



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat 7

GZ. RV/0660-G/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der S.M., vertreten durch Dr. Dieter Kinzer, öffentlicher Notar, 8680 Mürrzzuschlag, Max Kleinoscheg Gasse 2, vom 27. Juni 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes G-U vom 29. Mai 2002 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 18. November/19. Dezember 1997 verkaufte die Berufungswerberin an Herrn B.K. ein Grundstück im Ausmaß von 15.262 m². Im Pkt. XIII des Kaufvertrages wurde vereinbart, dass der Verkauf des gegenständlichen Grundstückes im Hinblick auf die vom Käufer geplante Errichtung einer Anlage zur "Industriellen Fertigung von Holzwandfertigelementen" erfolgt. Der Käufer räumt daher der Verkäuferin das Wiederkaufsrecht an der gesamten Liegenschaft ein, falls bis zum 31. Dezember 2001 die geplante Erstausbaustufe nicht zumindest im Rohbau fertig gestellt sein sollte. Im Fall des Wiederkaufes verpflichtet sich die Verkäuferin alle vom Käufer getätigten Investitionen hinsichtlich der Aufschließung des Grundstückes mit Gas, Wasser, Kanal und Strom zu ersetzen.

Mit Rückübertragungsvereinbarung vom 22./23. Mai 2001 übte die Berufungswerberin das eingeräumte Wiederkaufsrecht hinsichtlich des vorgenannten Grundstückes aus, da das geplante Projekt nicht realisiert werden konnte und verpflichtete sich die Berufungswerberin den Kaufpreis zuzüglich der vereinbarten Wertsicherung an Herrn B.K. zu überweisen, Aufschließungskosten wurden vom seinerzeitigen Käufer nicht aufgewendet. In der

Rückübertragungsvereinbarung wurde die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer nach § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987 und die Erstattung der seinerzeitigen Grunderwerbsteuer beantragt, da das seinerzeitige Rechtsgeschäft auf Grund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht worden sei, weil eine Vertragsbestimmung nicht erfüllt worden wäre.

Das Finanzamt wies mit Bescheid vom 29. Mai 2002 den Antrag nach § 17 GrEStG auf Nichtfestsetzung und Abänderung der Grunderwerbsteuer ab und mit selben Datum wurde die Grunderwerbsteuer für das ggst. Rechtsgeschäft vorgeschrieben.

Gegen diese Bescheide erhob die Berufungswerberin die Berufung mit der Begründung, dass das Wiederkaufsrecht aus dem Grund ausgeübt worden sei, da das geplante Projekt nicht realisiert hätte werden können. Der Zweck des ursprünglichen Verkaufes der Liegenschaft sei die Errichtung einer Anlage zur "Industriellen Fertigung von Holzwandfertigelementen" gewesen; dieser Zweck sei für die Vertragspartner von grundlegender Bedeutung gewesen, dass er zusätzlich durch die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechtes, im Fall einer nicht zweckentsprechenden Verwendung, bekräftigt worden sei. Die Erfüllung des Zwecks bilde die wesentliche Bestimmung für den Bestand des Vertrages und stelle keineswegs ausschließlich die Voraussetzung für die teilweise Ausübung des Wiederkaufsrechtes dar, ein derartiger Rechtsanspruch hätte zur Rückgängigmachung des gegenständlichen Rechtsgeschäftes geführt. Somit sei die Meinung der Behörde, nicht die Z 2, sondern die Z 1 des § 17 Abs. 1 GrEStG wäre anzuwenden, nicht richtig. Nach dem Erkenntnis des VwGH vom 7.5.1981, 16/1155, 1156/80, seien nämlich unter Vertragsbestimmungen alle Bestimmungen des Vertrages zu verstehen, von deren Erfüllung nach dem Willen der Vertragsparteien die Wirksamkeit des Erwerbsgeschäftes abhängig sein soll. Würden die Bestimmungen des Vertrages nicht eingehalten werden, so hätte der andere Vertragsteil einen Rechtsanspruch auf Aufhebung des Vertrages; dieser Rechtsanspruch könnte auf dem Gesetz beruhen oder im Vertrag begründet sein. Auch ein Wiederkaufsrecht stelle einen Rechtsanspruch auf Rückübertragung iSd § 20 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1955 (jetzt § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987) dar.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung ab.

Daraufhin stellte die Berufungswerberin den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Über die Berufung wurde erwogen:

Wie in der gleichzeitig ergehenden Berufungsentscheidung, RV/0661-G/02, ausführlich dargelegt, liegen die Voraussetzungen für die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer nach § 17 Abs. 2 iVm § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG vor. Aus diesem Grund erfolgte die Erlassung des Grunderwerbsteuerbescheides vom 29. Mai 2002 für den Erwerb des Grundstückes von der Berufungswerberin nicht zu Recht.

Somit war auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes, der gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden.

Graz, am 29. August 2005