



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 8. Mai 2006 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 7. April 2006 betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 GrEStG entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber und seine Ehegattin erwarben mit Kaufvertrag vom 23. Dezember 2002 von Frau EM das in Vertragspunkt 1. näher umschriebene Grundstück.

Vertragspunkt 7. lautet wörtlich: "Als Kaufpreis wird einvernehmlich ein Betrag von 630.000,00 € vereinbart. Dieser Kaufpreis ist bis spätestens 20. Jänner 2003 zu treuen Händen des Schriftenverfassers zur Überweisung zu bringen, der hiermit von beiden Vertragsteilen unwiderruflich beauftragt wird, den Kaufpreis an die Verkäuferin zur Auszahlung zu bringen, sobald mit Ausnahme des Vorliegens der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung die geldlastenfreie grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages gewährleistet ist.

Bis zum vorangeführten Zahlungszeitpunkt wird auf eine Verzinsung oder Wertsicherung des Kaufpreises verzichtet. Für den Fall des Zahlungsverzuges gelten 12 % p.a. Verzugszinsen hinsichtlich des noch offenen Betrages als vereinbart.

Darüber hinaus ist die Verkäuferin für den Fall, dass der Kaufpreis trotz Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen nicht zur Gänze beglichen wird, berechtigt, sodann unverzüglich den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären, wobei sämtliche anlässlich der Ausübung dieses

Rücktrittsrechtes anfallenden Kosten, Steuern und Gebühren jeder Art zu Lasten der Käufer gehen. Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes ist die Verkäuferin jedoch nicht berechtigt, Verzugszinsen, eine Pönale oder sonstige Schadenersatzforderungen gegen die Käufer geltend zu machen".

Punkt 11. lautet: Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass das Kaufobjekt nicht bestandfrei ist und treten in die bestehenden Bestandverhältnisse auf Bestandgeberseite mit allen Rechten und Verpflichtungen vollinhaltlich ein.

Ungeachtet der Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes am heutigen Tag wird hiermit vereinbart, dass die Mieteinnahmen bis zum Tag des Einganges des gesamten Kaufpreises auf dem Treuhandkonto des Schriftenverfassers noch der Verkäuferin zustehen. Die Verkäuferin verpflichtet sich, sodann den Käufern die hinsichtlich der Mietverhältnisse bestehenden Kautionen, Bankgarantien und allfällige sonstige Verwaltungsunterlagen unverzüglich zu übergeben bzw. zu übertragen.

Am 26. März 2003 richtete Herr Notar Dr. RK an das Finanzamt folgendes Schreiben:

"In obiger Angelegenheit übermittle ich zu der nunmehr am 25. März dJ. erfolgten Gebührenanzeige eine Kopie des Kaufvertrages. Hiezu halte ich fest, dass zunächst von mir am 7. Jänner zu Erfassungs-Nr. 55-200.139/2003 die GrEST-Selbstberechnung durchgeführt wurde. Da die Käufer mit der Kaufpreiszahlung säumig sind, wurde zunächst die Ausübung des vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechtes durch die Verkäuferin oder allenfalls eine einvernehmliche Vertragsauflösung ins Auge gefasst, weshalb die GrEST-Selbstberechnung von mir am 11. Februar wieder storniert und nicht sogleich die Gebührenanzeige durchgeführt wurde.

Nunmehr beabsichtigt die Verkäuferin jedoch, die Kaufpreiszahlung gerichtlich durchzusetzen und habe ich jetzt die Gebührenanzeige durchgeführt. Aus diesen Gründen ersuche ich höflich, die Nichteinhaltung der Frist für die Gebührenanzeige zu entschuldigen und von der Verhängung von Säumnisfolgen abzusehen".

Mit Bescheid vom 16. April 2003 setze das Finanzamt die GrEST von der erklärten Gegenleistung fest.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Der Kaufvertrag wurde auf Grundlage einer entsprechenden Finanzierungszusage abgeschlossen und es wurde verabredet, dass der Vertrag nur unter dieser Bedingung zustande käme. Letztlich wurde diese Zusage nicht erteilt und somit ist der Kaufvertrag nach meiner Ansicht – entsprechend der getroffenen Verabredung – auch nicht rechtsgültig. Bisher ist auch weder ein Kaufpreis bezahlt worden, noch ist ein tatsächlicher Eigentumsübergang erfolgt. Alle Einnahmen und Ausgaben des Kaufobjektes werden von der Verkäuferin

bestritten. Die Rechtsstreitigkeiten bezüglich des Vertrages sind noch nicht abgeschlossen. Da von der Rückgängigmachung des Vertrages auszugehen ist, werde die Nichtfestsetzung der GrESt gemäß § 17 GrEStG beantragt.

Am 22. Juni 2003 übermittelte die steuerliche Vertreterin des Bw. an das Finanzamt folgende Eingabe:

"Beiliegend übermittle ich Ihnen das Schreiben des Rechtsanwaltes der Verkäuferin an meine Klienten (Anmerkung: Ehegatten B). Wie Sie daraus ersehen können, ist letztlich die Verkäuferin vom Vertrag zurückgetreten. Ergänzend erlaube ich mir noch darauf hinzuweisen, dass das Objekt zwischenzeitlich von der Verkäuferin an einen anderen Käufer verkauft wurde".

Dieses erwähnte Schreiben des Rechtsvertreters der Verkäuferin, datiert mit 16. Juni 2003, lautet auszugsweise:

Über Ihre Intervention hat nach etlicher Zeitverzögerung die IAG nunmehr das in Kopie angeschlossene Kaufanbot bezüglich der von Ihnen bereits mit Kaufvertrag vom 23. Dezember 2002 erworbenen Immobilie in Wels unterbreitet.

Damit kann der meiner Mandantschaft aus der Nichterfüllung des Kaufvertrages vom 23. Dezember 2002 von Ihnen zu vertretender Schaden wie folgt konkretisiert werden: ...

Aus rechtlicher Vorsicht erkläre ich namens meiner Mandantschaft ausdrücklich den Rücktritt von den zwischen ihr und Ihnen abgeschlossenen Verträgen vom 23. Dezember 2002 unter gleichzeitiger Geltendmachung des damit verbundenen Nichterfüllungsschadens.

Sie haben nach Abschluss der Kaufverträge erklärt, die Zahlung nicht leisten zu können, sodass die von Ihnen zu vertretende Nichterfüllung evident ist. Meine Mandantschaft hat Ihnen im Anschluss daran nunmehr fast ein halbes Jahr Zeit gegeben, einen anderen Käufer zu finden.

In diesem Schreiben ist überdies noch ausgeführt, dass der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis 800.000,00 € betragen hat.

Über die Berufung wurde mit Berufungsvorentscheidung vom 3. November 2003 dahingehend entschieden, dass die GrESt ausgehend von einer (anteiligen) Gegenleistung in Höhe von 400.000,00 € festgesetzt wurde; in der Begründung wird ausschließlich darauf eingegangen, warum dem Antrag gemäß § 17 GrEStG nicht Folge gegeben wurde.

Dagegen wird im Vorlageantrag vom 28. November 2003 Folgendes vorgebracht:

Es ist nicht korrekt, dass die Verkäuferin jemals die Verfügungsmacht über das Grundstück verloren hat und auch Ihr Rücktritt vom Vertrag war nicht davon abhängig, ob wir (Anmerkung: der Bw. und seine Ehegattin) einen neuen Käufer beibringen konnten.

Im Schreiben des Rechtsvertreters der Verkäuferin vom 16. Juni 2003 erklärt dieser – namens

seiner Mandantin – ausdrücklich den Rücktritt vom Vertrag.

Nachweisbar hat die Verkäuferin bzw. ihr Lebensgefährte, Dr. Be, Kaufinteressenten gesucht. Es wurde ein Linzer Maklerbüro mit diesem Auftrag betraut und auch eine entsprechende Einschaltung in einer oberösterreichischen Zeitung getätigt. Dies ist nur dann möglich, wenn uneingeschränktes Verfügungsrecht besteht. Zudem wurden uns niemals Schlüssel für das Objekt übergeben; Besichtigungen des Objektes mit möglichen Interessenten, die von uns namhaft gemacht wurden, konnten nur im Beisein der Eigentümerin bzw. deren Lebensgefährten erfolgen; Mieteinnahmen- oder Ausgaben sowie Betriebskosten wurden niemals durch uns verrechnet, keine sonstigen Kontakte mit den Mietparteien.

All diese Dinge waren auch gar nicht möglich, da wir keinerlei Verfügungsrecht bzw. Verfügungsmacht erlangt haben, da der Kaufvertrag nicht zustande gekommen ist. Selbstverständlich ist daher auch keine grundbücherliche Eintragung erfolgt.

Der Verkauf des Objektes erfolgte dann direkt von der bisherigen Eigentümerin an einen anderen Kaufinteressenten, und soweit uns bekannt ist, ist dieser Veräußerungsvorgang bereits abgeschlossen.

Der UFS hat mit Berufungsvorentscheidung vom 18. Jänner 2006 über diese Berufung (rechtskräftig) entschieden, wobei in der Begründung Folgendes festgehalten ist: Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass im gegenständlichen Verfahren über die Richtigkeit und Rechtmäßigkeit der GrESt-Festsetzung zu entscheiden ist, nicht hingegen über den Antrag gemäß § 17 GrEStG, weil über diesen Antrag von der Abgabenbehörde erster Instanz bescheidmäßig nicht abgesprochen wurde. Es trifft zwar zu, dass der Verfahrensablauf von der Abgabenbehörde erster Instanz im Wesentlichen die Behandlung des gegenständlichen Antrages zum Inhalt hatte, dies ändert jedoch nichts daran, dass ein entsprechender Bescheid nicht vorliegt.

Mit Eingabe vom 2. März 2006 beantragte die Berufungswerberin die Nichtfestsetzung der GrESt gemäß § 17 GrEStG, wobei sie zur Begründung ausführte:

Die Verkäuferin hat mit Schreiben vom 16. Juni 2003 den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt. Der Einschreiter erlangte ab dem Abschluss des Kaufvertrages bis zum Rücktritt vom Kaufvertrag als auch später niemals die Verfügungsmacht über die kaufgegenständliche Liegenschaft. Das gegenständliche Grundstück wurde mittlerweile von der bisherigen Eigentümerin an einen anderen Kaufinteressenten verkauft und soweit bekannt, ist dieser Veräußerungsvorgang bereits abgeschlossen. Seitens des Einschreiters wurde weder der Kaufpreis bezahlt, noch erlangte dieser jemals die Verfügungsmacht über das Kaufobjekt.

Das FA wies den Antrag mit Bescheid vom 7. April 2006 als unbegründet ab.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Das Finanzamt stütze den Bescheid offensichtlich lediglich auf Angaben, die seitens der Verkäuferin abgegeben wurden. Sie übersehe dabei allerdings den tatsächlich vorliegenden Sachverhalt:

So sei es völlig falsch, dass den Käufern ein halbes Jahr Zeit gegeben wurde, um einen neuen Käufer zu finden. Ganz im Gegenteil habe der Bw. ab dem Abschluss des Kaufvertrages bis zum Rücktritt vom Kaufvertrag als auch später niemals die Verfügungsmacht über die kaufgegenständliche Liegenschaft erhalten. Dass die Verkäuferin dem Berufungswerber Zeit gegeben hätte, um einen anderen Käufer zu finden, ergebe sich lediglich aufgrund eines Schreibens des rechtsfreundlichen Vertreters der Verkäuferin. Der Berufungswerber sei diesbezüglich nicht gehört worden.

Das genannte Schreiben, auf das sich die Behörde stütze, wurde im Zuge von Rechtsstreitigkeiten zwischen der Verkäuferin, den Käufern übermittelt und wie bereits seitens des Finanzamtes erwähnt, war ein Verfahren vor dem LG Wels anhängig. Die Richtigkeit dieses Schreibens werde seitens der Berufungswerberin ausdrücklich bestritten. Das Verfahren selbst sei mittlerweile rechtskräftig entschieden und wurde den glaubwürdigen Aussagen der Käufer gefolgt.

Die Verkäuferin bzw. der Lebensgefährte haben nachweislich Kaufinteressenten gesucht. In Linz wurde von diesen Personen ein Maklerbüro beauftragt und eine entsprechende Einschaltung in einer oberösterreichischen Zeitung getätigt. Zudem wurden den Käufern niemals Schlüssel für das Objekt übergeben, es wurden auch keinerlei Zahlungen seitens des Berufungswerbers getätigt. Eine entsprechende Aufklärung und Feststellung dieses vom Berufungswerber mehrfach vorgebrachten Sachverhaltes sei nie erfolgt.

Die Begründung des Finanzamtes stütze sich offensichtlich auf Beweisergebnisse, die lediglich die in den Aussagen der Verkäuferin bzw. von diesen vorgelegten Urkunden gefolgt ist. Die glaubwürdigen Aussagen des Berufungswerbers wurden durch das Finanzamt im Verfahren überhaupt nicht behandelt.

Der Berufung war das Urteil des Landesgerichtes Wels vom 14. Oktober 2004, AZ: 4 Cg 92/03a sowie das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz vom 8. März 2005, GZ: 3 R 240/04ss angeschlossen; weiters wurde die Einvernahme des Berufungswerbers sowie die Einvernahme der Verkäuferin beantragt, wobei allerdings keinerlei Beweisthemen angeführt waren. Die Vorlage weiterer Beweismittel wurde ausdrücklich vorbehalten.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 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, nach Z 2, wenn der Erwerbsvorgang aufgrund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt wurden.

§ 17 GrEStG verfügt die grundsätzliche Steuerfreiheit für rückgängig gemachte Erwerbsvorgänge. Das entspricht auch der materiellen Zielsetzung des GrEStG, den Grundstücksverkehr zu besteuern. Ist der Erwerbsvorgang fehlgeschlagen, und wird er wieder rückgängig gemacht, erweist sich seine vorgängige Besteuerung eben als unbegründet (VfGH vom 20. Juni 1986, G 229/85).

Bei einem vereinbarten oder vorbehaltenen Rücktrittsrecht handelt es sich um ein so genanntes Gestaltungsrecht. Gestaltungsrechte verleihen den Berechtigten die Rechtsmacht, durch einseitige Erklärung – ohne Mitwirkung eines anderen – eine Veränderung der bestehenden Rechtsverhältnisse herbeizuführen. Gestaltungsrechte begründen als solche weder ein Herrschaftsverhältnis noch eine Forderung, sondern geben bloß die Möglichkeit, derartige Rechte zum Entstehen oder Erlöschen zu bringen oder umzuändern. Die Position des Gegners des Gestaltungsberechtigten wird als "Unterwerfung" bezeichnet (Koziol-Welser, bürgerliches Recht, Band 1., 12. Auflage, Seite 44). Der Rücktritt vom Vertrag ist an keine besondere Form gebunden, er muss jedoch dem anderen Vertragsteil zugehen.

Voraussetzung für die Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 oder 2 GrEStG ist die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges. Eine Rückgängigmachung kann sowohl auf frei vereinbarte Vertragsbestimmungen als auch gesetzliche Tatbestände, wie etwa die Unmöglichkeit der Leistung (§ 878 ABGB), den Erfüllungsverzug (§ 918 ABGB) oder einen Gewährleistungsanspruch (§ 922 ABGB) gestützt werden. Der Vertragsbruch durch einen Vertragsteil ist geradezu ein Fall des § 17 GrEStG.

Im gegenständlichen Fall ist von einer Rückgängigmachung im Sinne der Z 2 auszugehen, weil die Käufer Vertragsbestimmungen nicht erfüllt haben (Kaufpreiszahlung). Von einem Rücktritt nach Z 1 geht die erkennende Behörde deshalb nicht aus, weil der Rücktritt nicht entsprechend Punkt 7. des Vertrages erfolgte (arg: unverzüglich).

Zwischen den Vertragsteilen ist ein Kaufvertrag über die gegenständliche Liegenschaft zu Stande gekommen. Nach Punkt 7. dieses Vertrages war die Verkäuferin für den Fall, dass der Kaufpreis trotz Setzung einer zweiwöchigen Nachfrist nicht zur Gänze berichtigt wird, berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wobei sie im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechtes nach Punkt 7. nicht berechtigt war, Verzugszinsen, eine Pönale oder sonstige Schadenersatzforderungen gegen die Käufer geltend zu machen.

Davon unberührt blieben allerdings die nach den allgemeinen Regeln des bürgerlichen Rechtes bestehenden Ansprüche aus der Nichterfüllung des Vertrages nach Ablauf dieser

zweiwöchigen Frist. Der Umstand, dass die im Verfahren vor dem Landesgericht Wels geltend gemachten Ansprüche nicht zuerkannt wurden, ändert an der grunderwerbsteuerrechtlichen Betrachtung nichts.

Nicht bestreitbar ist, dass die Erwerber den Kaufpreis nicht bezahlt haben und die Verkäuferin mit Schreiben ihres Rechtsvertreters vom 16. Juni 2003 vom Kaufvertrag zurückgetreten ist.

Nach der bereits zitierten Bestimmung des § 17 Abs. 1 Z 2 i.V.m. Abs. 4 GrEStG ist die bereits festgesetzte Steuer auf Antrag abzuändern, wenn der Erwerbsvorgang auf Grund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt wurden. Die Nichtzahlung des Kaufpreises stellt wohl eine Verletzung einer derartigen Vertragsbestimmung dar.

Weitere Voraussetzung für einen auch im grunderwerbssteuerrechtlichen Sinn wirksamen Vertragsrücktritt ist, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht wieder erlangt haben muss, die er vor dem Vertragsabschluss inne hatte. Eine Rückgängigmachung liegt im Sinne der Rechtsprechung nur dann vor, wenn der Verkäufer hierdurch wiederum jene (freie) Verfügungsmacht über das Grundstück erlangt, die er vor Abschluss des Kaufvertrages inne hatte. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn die Rückgängigmachung zwecks Ermöglichung des Verkaufes an einen im Voraus bestimmten neuen Käufer erfolgt, Auflösung des alten und Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam uno actu vollzogen werden, da in einem derartigen Fall der Verkäufer die Möglichkeit, das Grundstück an einen Dritten zu veräußern, nicht wiedererlangt. Eine solche Rückgängigmachung liegt somit dann nicht vor, wenn ein Vertrag zwar formell, aber nur zudem Zweck aufgehoben wird, um gleichzeitig das Grundstück auf eine vom Käufer ausgesuchte andere Person zu übertragen. Entscheidend für die Rückgängigmachung ist also, dass die Vertragspartner einander derart aus ihren vertraglichen Bindungen entlassen, dass die Möglichkeit der Verfügung über das Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Verkäufer seine ursprüngliche Stellung wiedererlangt. Das bedeutet, dass der Verkäufer die ihm als ursprünglichen Verkäufer des in Rede stehenden Grundstückes zustehende Möglichkeit zurückerhalten muss, ein für ihn erfüllbares neues Verpflichtungsgeschäft nach eigenem Belieben und nach seinen eigenen Vorstellungen abzuschließen.

Unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung ist nun zu prüfen, ob die Verkäuferin diese so genannte freie Verfügungsmacht gegenüber den Erwerbern wiedererlangt hat.

Dazu erscheint zweckmäßig, die im Verfahren 4 Cg 92/03a vor dem LG Wels eingebrachten Schriftsätze bzw. in den mündlichen Verhandlungen getätigten Aussagen entsprechend zu prüfen:

So heißt es in der am 12. August 2003 eingebrachten Klage (Seite 2): Trotz mehrmaliger Aufforderung haben es die beklagten Parteien unterlassen, den Kaufpreis zu bezahlen, dies trotz Leistungs- und Erfüllungsbereitschaft der klagenden Partei.

Die beklagten Parteien haben sich daher in verschuldetem Verzug befunden, sodass die klagende Partei mit Schreiben vom 16. Juni 2003 vom gegenständlichen Kaufvertrag zurückgetreten ist.

Über Intervention der klagenden Partei hat sich nunmehr ein neuer Käufer gefunden, wobei jedoch nur ein Kaufpreis von 740.000,00 € vereinbart werden konnte.

In der Klagebeantwortung vom 14. Oktober 2003 heißt es (Seite 4): Des Weiteren bekräftigen die Beklagten (Anmerkung: die Berufungswerberin und ihr Ehegatte), dass sie sich nochmals bemühen würden, einen Dritten zu finden, der die Kaufliegenschaft erwirbt bzw. in den Kaufvertrag einsteigt.

Die Beklagten haben sich dann direkt nochmals mit Herrn Mag. Dr. Be in Verbindung gesetzt und erklärt, sie hätten nunmehr mit der Firma I in Wels Kontakt aufgenommen und diese würde sich für das Kaufobjekt interessieren.

Der Klagsvertreter hat dies überprüft und direkt mit Herrn M von der Firma I Kontakt aufgenommen.

Die Verkaufsverhandlungen mit der I, die beabsichtigte, durch ihre Gesellschaft WL die streitgegenständliche Liegenschaft zu erwerben, haben sich dann zwei bis drei Monate hingezogen. Schlussendlich ist es aber dann nach anfänglicher Vermittlung der beklagten Parteien mit der Firma WL zu einem Kaufvertragsabschluss über den Kaufpreis von 740.000,00 € gekommen.

Die Klägerin hat, vertreten durch den Klagsvertreter, die Beklagten mit Schreiben vom 16. Juni 2003 nochmals den aus der Nichterfüllung des Kaufvertrages entstandenen Schaden bekannt gegeben und hat aus prozessualer Vorsicht nochmals den Rücktritt vom Vertrag erklärt und darüber hinaus dem Beklagten die Möglichkeit gegeben, die Zahlung des Gesamtkaufpreises von 800.000,00 € und gegebenenfalls den Kaufvertrag zu erfüllen.

Im vorbereitenden Schriftsatz vom 20. Oktober 2003 der beklagten Parteien heißt es (Seite 3): Um die Angelegenheit jedoch dennoch für die klagende Partei zu einem positiven Ergebnis zu bringen, bemühten sich in der Folge die beklagten Parteien, einen Käufer für das gegenständliche Objekt zu finden, welcher schließlich auch durch die beklagten Parteien vermittelt wurde.

Aus der Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 25. Mai 2004 sind folgende Aussagen zu berücksichtigen:

Aussage der Klägerin (Seite 4): Der Zweitbeklagte bemühte sich jedoch in weiterer Folge einen neuen Käufer für das gegenständliche Grundstück zu finden. Es wurde auch tatsächlich ein neuer Käufer gefunden, ...

Aussage der Erstbeklagten (Seite 7): Der Zweitbeklagte sagte zu, einen Käufer für diese Liegenschaft zu suchen.

Aussage des Zweitbeklagten (Berufungswerber, Seite 10): In der Folge wurde mir der Entwurf eines Aufhebungsvertrages zugesandt. Dieser Kaufvertragsaufhebungsvertrag wurde von mir bzw. mir und meiner Gattin jedoch nicht unterfertigt, weil uns dieser Vertrag nicht entsprochen hat.

Es wurde in dieser Besprechung auch davon gesprochen, dass ein neuer Käufer gefunden werden sollte, und zwar bemühten sich diesbezüglich Herr Dr. Be und ich, später auch Herr Dr. W.

Nachdem die Finanzierung nicht geklappt hat, habe ich ein Inserat in eine Zeitung gestellt bezüglich der gegenständlichen Liegenschaft und da hat sich die Familie F gemeldet, was ich Herrn Dr. Be in der Folge mitteilte und dieser erklärte mir, dass dies die ursprünglichen Anbotsteller waren.

Befragt zum Gespräch im "Gö", wonach Herr Dr. Be und ich zugesagt hätten, einen Käufer zu finden: Es suchte sowohl Herr Dr. Be als auch ich einen Käufer. Herr Dr. Be beauftragte auch einen Immobilienmakler aus Linz, diesbezüglich einen Käufer zu finden. Ich wurde seitens des Immobilienmaklers darauf hingewiesen, dass es nicht erforderlich sei, dass ich bezüglich des Verkaufes der Liegenschaft weitere Aktivitäten setze, zumal dies das Immobilienbüro übernommen habe.

Ich kenne jemanden von der Firma I, der mich mit Herrn M bekannt machte und so begannen die Gespräche. Schlussendlich führten diese Gespräche dann zum Vertragsabschluss mit der Firma I, dies auch durch die Unterstützung des Klagsvertreters.

Befragt, warum ich Aktivitäten in Richtung "Finden eines neuen Käufers", setzte, wenn ich ohnehin ohne Schaden aus dem Vertrag aussteigen konnte wie angegeben: Ich wollte der Klägerin behilflich sein. Es hat mir einfach Leid getan, das aus dem Geschäft nichts geworden ist.

Der schriftenverfassende Notar gab als Zeuge vernommen Folgendes an (Seite 19): Befragt, warum ich das Rücktrittsrecht (Anmerkung: § 7 des Kaufvertrages) in Verbindung mit keiner Pönale bzw. keinen Verzugszinsen und keinen Schadenersatz gesetzt habe: Die Verkäuferseite hat sich mit diesem Zusatz einverstanden erklärt und ich ging davon aus, dass ein Rücktritt der Verkäuferseite mit keinem Schaden verbunden ist, zumal noch weitere Angebote im Raum standen. Anders hätte sich die Verkäuferseite nicht darauf eingelassen.

Befragt, was für den Fall hätte sein sollen, wenn der Käufer nicht zahlen kann und kein Käufer

gefunden wird und die potentiellen Käufer abspringen: Ich gehe davon aus, dass dann die Verkäuferin ihren Schaden geltend machen kann.

Herr Dr. August Be gab als Zeuge Folgendes an (Seite 24): Befragt, ob sich der Zweitbeklagte bemüht hat, einen entsprechenden Käufer zu finden, um der Abschlagszahlung zu entgehen: Ich weiß von diversen Maklern, dass der Zweitbeklagte die Liegenschaft mehrfach inseriert hatte und um 1.000.000,00 € angeboten hat. Über die Gespräche des Zweitbeklagten mit der Firma I weiß ich nicht Bescheid.

Gemäß § 116 Abs. 2 BAO sind Entscheidungen der Gerichte, durch die privatrechtliche Vorfragen als Hauptfragen entschieden wurden, von der Abgabenbehörde im Sinne des Abs. 1 zu beurteilen. Demnach sind sie nach der über die maßgeblichen Verhältnisse gewonnenen eigenen Anschauung zu beurteilen (§ 21 und § 22) und diese Beurteilung dem Bescheid zugrunde zu legen.

Das vor dem LG Wels geführte Verfahren erfährt im Rahmen der eigenen Anschauung der Abgabenbehörde zweiter Instanz in Bezug auf das Innehaben der freien Verfügungsmacht durch die Verkäuferin nachstehende Beurteilung:

Im Kaufvertrag ist die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes beurkundet. Es ist daher im Sinne der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu prüfen, ob die Verkäuferin die Verfügungsmacht bzw. ihre ursprüngliche Rechtsstellung über die Liegenschaft so vollständig wiedererlangt hat, dass die Erwerber keine Verwertungsmöglichkeit behalten haben. Diesbezüglich hat das zivilgerichtliche Verfahren ergeben, dass die Erwerber der Verkäuferin allenfalls behilflich waren, einen neuen Käufer für die Liegenschaft zu finden, und keineswegs der neue Käufer gleichsam vorbestimmt war. Dies kommt im Urteil des OLG Linz deutlich zum Ausdruck, wo es heißt, "aus dem Bemühen der beklagten Parteien, einen anderen Käufer zu finden, sei auch abzuleiten, dass die Nichtzahlung des Kaufpreises durch sie die Klägerin zur Geltendmachung des Nichterfüllungsschadens berechtige, muss entgegnet werden, dass die Mithilfe bei der Suche nach einem anderen Käufer Gründe haben konnte, die nicht von finanziellen Erwägungen getragen sein mussten, als Beispiel käme ein Empfinden einer moralischen Verpflichtung der Klägerin gegenüber in Betracht". Keinesfalls war die Gestaltung vergleichbar mit zahlreichen Fällen in Erkenntnissen des VwGH, wo der neue Erwerber bereits im Vorhinein feststand und der Erstvertrag gleichsam nur eine Korrektur erfuhr (beispielsweise: Gesellschaft des Erwerbers statt Erwerber persönlich).

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 17 GrEStG gegeben sind, weshalb über die Berufung wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden ist.

Linz, am 18. Oktober 2006