



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des H, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 15. Juli 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 22. April 1993 hatte H (= Berufungswerber, Bw) das aus dem ihm gehörigen Grundstück Gst1 (641 m<sup>2</sup>) in EZ1 laut Vermessung abgetrennte Trennstück Tst 1 mit 360 m<sup>2</sup> je zur Hälfte an die Ehegatten KK und JK zum Kaufpreis von ATS 180.000 veräußert. Das verbleibende Teilgrundstück von 281 m<sup>2</sup> soll dem Gst2 (645 m<sup>2</sup>) des Bw zugeschrieben werden. Laut Aufsandung § 9 A) erteilten die Parteien ua. die Einwilligung zur "Abschreibung des Gst1 Trennstück 1 von 360 m<sup>2</sup> und die Eröffnung einer neuen Grundbuchseinlage hierfür". Demgegenüber wurde laut Grundbuchsbeschluss vom 18. November 1993 zur Eintragung bewilligt: die "Abschreibung des Gst1" und Einverleibung des Eigentumsrechtes für die beiden Erwerber auf der neu eröffneten EZ2, dh. im Grundbuch erfolgte unter der neuen EZ die Verbücherung des gesamten Gst1 im Ausmaß von 641 m<sup>2</sup> für die beiden Erwerber.

Zu obigem Kaufvertrag war zu StrNrX die Grunderwerbsteuer entrichtet und die Unbedenklichkeitsbescheinigung ausgestellt worden.

In der Anerkennungsvereinbarung vom 4. Jänner 2010, abgeschlossen zwischen dem Bw und JK als nunmehriger Alleineigentümerin der Liegenschaft Gst1 (der Ehegatte ist 1996 verstorben), wurde nach Ersichtlichmachung des Grundbuchsstandes und Darlegung obigen Sachverhaltes betreffend die irrtümliche Verbücherung unter Punkt 1.7. ausgeführt, ausgehend von einer vertragsmäßig korrekten grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages aus 1993 hätten die Erwerber ihr Gst1 abgezäunt und hätte der Bw auf seinem vermeintlich flächenmäßig auf 926 m<sup>2</sup> vergrößerten Grundstück Gst2 einen Zweitwohnsitz errichtet. Zum Zwecke der notwendigen Herstellung des vertragsmäßigen Besitzstandes anerkenne JK mit diesem Vertrag nach durchgeführter Neuvermessung das Eigentumsrecht des Bw an der Teilfläche im Ausmaß von 281 m<sup>2</sup> (2.). Eine Übergabe habe in Zusammenhang mit dem Kaufvertrag aus 1993 nie stattgefunden, sodass sich eine formelle Rückübertragung erübrige (3.).

Im Schreiben des Rechtsvertreters vom 29. Juni 2010 wurde ua. ausgeführt, aufgrund der irrtümlichen grundbücherlichen Durchführung habe es nach entsprechender Prüfung durch das Grundbuchsgericht gegenständlicher Anerkennungsvereinbarung bedurft, um die notwendige Korrektur im Grundbuch zu veranlassen.

Das Finanzamt hat daraufhin dem Bw mit Bescheid vom 15. Juli 2010, StrNr, ausgehend vom dreifachen Einheitswert der Liegenschaft (= Bodenwert € 10,9009/m<sup>2</sup> + Erhöhung 35 % x 3 x 281 m<sup>2</sup>), sohin ausgehend vom Wert des Grundstückes von € 12.405 eine 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 434,18 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde im Wesentlichen eingewendet, bei der Anerkennungsvereinbarung handle es sich ausschließlich um eine Richtigstellung der seinerzeit irrtümlichen Verbücherung des Kaufvertrages vom 22. April 1993, mit welchem die Teilfläche von 281 m<sup>2</sup> nicht mitveräußert worden sei. Laut Punkt 2. sei das daran bestehende Eigentumsrecht des Bw ausdrücklich anerkannt worden. Aus rechtlicher Sicht leite sich aus dieser Vereinbarung für den Bw lediglich ein grundbücherlicher Berichtigungsanspruch dahin ab, dass das betr. Teilstück zutreffenderweise wiederum dem Gst2 des Bw zugeschrieben werde. Der Bw sei seit jeher Besitzer dieser Teilfläche gewesen, welche er ausschließlich genutzt und worauf er ein Wohnhaus errichtet habe. Mangels entsprechendem titulus und modus stelle die ggstdl. Anerkennungsvereinbarung weder einen Kaufvertrag noch ein sonstiges Rechtsgeschäft dar, das einen Anspruch auf Übereignung bzw. auf einen Eigentumserwerb begründe, sodass damit kein steuerpflichtiger Vorgang verbunden und daher der Bescheid ersatzlos aufzuheben sei.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung wurde dahin begründet, es sei bereits aus der "Vertragsbetitelung" erkennbar, dass ein Rechtsgeschäft vorliege, welches den Anspruch auf Übereignung begründe.

Im Vorlageantrag wurde vorgebracht, bei der Vereinbarung handle es sich lediglich um die Korrektur der vormals falschen Verbücherung, wobei keine Grundstücksübertragung stattfindet oder ein Übertragungsanspruch begründet werde.

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

Die Grunderwerbsteuer zählt nach ihrem Wesen zu den Verkehrsteuern und erfasst den Grundstückswechsel als solchen. Die Grunderwerbsteuer knüpft grundsätzlich an jeden Übergang eines inländischen Grundstückes an (vgl. VwGH 28.1.1993, 92/16/0094, 0095). Das Grunderwerbsteuergesetz will alle Vorgänge mit einer Steuer belegen, mit denen in irgendeiner Weise ein (tatsächlicher) Grundstücksverkehr verbunden ist, dh. es soll zum Einen jede Art von Grundstücksübergang von der Steuer erfasst werden, zum Anderen sollen jedoch bloße (zu Verträgen verdichtete) Absichten nicht der Steuer unterliegen (siehe: *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 8 f. zu § 1 GrEStG 1987).

Nach dem Inhalt des Kaufvertrages vom 22. April 1993 steht an Sachverhalt fest, dass von den Parteien nur die Veräußerung des neu gebildeten Teilstückes 1 im Ausmaß von 360 m<sup>2</sup> aus der GSt1 gewollt war und die Besitzübertragung demgemäß auch nur in diesem Umfang stattgefunden und in der Weise in der Natur ihren Niederschlag gefunden hat, als die Käufer ihr erworbenes Teilstück abgezaunt haben sowie der Bw auf seinem GSt2 im nunmehrigen Ausmaß von 926 m<sup>2</sup> ein Wohnhaus errichtet hat. Fest steht jedenfalls, dass eine Grundstücksübertragung lediglich im Jahr 1993 hinsichtlich der Teilfläche von 360 m<sup>2</sup> erfolgte, welche ordnungsgemäß versteuert worden war. Bezüglich der strittigen Teilfläche von 281 m<sup>2</sup> steht dagegen fest, dass diese seit jeher im Eigentum bzw. Besitz des Bw gestanden hat. Diesbezüglich ist es daher niemals zu einer tatsächlichen Übertragung an die Erwerber und somit zu keinem Grundstückswechsel gekommen, weshalb auch eine Rückübertragung auszuschließen ist. Dementsprechend wird auch in der Anerkennungsvereinbarung unter Punkt 3. festgehalten, dass sich eine formelle Rückübertragung der Teilfläche erübrigt. Dem Bw ist daher darin beizupflichten, dass gegenständlich abgeschlossene Anerkennungsvereinbarung offenkundig nur zu dem Zwecke formaliter zu errichten war, um den vormals ausschließlich dem Grundbuchsgericht unterlaufenen Fehler bei der Verbücherung des Kaufvertrages vom 22. April 1993 zu beheben. Es soll damit letztlich nur jener Grundbuchstand hergestellt werden, wie er bereits aufgrund des Kaufvertrages aus 1993 von vorne-

herein beabsichtigt und vereinbart war. Von einem tatsächlichen Grundstückswechsel bzw. einem Grundstücksübergang kann daher in diesem Zusammenhalt keine Rede sein, weshalb auch kein grunderwerbsteuerbarer Vorgang iSd GrEStG 1987 verwirklicht wurde.

Der Berufung war daher Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 5. November 2010