



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 20

GZ. RV/0579-W/03

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., gegen den Grunderwerbsteuerbescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 9. August 2002, ErfNr. 218.573/2002, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Eingabe vom 26. Juni 2002 brachte der Vertreter der Berufungswerberin (Bw.) einen Kaufvertrag vom 14. März 2002 zur Anzeige.

Mit diesem, als "*Wiederkaufvertrag wegen Nichterfüllung der Raumverpflichtung aus dem Kaufvertrag vom 27.8.1986*" betitelten Vertrag, verkaufte die J.GmbH an die Bw. das Grundstück Nr. xxx samt allen Baulichkeiten um einen vereinbarten Kaufpreis von € 123.543,82.

Ausdrücklich wurde im Vertrag festgehalten, dass es sich um ein zweiseitiges Rechtsgeschäft handle, bei dem jede Vertragspartei zur Erbringung einer Leistung verpflichtet ist.

Aus dem Kaufvertrag geht weiters hervor, dass das vertragsgegenständliche Grundstück mit einem Wiederkaufsrecht der Bw. belastet war, welches in Folge Konfusion gegenstandslos geworden sei.

Mit der oa. Eingabe wurde darauf hingewiesen, dass es sich um einen Wiederkaufvertrag zum seinerzeitigen Kaufvertrag vom 27. August 1986 handle, eine Kopie des seinerzeitigen Kaufvertrages beigelegt und der Antrag gestellt, die Grunderwerbsteuer hinsichtlich beider Kaufverträge mit Null festzusetzen.

Aus dem seinerzeitigen Kaufvertrag geht hervor, dass die J.GmbH die gegenständliche Liegenschaft von der R.GmbH unter Beitritt der wiederkaufsberechtigten Bw. erworben hatte. Mit Pkt. 8. dieses Kaufvertrages vom 27. August 1986 verpflichtete sich die seinerzeitige Käuferin, die J.GmbH gegenüber der dem Vertrag beigetretenen Bw., innerhalb von fünf Jahren ab Vertragsabschluss, eine bereits geplante Baulichkeit fertig zu stellen, in Betrieb zu nehmen sowie auch sämtliche Dienstnehmer auf dieser Liegenschaft beschäftigt zu erhalten. Dazu ist im Pkt. 8. auszugsweise weiters ausgeführt:

"Sollten innerhalb von 5 Jahren von heute an, die obigen Baulichkeiten nicht fertig gestellt sein oder sämtliche Beschäftigten der obigen Firma nicht auf dieser Liegenschaft tätig sein, so räumt die Käuferin der <Bw.> das Wiederkaufsrecht an der Kaufliegenschaft um den selben umseits angeführten Kaufpreis ein, wobei allfällig nachgewiesene Kosten für die Aufschließung der Käuferin zu ersetzen sind.

Sollten die umseits angeführten Baulichkeiten innerhalb von 5 Jahren nicht fertig gestellt sein oder nicht sämtliche Beschäftigte der Käuferin auf der Kaufliegenschaft als Dienstnehmer angemeldet sein, steht der <Bw.> das Recht zu, entweder die entschädigungslose Überlassung der errichteten Baulichkeit, soweit diese erd-, mauer-, niet- und nagelfest geworden sind, zu verlangen oder auf Kosten der Käuferin die Herstellung des früheren Zustandes zu fordern.

Die Käuferin erklärt hiemit ausdrücklich, diese Bestimmungen zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und zu erfüllen.

Im Falle einer Veräußerung, mit Zustimmung der Gemeinde Weikersdorf, sind alle diese obigen Verpflichtungen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

Sinn dieser Bestimmung ist es, daß die <Bw.> ihren Anteil an Gewerbe- und Lohnsummensteuer und an allen in Zukunft zur Vorschreibung gelangenden Steuern, erhält.

.....

Es wird nochmals festgehalten, daß eine Entschädigung für die errichteten Baulichkeiten, im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, von der <Bw.>, nicht zu bezahlen ist."

Als Kaufpreis war ein Betrag von S 149.850,00 und zusätzlich dazu der Ersatz von Aufschließungskosten in Höhe von S 35.000,00 vereinbart.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien folgte dem Antrag auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer nicht, und setzte mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 9. August 2002 gegenüber der Bw. für den Kaufvertrag vom 14. März 2002 die Grunderwerbsteuer ausgehend von der vereinbarten Gegenleistung in Höhe von € 123.543,82 mit € 4.324,03 fest.

Das Finanzamt führte in der Begründung des Bescheides dazu aus, dass dem nicht näher bestimmten Antrag, die Grunderwerbsteuer mit Null festzusetzen, mangels Vorliegen von gesetzlichen Voraussetzungen nicht entsprochen werden konnte.

In der dagegen eingebrachten Berufung wendete die Bw. ein, gemäß § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG werde die Grunderwerbsteuer auf Antrag nicht festgesetzt, wenn der Erwerbsvorgang aufgrund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt werden.

Im gegenständlichen Fall sei die J.GmbH ihrer Bauverpflichtung aus dem Kaufvertrag vom 27. August 1986 nicht nachgekommen, weshalb der Antrag gemäß § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG gestellt werde.

Mit Schreiben vom 5. Februar 2003 reichte die Bw. eine von ihr als Baubehörde ausgestellte Bestätigung vor, womit gemeindeamtlich und baubehördlich bestätigt wurde, dass auf dem kaufgegenständlichen Grundstück keine Investitionen getätigt worden seien und dass in der Zwischenzeit der Marktwert des Grundstückes gestiegen sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 5. März 2003 wurde die Berufung mit der Begründung abgewiesen, dass ein Erwerbsvorgang nur dann rückgängig gemacht worden sei, wenn der Verkäufer die Verfügungsmacht wiedererlangte.

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag erklärte die Bw., die <Bw.> habe die gegenständliche Liegenschaft an die R.GmbH veräußert, wobei in diesem Kaufvertrag ein Wiederkaufsrecht vereinbart worden sei. Die R.GmbH habe sodann das gegenständliche Liegenschaftsvermögen an die J.GmbH unter Beitritt der <Bw.> und Überbindung des Wiederkaufsrechtes verkauft.

Weiters wendete die Bw. sinngemäß ein, es wäre wirtschaftlich nicht sinnvoll gewesen, seinerzeit den Vertrag zwischen der <Bw.> und der R.GmbH aufzulösen um sodann an den zweiten Käufer, nämlich die J.GmbH, zu veräußern.

Es seien dieselben Wirkungen für die Bw., nämlich die Möglichkeit den Vertrag aufzuheben eben durch die geregelte Überbindung des Wiederkaufsrechtes für den Fall, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft nicht gebaut werde, erzielt worden.

Es könne nicht nachvollzogen werden, wieso die erstinstanzliche Behörde davon ausgehe, dass der Bw. nicht die freie Verfügungsmöglichkeit über das Vertragsvermögen zukomme.

Die Bw. habe durch die Ausübung des Wiederkaufsrechtes ihre Position zurück, die sie auch dann zurückerlangt hätte, wenn sie von der R.GmbH zurückgekauft hätte, weil diese ihre Verpflichtungen aus dem gegenständlichen Vertrag mit der Bw. nicht erfüllt habe.

Die Bw. habe sich aus Gründen der einfacheren Abwicklung damit begnügt, das bestehende Wiederkaufsrecht und die bestehende Verpflichtung hinsichtlich eines Vertrages mit der R.GmbH auf die J.GmbH zu überbinden.

Über die Berufung wurde erwogen:

§ 17 GrEStG lautet auszugsweise:

"(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,

3.

(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.

(3)

(4) Ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern. Bei Selbstberechnung ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird.

(5) Anträge nach Abs. 1 bis 4 sind bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres zu stellen, das auf das Jahr folgt, in dem das den Anspruch auf Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer begründende Ereignis eingetreten ist. Die Frist endet keinesfalls jedoch vor Ablauf eines Jahres nach Wirksamwerden der Festsetzung."

Die Umdeutung einer Rückgängigmachung auf Grund eines Wiederkaufsrechtes in eine Rückgängigmachung auf Grund eines Rechtsanspruches, wegen Nichterfüllung der Vertragsbestimmungen, ist selbst in wirtschaftlicher Betrachtungsweise schon allein deshalb ausgeschlossen, weil § 17 GrEStG dafür gesonderte Begünstigungstatbestände vorsieht.

Im gegebenen Fall liegt ein Wiederkauf vor, sodass selbst wenn von einer Rückgängigmachung gesprochen werden könnte, eine Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer wegen Überschreitung der Dreijahresfrist ausgeschlossen ist. § 17 Abs. 2 iV. mit Abs. 1 Z 1 GrEStG sieht eine Nichtfestsetzung bei einem Wiederkauf nur bei Rückgängigmachungen innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld des rückgängig gemachten Rechtsvorganges vor.

Zwischen den beiden Kaufverträgen liegen sechzehn Jahre.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 24. Mai 2005