



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat 7

GZ. RV/0659-G/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der St.M., vertreten durch Dr. Dieter Kinzer, öffentlicher Notar, 8680 Mürrzuslag, Max Kleinoscheg Gasse 2, vom 27. Juni 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes G-U vom 29. Mai 2002 betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 GrEStG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 8./24. April 1997 und dem Nachtrag vom 19./24. September 1997 verkaufte die Berufungswerberin an Herrn J.J. die neu vermessenen Grundstücke 913/4 und 916/2 im Gesamtausmaß von 6.302 m². Im Pkt. XIV.) dieses Vertrages wurde vereinbart, dass der Verkauf des gegenständlichen Grundstückes im Hinblick auf die vom Käufer geplante Errichtung eines Betriebsgebäudes erfolgt und das Kaufobjekt für die betriebliche Nutzung entsprechend dem Fördergedanken eines Industrieparks zu verwenden ist. Der Käufer räumt daher der Verkäuferin das Wiederkaufsrecht an der gesamten Liegenschaft ein, falls bis zum 30. Juni 1999 die geplante Erstausbaustufe nicht zumindest im Rohbau fertig gestellt sein sollte.

Mit Kaufvertrag vom 14. Dezember 2000/29. Jänner 2001 erwarb die Berufungswerberin in Ausübung des einvernehmlich verlängerten Wiederkaufsrechtes von Herrn J.J. das Grundstück 916/2 und ein Trennstück des Grundstückes 913/4, das mit Grundstück 916/2 vereinigt wurde, sohin insgesamt 4.502 m² aus der oben genannten Liegenschaft. Es wurde die Steuerbefreiung nach § 17 Abs. 1 Z 2 und § 17 Abs. 2 GrEStG 1987 beantragt, da das

seinerzeitige Rechtsgeschäft rückgängig gemacht worden sei. Zweck des seinerzeitigen Kaufvertrages sei die Errichtung eines Betriebsgebäudes zur betrieblichen Nutzung entsprechend dem Förderungsgedanken eines Industrieparks gewesen, aber die Errichtung eines solchen Gebäudes sei nicht erfolgt. In einem Telefonat am 29. Mai 2001 teilt der steuerliche Vertreter der Berufungswerberin dem Finanzamt mit, dass der nicht übertragene Teil der Liegenschaft bestimmungsgemäß bebaut worden sei und dass zusätzliche Unterlagen, aus denen der ursprüngliche Vertragswille erhellt werde, vorgelegt werden.

Das Finanzamt wies mit Bescheid vom 29. Mai 2002 den Antrag nach § 17 Abs. 2 GrEStG auf Nichtfestsetzung 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 teilweise nicht realisiert hätte werden können. Der Zweck des ursprünglichen Verkaufes der Liegenschaft sei die Errichtung eines Bürogebäudes 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 der Berufungswerber den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Der unabhängige Finanzsenat hat in der Folge weitere Sachverhaltsermittlungen durchgeführt, insbesondere wurde in einem Ergänzungersuchen vom 20. Mai 2005 um nähere Angaben zum Vorbringen in der Berufung ersucht bzw. um Vorlage der vom steuerlichen Vertreter bereits dem Finanzamt zugesagten Unterlagen. In einem Telefonat am 23. Juni 2005 teilte der steuerliche Vertreter der Berufungswerberin der zuständigen

Referentin mit, dass ein Irrtum seinerseits vorgelegen sei, nicht das Grundstück des Herrn J.J., sondern das seiner Ehegattin wäre bebaut. Zum Nachweis wurden neben den bereits in den Akten enthaltenen Verträgen der Kaufvertrag der Ehegattin über den Eigentumserwerb des Nachbargrundstückes und ein Lageplan aus der digitalen Katastermappe, aus dem ersichtlich ist, dass weder das Grundstück 913/4 noch das Grundstück 916/2, sehr wohl aber das benachbarte Grundstück der Ehegattin des Herrn J.J. bebaut ist, vorgelegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Bei der Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes ist von folgenden Bestimmungen des § 17 GrEStG 1987 (Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer) auszugehen:

"(1) Die Steuer wird auf Antrag nicht festgesetzt,

1. 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,

2. wenn der Erwerbsvorgang auf Grund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt werden,

.....

(2) Ist zur Durchführung einer Rückgängigmachung zwischen dem seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber ein Rechtsvorgang erforderlich, der selbst einen Erwerbsvorgang nach § 1 darstellt, so gelten die Bestimmungen des Abs. 1 Z 1 und 2 sinngemäß.

.....

§ 17 GrEStG verfügt die grundsätzliche Steuerfreiheit rückgängig gemachter Erwerbsvorgänge. Das entspricht auch der materiellen Zielsetzung des Grunderwerbsteuergesetzes, den Grundstücksverkehr und nicht bloße (zu Verträgen verdichtete Absichten) zu besteuern. Ist der Erwerbsvorgang fehlgeschlagen, und wird er wieder rückgängig gemacht, erweist sich seine vorgängige Besteuerung eben als unbegründet (VfGH 20.6.1986, G 229/85).

Die Anwendung des § 17 GrEStG hat nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges zur unabdingbaren Voraussetzung (vgl. VfGH 25.10.1990, 88/16/0153, 89/16/0029 und VfGH 9.8.2001, 2000/16/0085).

Das veräußerte und das rückerworbene Grundstück müssen identisch sein, sodass eine Wiedererlangung der freien Verfügungsmacht der Berufungswerberin über den gesamten ursprünglichen Kaufgegenstand möglich ist.

Im vorliegenden Fall wurde aber nur ein Teil des Erwerbsvorganges rückgängig gemacht, die Berufungswerberin kaufte nicht die gesamte Liegenschaft des Herrn J.J., sondern lediglich ein Trennstück des Grundstückes 913/4 und das Grundstück 916/2, sodass Herr J.J. Eigentümer des Restgrundstückes 913/4 in der Größe von 1800 m² blieb.

Das Gesetz lässt die Nichtfestsetzung der Steuer nur in den in den Absätzen 1 bis 3 des § 17 GrEStG ausdrücklich umschriebenen Fällen zu (vgl. VwGH 10.3.1966, Slg. 3427/F und VwGH 29.10.1998, 98/16/0115, 0116) und ist § 17 GrEStG als Begünstigungsbestimmung einer ausdehnenden Interpretation nicht zugänglich.

Bei Begünstigungstatbeständen tritt die Amtswegigkeit der Sachverhaltsermittlung gegenüber der Offenlegungspflicht des Begünstigungswerbers in den Hintergrund. Der eine Begünstigung in Anspruch nehmende Abgabepflichtige hat also selbst einwandfrei und unter Ausschluss jeden Zweifels das Vorliegen all jener Umstände darzulegen, auf die die abgabenrechtliche Begünstigung gestützt werden kann (VwGH 26.6.1997, 97/16/0024, VwGH 27.1.2000, 99/16/0050, VwGH 19.3.2003, 2002/16/0258).

Die grundlegenden Voraussetzungen für eine tatsächliche Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges, nämlich der Wegfall der Verfügungsmöglichkeit des Erwerbers über das Grundstück einerseits und die Wiedererlangung der ursprünglichen Rechtsstellung des Veräußerers andererseits, sind nicht isoliert, sondern in einem sachlichen Zusammenhang zu betrachten. Wenn der Veräußerer seine ursprüngliche Rechtsstellung deswegen nicht wiedererlangt, weil lediglich ein Teil der ursprünglich veräußerten Liegenschaft rückgekauft wird, steht dies der Annahme einer tatsächlichen Rückgängigmachung entgegen. Daran ändert auch die Vorlage von Unterlagen zum Nachweis, dass keines der beiden Grundstücke bebaut wurde, nichts. Auch auf die Frage, ob ein Wiederkaufsrecht einen Rechtsanspruch auf Rückübertragung iSd § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG darstellt, muss auf Grund des vorliegenden Sachverhaltes nicht näher eingegangen werden.

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

Graz, am 29. August 2005