



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat (Wien) 20

GZ. RV/1642-W/09

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn I.B., G., vertreten durch RÄ, W., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 14. November 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird stattgegeben.

Der Grunderwerbsteuerbescheid wird gemäß § 17 Abs. 4 GrEStG dahingehend abgeändert, dass dieser auf Grund des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 1 Z. 2 GrEStG i.V.m. § 280 BAO aufgehoben wird.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 25. August 2008 erwarb Herr I.B., der Berufungswerber, von Herrn Verkäufer 103/4962 Anteile an der Liegenschaft EZ 1 verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 3. Als auflösende Bedingung wurde im Punkt III. des Kaufvertrages das Vorliegen einer grundbuchsfähigen Löschungsquittung ob den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen vereinbart.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde dem Berufungswerber für diesen Erwerbsvorgang mit Bescheid vom 14. November 2008 die Grunderwerbsteuer mit € 2.400,80 vorgeschrieben.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass die aufschiebende / auflösende Bedingung gemäß Punkt III. des Kaufvertrages, bücherliche Lastenfreiheit des Kaufgegenstandes, noch nicht eingetreten ist.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 26. Jänner 2009 wurde diese Berufung vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung damit, dass keine aufschiebende Bedingung vorliegt. Im Punkt III. werden nur Vereinbarungen betreffend Kaufpreiszahlung und auflösende Bedingungen vereinbart. Sollte der Kaufvertrag aufgelöst werden, wird auf § 17 GrEStG verwiesen.

Am 24. Februar 2009 wurde ohne weiteres Vorbringen ein Vorlageantrag eingebracht und der Akt vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien dem Unabhängigen Finanzsenat vorgelegt.

Am 20. Juni 2011, beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel eingelangt am 22. Juni 2011, wurde ein Antrag nach § 17 GrEStG eingebracht. Diesem Antrag beigelegt wurde ein Schreiben des Berufungswerbers vom 13. Jänner 2011, gerichtet an Herrn RA, in dem er erklärte, dass er von den beiden Kaufverträgen mit Herrn Verkäufer aus dem Jahr 2008 sofort zurücktritt, da sämtliche Fristen für die Durchführung der Kaufverträge nicht eingehalten wurden. Gleichzeitig wurde um Überweisung des auf dem Trauhandkonto erliegenden Betrages ersucht.

Mit Kaufvertrag vom 30. März 2011 wurden die gegenständlichen Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an W 1 St 3 verbunden ist, von Herrn Verkäufer an Herrn H.X. verkauft. Dieser Kaufvertrag wurde bereits im Grundbuch eingetragen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstückes begründet, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 17 Abs. 1 GrEStG wird die Steuer 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 Vertragsbedingungen nicht erfüllt werden,
3. wenn das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründen sollte, ungültig ist und das wirtschaftliche Ergebnis des ungültigen Rechtsgeschäftes beseitigt wird,
4. wenn das geschenkte Grundstück aufgrund eines Rechtsanspruches herausgegeben werden musste oder ein von Todes wegen erworbenes Grundstück herausgegeben werden musste und dieses beim Empfänger einen Erwerb von Todes darstellt.

Nach § 17 Abs. 4 GrEStG ist, wenn in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt ist, die Festsetzung auf Antrag entsprechend abzuändern.

Ein solcher Antrag kann etwa auch während eines Rechtsmittelverfahrens hinsichtlich der bereits festgesetzten Steuer gestellt werden und ist von der Rechtsmittelbehörde in diesem Verfahren zu beachten. Wenn ein Nichtfestsetzungsantrag bereits vorliegt, darf dann ohne dessen Würdigung für den möglicherweise infolge Rückgängigmachung steuerfreien Erwerbsvorgang nicht Grunderwerbsteuer festgesetzt oder eine Steuerfestsetzung im Rechtsmittelverfahren bestätigt werden. Der Rechtsmittelbehörde ist es daher verwehrt, ohne Bedachtnahme darauf zu entscheiden, dass der Abgabenbehörde erster Instanz ein Antrag nach § 17 GrEStG vorliegt (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 22 zu § 17 unter Verweis auf VwGH 20.1.1983, 16/2279/80).

Ein Rücktritt vom Vertrag bedarf keines besonderen Formerfordernisses, es muss aber auch ein konkludenter Rücktritt dem Partner zugehen (VwGH 9.8.2001, 2000/16/0085).

Voraussetzung der Nichtfestsetzung der Steuer ist also die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges auf Grund eines Rechtsanspruches eines daran Beteiligten. Eine solche Rückgängigmachung kann sowohl auf frei vereinbarte Vertragsbestimmungen wie auch auf gesetzliche Tatbestände wie etwa die Unmöglichkeit der Leistung (§ 878 ABGB), den Erfüllungsverzug (§ 918 ABGB) oder einen Gewährleistungsanspruch (§ 922 ABGB) gestützt werden (Fellner aaO, Rz 35 zu § 17).

Unter Vertragsbestimmungen im Sinne des § 17 Abs. 1 Z. 2 GrEStG sind alle Bestimmungen des Vertrages zu verstehen, von deren Erfüllung nach dem Willen der Vertragsparteien die Wirksamkeit des Erwerbsgeschäftes abhängig sein soll. Werden die Bestimmungen des Vertrages nicht eingehalten, so hat der andere Vertragsteil einen Rechtsanspruch auf Aufhebung des Vertrages, dieser Rechtsanspruch kann auf dem Gesetz beruhen oder im Vertrag begründet sein (Fellner aaO, Rz 36 zu § 17).

Im gegenständlichen Fall ist der Berufungswerber vom Vertrag zurückgetreten, weil die buchereiche Lastenfreiheit der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile nicht erreicht wurde. Dass der Rücktritt auch tatsächlich erfolgte, ergibt sich aus dem Kaufvertrag vom 30. März 2011, mit welchem die gegenständlichen Liegenschaftsanteile von Herrn Verkäufer an Herrn H.X. verkauft wurden. Dieser Kaufvertrag wurde bereits im Grundbuch eingetragen.

Dem nach erfolgter Berufungsvorlage an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiele gestellten und von diesem an den Unabhängigen Finanzsenat weitergeleiteten Antrag gemäß § 17 GrEStG vom 20. Juni 2011 kommt daher im Lichte der vorigen

Ausführungen Berechtigung zu. Unter Berücksichtigung dieses Antrages ist in Entsprechung der Bestimmung des § 17 Abs. 4 GrEStG der angefochtene Grunderwerbsteuerbescheid vom 14. November 2008 aufzuheben.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 25. Juli 2011