



GZ. RV/0324-W/05

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Michl Münzker, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern betreffend Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß §7 Z 3 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), 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 Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern wurde gegenüber der Bw. die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z 3 GrEStG in der Höhe von €:2.887,36.-festgesetzt.

Dagegen erhob die Bw., durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter fristgerecht Berufung, mit der Begründung, dass in Punkt VI des, dieser Vorschreibung zugrunde liegenden,

Kaufvertrages der Eigentumsübergang hinsichtlich der in Rede stehenden Liegenschaft aufschiebend bedingt vereinbart wurde und diese Bedingung bis dato nicht erfüllt wurde.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 25. Januar 2005 wurde diese Berufung als unbegründet abgewiesen und dazu im Wesentlichen festgestellt, dass, iSd. § 1 Abs.1 GrEStG, die Steuerschuld für den Erwerb eines Grundstückes schon mit Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes, womit der Erwerber den Anspruch auf Übereignung gewinnt, entstehen würde. Die Übereignung einer Kaufsache unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises würde jedoch nur das Verfügungsgeschäft betreffen.

Dagegen stellte die Bw. fristgerecht den Antrag auf Entscheidung über diese Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

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

Im Sinne des § 1 Abs.1 GrEStG unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, welche den Anspruch auf Übereignung auf inländische Grundstücke begründen, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 7 Z 3 GrEStG beträgt die Steuer beim Erwerb durch andere Personen 3,5 v.H.

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 die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung. (§ 8 Abs.2 GrEStG)

Am 26. April 2004 wurde zwischen der Bw als Käuferin. und H.P.W. als Verkäufer nachstehender Kaufvertrag abgeschlossen:

I

*Der Verkäufer ist im Zusammenhang mit dem am 18.7.2001 vor dem Bezirksgericht Poysdorf zu C 404/01 h geschlossenen Vergleiches alleiniger Eigentümer der Liegenschaft EZ xxx GB x bestehend aus dem Grundstück Nr. xxx/x Baufl. (Gebäude) Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt)*

II

*Der Verkäufer verkauft und übergibt und die Käuferin kauft und übernimmt die in Punkt 1. näher bezeichnete Liegenschaft mit allen Rechten, mit welchen der Verkäufer diese Liegenschaft bisher selbst besessen hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war.*

### III

*Der einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis besteht aus- vier Summen jener beiden Kreditforderungen, die der Verkäufer gegenüber dem Land Niederösterreich und der Creditanstalt AG zu erfüllen hat; diese sind zum Stichzeitpunkt des 30.4.2004 € 5.305,11 (in Worten Euro fünftausenddreihundertfünf/11) und € 77.190,96 (in Worten Euro siebenundsiebzigtausendeinhundertneunzig/96), insgesamt also € 82.496,07 (in Worten Euro zweiundachtzigtausendvierhundertsechsundneunzig/07).*

*Dieser Kaufpreis wird derart abgestattet, dass die Käuferin ab 1.5.2004 die Kreditrückzahlungsverpflichtungen zur Gänze übernimmt. Der Vertragserrichter wird die Vereinbarung und deren Modus den Kreditgebern mit dem Ersuchen notifizieren, die Kreditraten unter der Bezeichnung „G. für W pto. H.“ zu akzeptieren. Der Verkäufer ermächtigt hiermit die Käuferin, für den Fall der gänzlichen Kreditabstattungen unter erwähntem Modus, in seinem Namen bei den Kreditgebern um die Ausstellung grundbuchsfähiger Löschungserklärungen anzusuchen.*

### IV.

*Der Verkäufer haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß, für ein bestimmtes Erträgnis oder eine bestimmte Verwendbarkeit dieser Liegenschaft, wohl aber dafür, das diese bestand- und lastenfrei mit Ausnahme der erwähnten Hypotheken, ist; sollte den die Käuferin in Anspruch genommen werden, so ist sie seitens des Verkäufers vollkommen schad- und klaglos zu halten.*

### V.

*Die Kosten und Gebühren der Errichtung und der grundbürgerlichen Durchführung dieses Vertrages trägt die Käuferin.*

### VI

*Die Übergabe und Übernahme der Vertragsobjekte erfolgt mit Unterfertigung dieses Vertrages. Verrechnungsstichtag für Nutzen und Lasten der Liegenschaft ist ebenfalls der Tag der beiderseitigen Vertragsunterfertigung. Der Titel der Benützung der Kaufliegenschaft ab beiderseitiger Vertragsunterfertigung gründet allein auf diesem Vertrag. Der Eigentumsübergang ist aufschiebend bedingt durch die restlose Abstattung der erwähnten Kredite durch die Käuferin. Sollte diese eine Kreditfälligkeit nicht innerhalb einer hiermit eingeräumten 20-tägigen Nachfrist nicht erfüllen, ist die vorliegende Vereinbarung aufgehoben, die Käuferin binnen 14 Tagen zur Räumung der Vertragsliegenschaft verpflichtet und kommen bereits geleistete Zahlungen ohne Ersatzpflicht dem Verkäufer als Entgelt für entgangene Nutzung zugute.*

## VII.

Sämtliche Vertragsteile erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

## VIII.

Zur Bescherung der Eigentumsübertragungsanspruches der Käuferin räumt der Verkäufer der Käuferin im Sinne des § 364 (dreihundertvierundsechzig) c ABGB hinsichtlich des Vertragsobjektes das Belastungs- und Veräußerungsverbot in der Form ein, dass er sich hiemit verpflichtet, dasselbe ohne Zustimmung der Käuferin weder zu belasten noch zu veräußern. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis davon, dass infolge des fehlenden Verwandtschaftsverhältnisses eine grundbürgerliche Sicherstellung dieses Belastungs- und Veräußerungsverbotes nicht möglich ist. Die Vertragsparteien vereinbaren daher, dass der Verkäufer der Käuferin hinsichtlich des Vertragsobjektes das Vorkaufsrecht gemäß §1072 ff ABGB mit der Maßgabe einräumt, dass dieses Vorkaufsrecht auf sämtliche Fälle der entgeltlichen oder unentgeltlichen oder gemischtrechtsgeschäftlichen Veräußerung erweitert wird und der Verkäufer in allen diesen Fällen berechtigt ist, das Vertragsobjekt jederzeit unentgeltlich zu erwerben. Sollte der Verkäufer eine Belastung des Vertragsobjektes - in welcher Form auch immer - vornehmen, so ist die Käuferin ebenfalls berechtigt, mit sofortiger Wirkung durch Abgabe einer notariellen Annahmeerklärung das Vertragsobjekt unentgeltlich zu erwerben, wobei sodann der Verkäufer verpflichtet ist, auf seine Kosten eine Lastenfreistellung des Vertragsobjektes zu veranlassen.

## IX

Sohin erteilt der Verkäufer, Herr H.P.W., seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne sein weiteres Zutun, nicht aber auf seine Kosten, ob der EZ xxx GB xxx bestehend aus Grundstück Nr.xxx/x Baufl.(Gebäude).Baufl.(befestigt)

- Das Eigentumsrecht, jedoch nur gleichzeitig mit der Einverleibung der Löschung der sub COZ 2 und 5 intabulierten Pfandrechte,
- Das Vorkaufsrecht gemäß Punkt VIII dieses Vertrages für M.G. einverleibt werde.

Im gegenständlichen Fall ist strittig, ob es sich bei der in Punkt VI des Kaufvertrages enthaltene Bedingung um eine, iSd. § 8 Abs.2 GrEStG, die Entstehung der Steuerschuld aufschiebende handelt

Ein Kaufvertrag ist ein Rechtsgeschäft, durch das eine bestimmte oder doch bestimmbare Sache um eine bestimmte oder doch bestimmbare Summe Geldes einem anderem

überlassen wird.

Der Kaufvertrag ist ein bloßes Verpflichtungsgeschäft, also nur der Rechtsgrund (Titel) für die davon zu unterscheidende Übereignung. Der Abschluss eines Kaufvertrages und seine Erfüllung sind grundsätzlich auseinander zu halten.

Der Ausdruck "Verwirklichung" des Erwerbsvorganges ist im Grunderwerbsteuergesetz nicht ausdrücklich geregelt und wird im Zusammenhang mit der Entstehung der Steuerschuld gebraucht. Der Begriff der Steuerschuld als Verbindlichkeit des Abgabenschuldners, deckt sich mit dem Begriff des Abgabenanspruches als Forderung der Republik Österreich, der nach § 4 Abs.1 Bundesabgabenordnung (BAO), entsteht "sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an dem das Gesetz die Abgabepflicht knüpft."

Für Erwerbsvorgänge nach § 1 Ab.1 GrEStG entsteht die Steuerschuld mit Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts, d.h. mit Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages, durch den der Erwerber den Anspruch auf Übereignung des Grundstückes erwirbt. Nicht erst das Erfüllungsgeschäft, der Erwerb des Eigentums durch Eintragung des Erwerbers im Grundbuch verwirklicht den steuerpflichtigen Tatbestand, sondern bereits das Verpflichtungsgeschäft.

Wird in einem Verpflichtungsgeschäft (Kaufvertrag) die Übertragung des Eigentums an dem erworbenen Grundstück bis zur vollständigen Entrichtung des Kaufpreises hinausgeschoben, obwohl der Erwerber bereits mit Vertragsabschluss einen Übereignungsanspruch erworben hat, so entsteht die Steuerschuld bereits mit Vertragsabschluss, da nicht der Erwerb des Übereignungsanspruches sondern der Erwerb des Eigentums aufschiebend bedingt ist.

Die im gegenständlichen Kaufvertrag enthaltene Abrede, dass der Eigentumsübergang an dem Grundstück aufschiebend bedingt durch die restlose Abstattung, des Kaufpreises ist, kann nicht als aufschiebende Bedingung, die, iSd. § 8 Abs.2 GrEStG, die Entstehung der Steuerschuld von ihrem Eintritt abhängig machen würde, angesehen werden. Die Entrichtung des Kaufpreises betrifft die Erfüllung des Rechtsgeschäftes, aber für die Entstehung der Steuerschuld ist alleine das Verpflichtungsgeschäft von Bedeutung.(vgl. VwGH, Erkenntnis vom 30. Mai 1994, 89/16/0167).

Mit der Abrede, dass die vorliegende Vereinbarung aufgehoben ist, und die Käuferin die Vertragsliegenschaft binnen 14 Tagen zu räumen hat, wenn sie eine (die Entrichtung des Kaufpreises betreffende) Kreditfälligkeit nicht innerhalb der eingeräumten Nachfrist nicht

erfüllt, wird ein auflösend bedingtes Recht auf Übereignung begründet. Eine einem Rechtsgeschäft beigefügte, auflösende Bedingung hindert die Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld jedoch nicht.(vgl. VwGH, Erkenntnis vom 16. November 1989, 89/16/0165,Erkenntnis vom 25. Oktober 1990, 89/16/0146)

Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer aufgrund des vorliegenden Kaufvertrages erfolgt somit zu Recht, der Berufung war daher der Erfolg zu versagen.

Wien, 7. Juli 2005