



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden HR Dr. Zemrosser und die weiteren Mitglieder HR Dr. Ploner, Heinz Hengl und Horst Hoffmann über die Berufung des Bw., vertreten durch Rechtsanwalt, vom 19. April 2006 gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 22. März 2006 betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 GrESTG nach der am 5. Dezember 2006 in 9020 Klagenfurt, Dr. Herrmannngasse 3, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet **abgewiesen**.

Entscheidungsgründe

Mit Notariatsakt vom 16. September 2005 hatten der Bw. und dessen Gattin Maria.M. mit Lisa.L. einen Kaufvertrag über eine Liegenschaft, welche bis dahin verpachtet gewesen ist, abgeschlossen. Unabdingbare Voraussetzung war, dass die Erwerber an dieser Liegenschaft jedenfalls nur bürgerliches Eigentum erwerben sollten. In diesem Sinne hatten die Vertragsparteien vereinbart, dass die Rechtswirksamkeit des Vertrages aufschiebend bedingt sei durch das Vorliegen einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, worunter nach dem Willen und dem Vorbringen der Käufer auch das Vorliegen einer sogenannten Negativbestätigung zu verstehen war. Weiters war verabredet, dass das bestehende Bestandverhältnis bis zum 30. September 2005 beendet sein und die Liegenschaft mit 1. Oktober 2005 bestandfrei übergeben werden sollte. Für den Fall, dass das Kaufobjekt nicht bis zum 30. Juni 2006 vertragsgemäß, also bestandfrei, übergeben werde, hatten die Parteien ein Rücktrittsrecht der Käufer vereinbart. Der Kaufpreis in Höhe von € 2.300.000,00 sollte innerhalb einer Frist von acht Tagen ab rechtskräftiger grundbücherlicher Durchführung auf

ein Konto der Verkäuferin einbezahlt werden. Weiters hatten sich die Erwerber zur Beibringung einer Bankgarantie in der vorgenannten Höhe verpflichtet, welche treuhändig vom Rechtsvertreter der Käufer verwaltet und nur für den Fall, dass der Kaufpreis nicht rechtzeitig, also acht Tage nach rechtskräftiger grundbücherlicher Durchführung, bezahlt werde, jedoch nicht vor bestandsfreier Übergabe des Kaufobjektes, unter gleichzeitiger Vorlage eines rechtskräftigen Grundbuchsbeschlusses über die Einverleibung des Eigentums der Käufer samt aktuellem Grundbuchsauszug abberufen werden konnte. Auf die Beibringung dieser Bankgarantie hat die Verkäuferin in der Folge dann verzichtet. Da die Gattin des Bw. ihren Kaufpreisanteil nicht aufbringen konnte, wurde der vorgenannte Kaufvertrag wenige Tage nach Unterfertigung einvernehmlich wieder aufgehoben und, nach einer kurzen Überlegungsphase seitens der Verkäuferin, ein weiterer Kaufvertrag mit identem Inhalt mit dem Bw. als alleinigem Käufer abgeschlossen. Die Aufhebungsvereinbarung wurde am 29. September 2005 auf der Urkunde vom 16. September 2005 schriftlich festgehalten, ebenso wurde der neue Kaufvertrag am 29. September 2005 unterfertigt. Ein Antrag an die Grundverkehrsbehörde um Genehmigung bzw. Erteilung einer Negativbestätigung hinsichtlich des Kaufvertrages vom 16. September 2005 wurde infolge der einvernehmlichen Vertragsaufhebung bis zum 29. September 2005 und auch daran anschließend nicht gestellt. Erfüllungshandlungen seitens der Vertragsparteien, also etwa eine Kaufpreiszahlung oder die Übergabe der Liegenschaft, waren bis zum letztgenannten Zeitpunkt noch nicht gesetzt worden. Sämtliche Vertragsparteien sind Inländer. Für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes an Liegenschaften ist eine Genehmigung oder eine sogenannte Negativbestätigung, jedenfalls also eine schriftliche Äußerung der zuständigen Grundverkehrsbehörde, unabdingbares Erfordernis.

Versehen mit einem Begleitschreiben des Vertreters der Käuferseite wurden beide Urkunden am 4. Oktober 2005 dem Finanzamt Klagenfurt (FA) vorgelegt. Im besagten Schreiben ist darauf hingewiesen, dass der Vertrag vom 16. September 2005 rückwirkend zu diesem Tag aufgehoben worden sei, wobei das bezügliche Rücktrittsrecht im Punkt XV. enthalten wäre. Insbesondere werde auf die auf der ersten Seite der Urkunde dokumentierte rückwirkende Vertragsaufhebung verwiesen und sei das idente Rechtsgeschäft dann zwischen Lisa.L. und dem Bw. abgeschlossen worden, sodass letztendlich nur die Gattin des Bw. nicht Miteigentümerin geworden wäre.

Mit weiterem Schreiben vom 8. November 2005 wurde dann ersucht, in Ansehung des Umstandes, dass der Kaufvertrag vom 29. September 2005, abgeschlossen zwischen Lisa.L. und dem Bw., nicht der Genehmigungspflicht nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz unterliege, dem Bw. Grunderwerbsteuer (GreSt) in Höhe von € 80.500,00 vorzuschreiben.

Das Finanzamt Klagenfurt indes setzte dem Bw. gegenüber mit Bescheid vom 21. November 2005, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von € 1.150.000,00, GreSt im Betrag von € 40.250,00 fest. Im Betreff angeführt ist, erkennbar aufgrund eines EDV-technischen Programmfehlers, "Kaufvertrag sowie Kaufvertrag vom 16.9.2005 vom 29.9.2005 mit Lisa.L."

Mit zusätzlichen Bescheiden schrieb das FA dem Bw. GreSt in Höhe von € 23.000,00, diesmal betreffend "Kaufvertrag sowie Kaufvertrag vom 16.9.2005 vom 29.9.2005 mit Maria.M.", sowie dessen Gattin GreSt im Ausmaß von € 40.250,00 bezüglich "Kaufvertrag sowie Kaufvertrag vom 16.9.2005 vom 29.9.2005 mit Lisa.L." vor.

Der Bw. und dessen Gattin haben gegen diese Bescheide fristgerecht Berufungen erhoben, welche dem unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorgelegt worden sind.

In seinen Berufungsschriftsätzen hatte der Bw. weiters ausdrücklich unter Bezugnahme auf § 17 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GreStG) beantragt, für den rückgängig gemachten Erwerbsvorgang vom 16. September 2005 GreSt nicht festzusetzen.

Mit dem hier zur Beurteilung anstehenden Bescheid vom 22. März 2006 wies das FA den letztangeführten Antrag als unbegründet ab und führte hiezu – zusammengefasst – aus, eine zur Nichtfestsetzung führende echte Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges vom 16. September 2005 liege nicht vor, da die Verkäuferin nicht wieder die volle und freie Verfügungsmacht über die Liegenschaft erhalten habe, wie dies von der herrschenden Meinung als unabdingbare Voraussetzung für die Anwendung des § 17 GreStG gefordert werde.

Die dagegen vom Bw. erhobene Berufung wurde ebenfalls dem unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vorgelegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 GreStG wird die Steuer auf Antrag nicht festgesetzt, wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechtes oder eines Wiederkaufsrechtes rückgängig gemacht wird.

Voraussetzung für die Anwendung des § 17 GreStG ist, dass die Steuerschuld im Sinne des § 4 Abs. 1 Bundesabgabenordnung und § 8 GreStG bereits entstanden ist (Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 7 zu § 17;

Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 12. April 1984, 83/16/0074, vom 26. Jänner 1989, 88/16/0030, und vom 14. November 1996, 96/16/0099).

In seiner Berufungsentscheidung vom heutigen Tag, GZ. RV/0097-K/06, auf dessen Inhalt zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird, hat der erkennende Senat unter Berücksichtigung des hier eingangs dargelegten und als erwiesen anzunehmenden Sachverhaltes festgestellt, dass hinsichtlich des Erwerbsvorganges vom 16. September 2005 im Zeitpunkt der Bescheiderlassung die Steuerschuld noch nicht entstanden war (und infolge einvernehmlicher Rückgängigmachung auch nicht mehr entstehen kann).

Das Tatbestandserfordernis der bereits entstandenen Steuerschuld wurde im vorliegenden Fall sohin nicht erfüllt und ist daher die Voraussetzung für eine Anwendung des § 17 GreStG nicht gegeben.

Im Ergebnis hat somit das FA, wenn auch mit einer anderen Begründung, zu Recht den gegenständlichen Antrag als unbegründet abgewiesen, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

Klagenfurt, am 19. Dezember 2006