



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 6. August 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 31. Juli 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Folgender Sachverhalt ist nach der Aktenlage gegeben:

Mit Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 31.7.2007 wurde dem berufungswerbenden Verein, vertreten durch die Obfrau, Frau A Grunderwerbsteuer für den Erwerb der auf der Parzelle Nr. 19 situierten Gartenhütte vorgeschrieben. Die Vorschreibung erfolgte für den Erwerb laut Kaufvertrag vom 13.1.2007 von Frau Roswitha Z.

Dagegen wurde in der Berufung eingewendet, dass der Verein keinen Erwerb getätigt habe, sondern Frau Z als Mitglied des Vereines mehrere Käufe sowie Rückkäufe getätigt habe. Die Berufung wurde mit Berufungsvorentscheidung abgewiesen.

Die Begründung lautet (auszugsweise): Im Widerspruch dazu steht der Kaufvertrag, mit dem die Berufungswerberin als Verkäuferin das gegenständliche Kaufobjekt an K. und E.M. W veräußert hat.

Im Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz wird ergänzt:

"Der Kaufvertrag vom 13.1.2007 ist aus folgender Situation entstanden:

Da es in Sachen Z durch das Bemühen eines Rechtsanwaltes sowie des Gerichtes zur

Kündigung als Gartenmitglied kam, habe ich als Obfrau den Kaufvertrag unterschrieben, gleichzeitig eine halbe Stunde später wurde der Garten (Hütte) an Hr. W (jetziger Besitzer) übergeben. Dieser bezahlte vor seiner Übergabe die Summe (36.500,00) an den Gegenanwalt. Möchte noch Bemerken, dass die Vorgänger (Z) den Garten ohne zu investieren um 32.700,00 gekauft haben. Es hat seitens des Kleingartenvereines und Hr. W/Z keine Geldgebarung an den Verein gegeben. Die Forderung der Grunderwerbsteuer ist richtigerweise an Fam. W ergangen.

Hoffe um Erledigung der leidigen Sache, denn ich habe mir nichts vorzuwerfen, für diesen Umstand korrekt ohne Geldflüsse gehandelt habe".

Der Eingabe angeschlossen waren die Beitrittserklärung des Hr. K. W zum Verein JA, ein Schreiben des RA Dr. Josef L vom 21.12.2006 an den Rechtsanwalt Dr. B sowie ein Schreiben Dr. B vom 28.12.2006 an den Kleingartenverein JA.

Mit Schreiben des UFS vom 2.4.2008 wurde die Obfrau des Vereines ersucht, die Statuten des Vereines zur Einsichtnahme vorzulegen, weiters den Schriftverkehr betr. die Kündigung der Mitgliedschaft der Frau Z sowie den Kaufvertrag betr. den Erwerb von Frau Z (im Original).

In einem am 4.4.2008 mit Frau A. geführten Telefonat wurde dieser die Rechtslage in grunderwerbsteuerlicher Hinsicht erläutert und auf die Grunderwerbsteuerpflicht hingewiesen; es wurde auch auf die Bedeutung der Vertretungsbefugnis nach den Vereinsstatuten verwiesen und den Umstand, dass ein Geldfluss für die Grunderwerbsteuerpflicht nicht von Bedeutung ist. Frau A. nahm allerdings offensichtlich einen gegenteiligen Standpunkt ein und verwies auf ein von ihr mit dem Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr geführtes Telefonat, in welchem ihr mitgeteilt worden sein soll, die "Angelegenheit sei beendet" (mit wem das Telefonat geführt wurde, ist nicht bekannt).

Frau A. wurde allerdings darauf aufmerksam gemacht, dass dies nicht der Rechtslage entspreche.

In der Eingabe vom?, eingelangt beim UFS am 21.4.2008 führt Frau A. aus (wörtlich):

"Verweise auf mehrere Schreiben Ihrerseits und auf meine persönliche Abgabe mit 29.10.2007 und der Brief v. 16.10.2007 von mir geschrieben (und versch. Kopien):

Möchte Sie darauf aufmerksam machen, dass unser Verein keinen Cent weder bezahlt noch erhalten hat und betone nochmals, dass der Käufer Hr. W von seinem Konto die Kaufsumme von 36.000,00 an den Gegenanwalt Dr. L überwiesen hat.

Anscheinend wollen Sie keine Kontoauszüge (wie Sie sagten am Tel.) vom Vereinsgebaren einsehen, denn es würde für mich sprechen und der Wahrheitsfindung dienen und es würde das bestätigen was ich immer gesagt u. geschrieben habe?????".

Der Rechtsvertreter des Berufungswerbers verwies in der Eingabe vom 4.6.2008 bzw. vom 10.6. insbesondere darauf, dass die Bestimmungen des Kleingartengesetzes anzuwenden

seien und dem Berufungswerber bezüglich dem Erwerb von Gartenhütten bzw. der Verpachtung von Parzellen keine Vertretungsbefugnis bzw. Handlungsfähigkeit zukomme.

Über die Berufung wurde erwogen:

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Den Grundstücken stehen gemäß § 2 Abs. 2 Z 2 dieses Gesetzes Gebäude auf fremdem Boden gleich.

Erwerbsvorgänge im Sinne dieses Gesetzes sind Rechtsvorgänge, die auf den Wechsel im Eigentum an Grundstücken gerichtet sind. Ein Wechsel im Eigentum kann nur stattfinden, wenn beiden am Rechtsvorgang Beteiligten die Geschäfts- und Handlungsfähigkeit zukommt. Diese richtet sich nach § 79 BAO. Nach dieser Bestimmung gelten für die Rechts- und Handlungsfähigkeit die Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes. An der grundsätzlichen Rechtsfähigkeit des Vereines bestehen keine Zweifel.

Strittig ist jedoch der Umfang der Vereinsbefugnisse bzw. der Umfang der den Vertretern des Vereines durch die Statuten eingeräumten Befugnisse, wenn – wie im vorliegenden Fall – gesetzliche Hindernisse der Tätigkeit der Vereinsorgane entgegenstehen.

Zutreffend hat der Vertreter des Berufungswerbers darauf hingewiesen, dass die Tätigkeit des Vereines den zwingenden Bestimmungen des Kleingartengesetzes, BGBl 6/1959 unterliegt. Dieses ordnet in § 4 an, dass nur der Generalpächter zum Abschluss und zur Kündigung von Verträgen berechtigt ist und damit zusammenhängend auch mit dem allfälligen Ersatz nach Beendigung eines Vertragsverhältnisses. Zum Abschluss der entsprechenden Verträge ist in Oberösterreich nur der Landesverband der Kleingärtner befugt; die Vorgangsweise der Obfrau des Berufungswerbers konnte daher mangels entsprechender Legitimation keinerlei rechtliche Wirkung entfalten; der Vertrag wurde nach der Aktenlage auch nachträglich durch die befugten Organe nachträglich nicht genehmigt. Die Tätigkeit der Obfrau des Berufungswerbers ist daher allenfalls als eine Art Vermittlungstätigkeit zu werten; ein rechtswirksamer Vertrag über den Erwerb eines Grundstückes (Gartenhütte) ist jedenfalls nicht geschlossen worden.

Linz, am 11. Juni 2008