



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 23. Jänner 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 9. Jänner 2007 betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 GrEStG entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 13.7.2006 erwarben der Berufungswerber und seine Ehegattin je zur Hälfte das in Vertragspunkt I. näher beschriebene Grundstück. Der Kaufpreis war vereinbarungsgemäß binnen drei Wochen nach Unterfertigung zur Zahlung fällig und treuhändig an den Schriftenverfasser zu bezahlen. Das Finanzamt setzte die Grunderwerbsteuer mit Bescheid vom 10.10.2006 fest; die Vorschreibung wurde rechtskräftig.

Am 27.12.2006 richtete der Vertreter des Berufungswerbers nachstehende Eingabe an das Finanzamt:

Mit Beschluss des Landesgerichtes Wels vom 23.11.2006, GZ.nn, wurde über das Vermögen des Herrn Bw. (Anm.: der Berufungswerber) das Konkursverfahren eröffnet und ich zum Masseverwalter bestellt.

Ich verweise auf den im Original beiliegenden Aufhebungsvertrag und ersuche um Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer von EUR 1.487,50 gem. § 17 GrEStG sowie um Rücküberweisung dieses bereits entrichteten Betrages auf das Konto Nr. xxx.

Der Aufhebungsvertrag vom 18.12.2006, abgeschlossen zwischen dem ursprünglichen Verkäufer und dem Masseverwalter, war der Eingabe angeschlossen und lautet (auszugsweise):

I. Mit Schreiben vom 7.12.2006 erklärte Herr B als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des Herrn (Gemeinschuldner) gegenüber dem Verkäufer gemäß § 21 KO den Rücktritt vom Kaufvertrag vom 13.7.2006, soweit dieser sich auf den Gemeinschuldner bezieht.

II. Herr K und Herr B halten mit diesem Vertrag einverständlich fest, dass durch den in Punkt I. genannten Rücktritt der Kaufvertrag vom 13.7.2006 hinsichtlich eines Erwerbes eines Hälfteanteiles an der Liegenschaft EZ 234 Grundbuch W durch den Gemeinschuldner aufgehoben wurde.

Für den Fall, das die Rücktrittserklärung gemäß § 21 KO des Masseverwalters unwirksam sein sollte, vereinbaren die Vertragsparteien die Aufhebung des Kaufvertrages vom 13.7.2006 hinsichtlich des vom Gemeinschuldner erworbenen Hälfteanteiles.

III. Der auf Herrn (Gemeinschuldner) entfallende anteilige Kaufpreis aus dem Kaufvertrag vom 13.7.2006 erliegt noch auf dem Treuhandkonto des Vertragsverfassers Dr. nn bei der n-Bank. Eine Rückzahlung eines Kaufpreises durch Herrn K hat daher nicht zu erfolgen. Die Rückstellung des vertragsgegenständlichen Hälfteanteiles an der Liegenschaft EZ 234 Grundbuch W erfolgt mit Abschluss dieses Vertrages.

Das Finanzamt wies den Antrag mit der Begründung ab, dass der ursprüngliche Verkäufer trotz Kaufvertragsaufhebung durch den anschließenden Verkauf an die Ehegattin des Gemeinschuldners nicht mehr die ursprüngliche umfassende Verfügungsmacht wiedererlangt hat.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Die Begründung in der abweislichen Entscheidung treffe nicht zu. Die Vertragsaufhebung sei einseitig durch die Rücktrittserklärung des Masseverwalters nach § 21 KO erfolgt und mit Zugang an Herrn K rechtswirksam geworden.

Zum Zeitpunkt der Vertragsaufhebung mit Zugang des Rücktrittschreibens des Masseverwalters an den Verkäufer stand lediglich fest, dass Frau O grundsätzlich bereit war, auch den frei werdenden Hälfteanteil zu erwerben. Diese Möglichkeit sei nahe liegend gewesen. Nach Vorliegen der Zustimmung der kreditfinanzierenden Bank zum Erwerb durch Frau O sei der Kaufvertrag über die zweite Liegenschaftshälfte abgeschlossen worden.

Es treffe zwar zu, dass der Kaufvertrag über die zweite Liegenschaftshälfte zeitnahe mit dem Aufhebungsvertrag geschlossen worden sei, allerdings sei die Vertragsaufhebung durch den Rücktritt gemäß § 21 KO wesentlich früher erfolgt und Herr K in seiner Verfügungsmacht frei gewesen.

Die Berufung wurde mit Berufungsvorentscheidung vom 13.2.2007 im Wesentlichen unter Hinweis auf die nunmehr ständige Rechtsprechung des VwGH abgewiesen. Der zeitmäßige Ablauf habe gezeigt, dass der ursprüngliche Verkäufer nicht die volle freie Verfügungsmacht gehabt habe.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird wiederum auf den Rücktritt vom Vertrag nach § 21 KO hingewiesen. Die Begründung, wonach Herr K keine andere Möglichkeit hatte, als den Hälfteanteil an Frau O zu verkaufen, sei nicht richtig, ebenso hatte die nunmehrige Erwerberin keinerlei Verpflichtung zum Erwerb. Die Rechtsansicht des Finanzamtes führe dazu, dass in solchen Fällen eine Grunderwerbsteuererstattung nie stattfinden könnte.

Über die Berufung wurde erwogen:

Eingangs ist festzuhalten, dass, wie in der Berufung vorgebracht wurde, der Kaufvertrag zum Zeitpunkt der Konkursöffnung (23.11.2006) nicht bzw. nicht vollständig erfüllt war. Dieses Vorbringen trifft zu, wie durch Einsichtnahme im Grundbuch festgestellt wurde (das Eigentumsrecht des Berufungswerbers war zu keinem Zeitpunkt eingetragen).

Der Masseverwalter hat durch das Schreiben vom 7.12.2006 gegenüber dem Verkäufer den Rücktritt vom Vertrag gemäß § 21 KO erklärt.

Nach der Rechtsprechung des OGH bewirkt der Rücktritt des Masseverwalters von einem Vertrag gemäß § 21 KO nicht die Aufhebung des Vertrages ex tunc; durch den Rücktritt unterbleibt nur der Erfüllungsanspruch des Vertragspartners (und wird u.U. in einen Schadenersatzanspruch umgewandelt; OGH in 8 Ob 71/02b).

§ 17 Abs. 1 bis 3 GrEStG ermöglicht unter gewissen Voraussetzungen eine Nichtfestsetzung bzw. Abänderung der Steuer. Zwar ist in diesen Fällen von einer rechtsgeschäftlichen Rückgängigmachung die Rede, jedoch findet sich keine Grundlage dafür, dass im Fall des Rücktrittes durch den Masseverwalter nach den Bestimmungen der KO diese Regelung nicht zur Anwendung kommen könnte.

Die Berufungsbehörde geht davon aus, dass auch trotz der Nichtaufhebungswirkung der Rücktrittserklärung des Masseverwalters dem ursprünglichen Verkäufer die volle freie Verfügungsmacht wieder zugekommen ist. Dem Umstand, dass die Ehegattin des Gemeinschuldners in zeitlicher Nähe den Liegenschaftsanteil erworben hat, kann keine rechtliche Bedeutung beigemessen werden.

Linz, am 3. Juli 2007