinschaftliche Rechtsgrund auch für den erfolgten Erwerb des Trennstückes durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft. Im § 13c Wohnungseigentumsgesetz 1975 sei ausdrücklich normiert, dass alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer einer Liegenschaft

die Wohnungseigentumsgemeinschaft bilden, die als solche- sohin als eine Einheit- Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, klagen und geklagt werden können.

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

Gemäß § 14 TP 6 Abs. 3 Gebührengesetz (GebG) 1957 in der zuletzt durch das BGBI I Nr. 130/1997 geänderten Fassung, unterliegen der erhöhten Eingabegebühr von 360 S Anzeigen an die Grundverkehrskommission (Grundverkehrsbehörde, Grundverkehrs- Ortskommission, Grundverkehrs- Landeskommision) betreffend den Rechtserwerb an Grundstücken sowie Anträge, die Übertragung des Eigentums oder die Einräumung des Fruchtgenussrechtes oder die Verpachtung zuzulassen.

Werden in einer Eingabe mehrere Ansuchen gestellt, so ist gemäß § 12 Abs. 1 GebG für jedes Ansuchen die Eingabegebühr zu entrichten.

Besteht zwischen zwei oder mehreren Personen eine solche Rechtsgemeinschaft, dass sie in Bezug auf den Gegenstand der Gebühr als eine Person anzusehen sind oder leiten sie ihren Anspruch oder ihre Verpflichtung aus einem gemeinschaftlichen Rechtsgrund ab, so ist gemäß § 7 GebG die Gebühr nur im einfachen Betrag zu entrichten.

Im vorliegenden Berufungsfall besteht Streit darüber, ob die Abweisung des Antrages um Rückerstattung der nachträglich entrichteten Stempelgebühren von 15.480 S rechtens war. Diese Rechtsfrage entscheidet sich letztlich danach, ob das Finanzamt dabei zu Recht die Auffassung vertreten hat, bei der Eingabe der Wohnungseigentumsgemeinschaft (44 Miteigentümer) an die Bezirkshauptmannschaft K. als Grundverkehrsbehörde könne mangels Vorliegens einer Rechtsgemeinschaft bzw. eines gemeinschaftlichen Rechtsgrundes die Bestimmung des § 7 GebG nicht zum Tragen kommen, weshalb die sachlichen Voraussetzungen für die begehrte Rückerstattung dieser in Frage stehenden Stempelgebühren nicht vorliegen würden.

Der hier zu beurteilende Sachverhalt ist nach Meinung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe Erk. 19.12.2002, 99/16/0348) durchaus mit jenem im Erkenntnis 30.5.1961, 1862/60 (wiedergegeben als E 115 bei Fellner, Stempel- und Rechtsgebühren, 6. Auflage, zu § 14 TP 6 GebG) vergleichbar. Damals haben die (also mehrere) Beschwerdeführer mit Kaufvertrag Grundstücke von einer Verkäuferin " käuflich zu Miteigentum" erworben und bei der Bezirksgrundverkehrskommission den Antrag gestellt, die Übertragung zu genehmigen. Der

Verwaltungsgerichtshof führte damals zu diesem Sachverhalt aus, dass auf Grund dieses Vertrages die Verkäuferin verpflichtet war, allen drei Beschwerdeführern zusammen das -allerdings nach quotenmäßigen Anteilen- geteilte Eigentum an den Grundstücken zu verschaffen. Das im gegenständlichen Streitfall vom Finanzamt als wesentlich erachtete Kriterium, wonach das Eigentum zu Quoten an die einzelnen Miteigentümer aufgeteilt ist, lag also auch beim genannten Sachverhalt vor. Der Verwaltungsgerichtshof führte damals aus, dass unter einer Rechtsgemeinschaft im Sinne des § 7 GebG nicht bloß eine dingliche Gemeinschaft des Eigentumsrechtes verstanden werden könne, sondern dass dann, wenn mehrere Personen im gegenseitigen Einvernehmen eine Sache kaufen, die sie gemeinsam besitzen, benützen und verwerten wollen, dieses gegenseitige Einvernehmen unter ihnen eine Rechtsgemeinschaft und nicht bloß eine Interessengemeinschaft bildet. Wenn sie daher in einer gemeinschaftlichen Eingabe an die Grundverkehrskommission um Zulassung ansuchen, dann treten sie der Grundverkehrskommission gegenüber schon als Rechtsgemeinschaft auf und stehen in Bezug auf den Gegenstand ihres Ansuchens auf Grund ihrer gegenseitigen Einigung und des auf Grund dieser Einigung abgeschlossenen gemeinsamen Erwerbsgeschäftes in Rechtsgemeinschaft.

Infolge der Vergleichbarkeit des streitgegenständlichen Sachverhaltes mit jenem, der dem VwGH- Erkenntnis 30.5.1961, 1862/60 zu Grunde lag, trifft demzufolge die in diesem Erkenntnis vom Verwaltungsgerichtshof vertretene Rechtsansicht auch auf den vorliegenden Berufungsfall zu. Es war daher davon auszugehen war, dass die aus 44 Miteigentümern bestehenden Wohnungseigentumsgemeinschaft, die sich als Rechtserwerberin bezeichnete, anlässlich der von ihr erfolgten Anzeige des Grundstückserwerbes gegenüber der Grundverkehrsbehörde als Rechtsgemeinschaft aufgetreten ist. Demzufolge unterlag gem. § 14 TP 6 Abs. 3 GebG in Verbindung mit § 7 GebG die Anzeige der Wohnungseigentumsgemeinschaft nur der einfachen erhöhten Eingabegebühr von 360 S. Es liegen daher die sachlichen Voraussetzungen dafür vor, dass die über Aufforderung der Grundverkehrsbehörde entrichteten Eingabegebühren von 15.480 S ( = 33 x 360 S) auf Grund des diesbezüglichen Antrages der Bw. vom Finanzamt gemäß § 241 Abs. 2 BAO zurückzuzahlen waren, da insoweit keine Gebührenschuld bestand. Der streitgegenständliche Bescheid vom 15. Februar 1999, mit dem über den eingebrachten Rückzahlungsantrag der entrichteten Stempelgebühren abweislich abgesprochen wurde, ist folglich rechtswidrig.

Es war somit wie im Spruch ausgeführt der Berufung statzugeben und dieser Abweisungsbescheid ersatzlos aufzuheben.

Innsbruck, 25. März 2003