

TE Vwgh Erkenntnis 2012/12/13 2010/16/0072

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.12.2012

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

ABGB §936;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
VwRallg Option;
1. ABGB § 936 heute
2. ABGB § 936 gültig ab 01.01.1812

1. GrEStG 1987 § 1 heute
2. GrEStG 1987 § 1 gültig ab 01.07.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
3. GrEStG 1987 § 1 gültig von 15.08.2018 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
4. GrEStG 1987 § 1 gültig von 01.01.2016 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
5. GrEStG 1987 § 1 gültig von 17.07.1987 bis 31.12.2015

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Köller als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Wagner, über die Beschwerde der G GmbH in I, vertreten durch Mag. Dr. Richard Fuchs, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Leopoldstraße 3/III, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenats, Außenstelle Innsbruck, vom 24. Februar 2010, Zl. RV/0577-I/08, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Köller als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Wagner, über die Beschwerde der G GmbH in römisch eins, vertreten durch Mag. Dr. Richard Fuchs, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Leopoldstraße 3/III, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenats, Außenstelle Innsbruck, vom 24. Februar 2010, Zl. RV/0577-I/08, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von 610,60 EUR binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin, als Optionsnehmerin, schloss mit Frau M.D, als Optionsgeberin, am 24. Juni 2004 einen Optionsvertrag über den Kauf näher bezeichneter Liegenschaften mit nachstehendem auszugsweise zitiertem Inhalt:

"I. Die Optionsgeberin räumt hiermit der Optionsnehmerin oder einer von ihr benannten dritten physischen oder juristischen Person das alleinige Recht ein, die Liegenschaften (...) (Optionsobjekt) zu den nachstehenden Bedingungen zu erwerben. Die Optionsnehmerin nimmt diese Option hiermit verbindlich an.

II. Der vereinbarte Kaufpreis für die vorangeführten Liegenschaften, somit das Optionsobjekt, beträgt unter der Voraussetzung, dass mindestens 5000 m2 davon Bauland (Widmung Mischgebiet oder Wohngebiet) darstellen, insgesamt pauschal EUR 2.000.000,-- (iW: ...) und ist ein fixierter Gesamtpreis für das gesamte Optionsobjekt. römisch zwei. Der vereinbarte Kaufpreis für die vorangeführten Liegenschaften, somit das Optionsobjekt, beträgt unter der Voraussetzung, dass mindestens 5000 m2 davon Bauland (Widmung Mischgebiet oder Wohngebiet) darstellen, insgesamt pauschal EUR 2.000.000,-- (iW: ...) und ist ein fixierter Gesamtpreis für das gesamte Optionsobjekt.

Die Optionsgeberin verpflichtet sich, gleichzeitig mit diesem Optionsvertrag Ranganmerkungen ... zu unterfertigen, welche ...

...

Mit Ausübung der Option hat die Optionsnehmerin das Recht auf jederzeitige Übergabe des Vertragsgegenstandes, welches bei Unterfertigung des endgültigen, grundbuchsfähigen Kaufvertrages ausgeübt wird. Die Optionsgeberin verpflichtet sich, einen derartigen grundbuchsfähigen Kaufvertrag umgehend bei Vorlage zu unterfertigen. Die Optionsnehmerin ihrerseits verpflichtet sich, spätestens binnen vier Wochen ab Ausübung dieser Option durch sie der Optionsgeberin einen derartigen grundbuchsfähigen Kaufvertrag vorzulegen, widrigenfalls die Optionsgeberin - es sei denn, es trifft sie ein Verschulden - an diese Option nicht mehr gebunden ist."

Mit Schreiben vom 31. Jänner 2005 gab die Beschwerdeführerin unter dem Betreff "Optionsausübung" auszugsweise folgende Erklärung gegenüber der Optionsgeberin ab:

"Sehr geehrte Frau ... !

In obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf den Optionsvertrag vom 24.06.2004 und erklären hiermit fristgerecht verbindlich die Ausübung der eingeräumten Kaufoption.

Der Entwurf für den verbücherungsfähigen Kaufvertrag wird über unsere Veranlassung in den nächsten Tagen erstellt werden. Die Unterfertigung des Kaufvertrages und der vorherige Erlag der vorgesehenen Bankgarantie über den Kaufvertrag beim Vertragsverfasser erfolgt wie besprochen am Montag, 28.02.2005. Die rechtstechnische Abwicklung erfolgt voraussichtlich über eine von uns zu gründende Projektgesellschaft, welche diesfalls an unserer Stelle Ihr Vertragspartner wird (von uns namhaft zu machender Dritter)..."

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte die belangte Behörde im Instanzenzug für die "Optionsausübung" der Beschwerdeführerin vom 31. Jänner 2005 Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG fest und führte dazu weiter aus: Mit dem angefochtenen Bescheid setzte die belangte Behörde im Instanzenzug für die "Optionsausübung" der Beschwerdeführerin vom 31. Jänner 2005 Grunderwerbsteuer gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG fest und führte dazu weiter aus:

Mit Ausübung der Kaufoption werde ein Anspruch auf jederzeitige Übereignung begründet. Da nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG das Verpflichtungsgeschäft für die Begründung der Steuerschuld maßgeblich sei, komme es daher nicht auf ein nachfolgendes Erfüllungsgeschäft an. Mit der Bestimmung der Rechtsausübung der Übertragung durch Unterfertigung des Kaufvertrages werde lediglich der Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe festgelegt. Mit Ausübung der Kaufoption werde ein Anspruch auf jederzeitige Übereignung begründet. Da nach Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG das Verpflichtungsgeschäft für die Begründung der Steuerschuld maßgeblich sei, komme es daher nicht auf ein nachfolgendes Erfüllungsgeschäft an. Mit der Bestimmung der Rechtsausübung der Übertragung durch Unterfertigung des Kaufvertrages werde lediglich der Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe festgelegt.

Alleine die Verpflichtung, einen verbücherungsfähigen Kaufvertrag innerhalb einer bestimmten Frist zu unterzeichnen, mache einen Kaufvertrag nicht zu einem (grundsätzlich die Grunderwerbsteuerpflicht noch nicht verwirklichenden) Vorvertrag. Vielmehr begründe die Ausübung der Option nicht bloß das Recht auf Abschluss eines Hauptvertrages;

ihre Ausübung begründe schon unmittelbar die vertraglichen Pflichten.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihrem Recht verletzt, dass nicht von einer Optionsannahme und einem Entstehen eines Übereignungsanspruches ausgegangen werde.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und reichte eine Gegenschrift ein, in welcher sie die Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat - durch einen gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat - erwogenDer Verwaltungsgerichtshof hat - durch einen gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat - erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 (GrEStG) unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 (GrEStG) unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Nach ständiger hg. Rechtsprechung ist der Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG bereits dann erfüllt, wenn der Erwerber auf Basis eines Verpflichtungsgeschäftes (Titelgeschäftes) einen durchsetzbaren Übereignungsanspruch erhält; auf die grundbücherliche Durchführung des Eigentumserwerbes kommt es hingegen nicht an (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. September 2009, 2007/16/0172, sowie die zahlreiche bei Fellner, Gebühren- und Verkehrssteuern II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, unter Rz 108 bis 110 zu § 1 GrEStG referierte hg. Rechtsprechung). Nach ständiger hg. Rechtsprechung ist der Tatbestand des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG bereits dann erfüllt, wenn der Erwerber auf Basis eines Verpflichtungsgeschäftes (Titelgeschäftes) einen durchsetzbaren Übereignungsanspruch erhält; auf die grundbücherliche Durchführung des Eigentumserwerbes kommt es hingegen nicht an vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 24. September 2009, 2007/16/0172, sowie die zahlreiche bei Fellner, Gebühren- und Verkehrssteuern römisch zwei, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, unter Rz 108 bis 110 zu Paragraph eins, GrEStG referierte hg. Rechtsprechung).

Im Beschwerdefall wurde von der Beschwerdeführerin und der Liegenschaftseigentümerin ein Optionsvertrag geschlossen, mit dem Recht u.a. auf Benennung eines Dritten als Käufer durch die Beschwerdeführerin.

Der Verwaltungsgerichtshof hat wiederholt ausgesprochen, dass unter einer Option ein vertraglich eingeräumtes Gestaltungsrecht zu verstehen ist, das einer Partei, dem Optionsberechtigten, das Recht einräumt, durch einseitige Erklärung ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2010, 2010/16/0053, mwN). Der Verwaltungsgerichtshof hat wiederholt ausgesprochen, dass unter einer Option ein vertraglich eingeräumtes Gestaltungsrecht zu verstehen ist, das einer Partei, dem Optionsberechtigten, das Recht einräumt, durch einseitige Erklärung ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2010, 2010/16/0053, mwN).

Dabei ist die Einräumung einer Option auf die Erwerbung eines Grundstückes grundsätzlich noch kein Tatbestand, der die Grunderwerbsteuerpflicht auslöst. Der Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG wird mit der Ausübung der Option auf die Erwerbung eines Grundstückes erfüllt (vgl. Fellner, aaO, Rz 112 und 161 zu § 1 GrEStG). Dabei ist die Einräumung einer Option auf die Erwerbung eines Grundstückes grundsätzlich noch kein Tatbestand, der die Grunderwerbsteuerpflicht auslöst. Der Tatbestand des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG wird mit der Ausübung der Option auf die Erwerbung eines Grundstückes erfüllt vergleiche , Fellner, aaO, Rz 112 und 161 zu Paragraph eins, GrEStG).

Die Beschwerdeführerin gab mit Schreiben vom 31. Jänner 2005 eine schriftliche Erklärung ab, in welcher sie "fristgerecht die verbindliche Ausübung der eingeräumten Kaufoption" vornehme. Sie führt in dem Schreiben aus, die rechtstechnische Abwicklung werde voraussichtlich über eine von ihr benannte Projektgesellschaft erfolgen.

In der Beschwerde wird dazu vorgetragen, damit sei ausgesprochen, dass nicht die Beschwerdeführerin, sondern ein Dritter die Liegenschaft erwerben werde und der Wille der Beschwerdeführerin nicht auf den Erwerb der Liegenschaft gerichtet gewesen sei. Dadurch sei einerseits der Liegenschaftsverkäuferin kein Recht auf Abschluss eines Kaufvertrages mit der Beschwerdeführerin erwachsen und andererseits der Beschwerdeführerin kein Übereignungsanspruch. Diese "Optionsausübung" sei deshalb vielmehr als "Verwendungszusage" gemäß § 880a ABGB anzusehen. In der Beschwerde wird dazu vorgetragen, damit sei ausgesprochen, dass nicht die Beschwerdeführerin,

sondern ein Dritter die Liegenschaft erwerben werde und der Wille der Beschwerdeführerin nicht auf den Erwerb der Liegenschaft gerichtet gewesen sei. Dadurch sei einerseits der Liegenschaftsverkäuferin kein Recht auf Abschluss eines Kaufvertrages mit der Beschwerdeführerin erwachsen und anderseits der Beschwerdeführerin kein Übereignungsanspruch. Diese "Optionsausübung" sei deshalb vielmehr als "Verwendungszusage" gemäß Paragraph 880 a, ABGB anzusehen.

Die Beschwerdeführerin erkennt allerdings, dass im Beschwerdefall unter der ausdrücklichen Bezeichnung "Optionsausübung" nach dem klaren Wortlaut des Schreibens vom 31. Jänner 2005 eine (fristgerechte) Ausübung der Option unter Festhalten an dem von ihr vorbehaltenen Recht erfolgte, eine dritte Person als Käufer zu benennen. Ein vereinbarter Unterfertigungstermin für den Kaufvertrag lässt ebenfalls keine Zweifel an einer tatsächlichen Ausübung der Kaufoption offen.

Nach dem Inhalt des Schreibens vom 31. Jänner 2005 stand keinesfalls fest, wer allenfalls anstatt der Beschwerdeführerin als Käufer auftreten werde. Die Beschwerdeführerin hat lediglich ausgeführt, die rechtstechnische Abwicklung erfolge voraussichtlich über eine von ihr zu gründende Projektgesellschaft.

Ob bereits eine Vereinbarung betreffend den Verkauf eines bestimmten Grundstücks zu einem bestimmten Preis zur grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes ausreicht, ist für die Grunderwerbsteuerpflicht ohne Belang; entscheidend ist allein, ob der Käufer diesen Anspruch im Rechtswege durchsetzen kann. Eine derartige Vereinbarung, die ein Einverständnis über Größe, Lage und Preis des Grundstückes enthält, begründet jedenfalls einen Übereignungsanspruch (vgl. die bei Fellner, aaO, Rz 110 zu § 1 referierte hg. Rsp). Ob bereits eine Vereinbarung betreffend den Verkauf eines bestimmten Grundstücks zu einem bestimmten Preis zur grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes ausreicht, ist für die Grunderwerbsteuerpflicht ohne Belang; entscheidend ist allein, ob der Käufer diesen Anspruch im Rechtswege durchsetzen kann. Eine derartige Vereinbarung, die ein Einverständnis über Größe, Lage und Preis des Grundstückes enthält, begründet jedenfalls einen Übereignungsanspruch vergleiche , die bei Fellner, aaO, Rz 110 zu Paragraph eins, referierte hg. Rsp).

Mit dem Schreiben vom 31. Jänner 2005 war eine Willensübereinstimmung über die gesetzlichen Haupterfordernisse eines Kaufvertrages gegeben. Mit dieser Ausübung der Kaufoption hat die Beschwerdeführerin zunächst alleine den Übereignungsanspruch erlangt. Die Beschwerdeführerin hatte Anspruch auf Ausstellung einer einverleibbaren Urkunde erlangt, welchen sie im Klagewege hätte durchsetzen können. Die Entscheidung, ob es zu einer vorbehaltenen Empfängerbenennung komme, wurde aufgeschoben, weswegen mit dem Schreiben vom 31. Jänner 2005 letztendlich lediglich die Übertragung eines Übereignungsanspruches zwischen der Beschwerdeführerin und der tatsächlichen Käuferin entstand.

Unzweifelhaft ist, dass der Abschluss des Kaufvertrages über die Liegenschaft dann nicht zwischen der Beschwerdeführerin und der Liegenschaftseigentümerin, sondern zwischen Letzterer und einer von der Beschwerdeführerin namhaft gemachten Projektgesellschaft erfolgte. Das Recht auf Namhaftmachung eines Dritten war bereits im Optionsvertrag ausbedungen worden. Entscheidend ist, dass die Beschwerdeführerin einen mit der Ausübung der Option bereits entstandenen Übereignungsanspruch an den Dritten, an die später gegründete Projektgesellschaft, übertragen und nicht Rechte aus einem noch nicht angenommenen Kaufangebot abgetreten hat.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455. Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008, Bundesgesetzblatt , römisch zwei Nr. 455.

Wien, am 13. Dezember 2012

Schlagworte

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2010160072.X00

Im RIS seit

14.01.2013

Zuletzt aktualisiert am

21.07.2014

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at