



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau H.R., W., vertreten durch D.O., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 1. Juni 2006 betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 GrEStG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 20. September 1996 verkaufte Frau B.U. die in ihrem grundbücherlichen Alleineigentum stehende Liegenschaft EZ 1 um den vereinbarten Kaufpreis von S 5.000.000,-- an Frau J.D.. Als „Ergänzung zu VI.“ wird in diesem Vertrag festgehalten:

„Die Käuferin ist in Kenntnis, dass ob der kaufgegenständlichen Liegenschaft das Eigentumsrecht für L.H., geboren am 19., vorgemerkt ist. Die Verkäuferin haftet daher dafür, dass diese Vormerkung rechtswidrig (Erschleichung der Unterschrift der Verkäuferin unter einen „Übergabsvertrag“ unter Vorspiegelung falscher Tatsachen) und daher gegenstandslos ist.

Die Verkäuferin hält die Käuferin für jeden daraus allenfalls entstehenden Schaden schad- und klaglos.“

Für diesen Erwerbsvorgang wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit Bescheid vom 22. Oktober 1996 die Grunderwerbsteuer mit S 175.000,-- vorgeschrieben.

Bereits mit Übergabsvertrag vom 2. Mai 1991 wurde von Frau B.U. diese Liegenschaft an Herrn L.H. übertragen. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Kaufvertrages war beim Landesgericht für ZRS Wien zwischen der Verkäuferin als Klägerin und Herrn L.H. als Beklagten ein Verfahren wegen Unwirksamklärung eines Übergabsvertrages anhängig.

Dieses Verfahren endete mit Abweisung des Klagebegehrens. Dieses Urteil wurde durch das Oberlandesgericht Wien am 7. November 2001 bestätigt.

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes D. vom 17. Dezember 1996, letztlich bestätigt mit Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 16. September 1997, wurde die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Frau J.D. sowie die Löschung des im Eigentumsblatt einverleibten Eigentumsrechtes des Herrn L.H. bewilligt.

Herr L.H. erhob zu 11 des Landesgerichtes für ZRS Wien gegen Frau J.D. Klage wegen Unwirksamklärung, Löschung und Wiederherstellung von Grundbuchseintragungen, hilfsweise Unterfertigung einer grundbuchsfähigen Erklärung. Das Landesgericht für ZRS Wien gab mit Urteil vom 21. Jänner 2003 dem Klagebegehren statt. Einem Berufungsverfahren wurde vom Oberlandesgericht Wien am 16. Mai 2003 zu 12 teilweise Folge gegeben und das Urteil entsprechend dem Eventualbegehren der klagenden Partei dahingehend abgeändert, dass es lautet:

„Die beklagte Partei ist schuldig, eine grundbuchsfähige Erklärung zu unterfertigen, mit welcher die Löschung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes D. vom 17.12.1996, TZ 7570/96, bestätigt mit Beschluss des OGH vom 16.9.1997, 5, TZ 6937/97 des BG D. bewilligten Eintragungen und zwar im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentumsrechtes für J.D., geboren 14, im Rang der unter TZ 7335/1995 angemarkten Rangordnung, und die Löschung der nachrangigen Eintragungen gemäß § 57 Grundbuchsg und zwar im Eigentumsblatt des unter BINr li und j einverleibte Eigentumsrechtes L.H., geboren 19 und im Lastenblatt die Löschung der unter C-LNr 3a einverleibten Reallast des Ausgedinges gemäß Punkt III Abs 2, 3, 4 Übergabsvertrag vom 2.5.1991 für B.U., geboren 15 und des unter C-LNr 4a einverleibten Wohnungsrechtes gemäß Punkt III Abs 1 Übergabsvertrag 2.5.1991 für B.U., geboren 15 sowie in die Wiederherstellung der vor Erlassung des angeführten Beschlusses bestehenden Grundbuchsstandes durch folgende Eintragungen im Eigentumsblatt und Lastenblatt der EZ 1, BG D., mit den Grundstücksnummer 145 landwirtschaftlich genutzt und Grundstücksnummer 146/1 Baufläche:

im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentumsrechtes aufgrund des Übergabsvertrages vom 2.5.1991 für L.H., geboren 19, zur Gänze, im Lastenblatt die Einverleibung der Reallast des Ausgedinges auf Lebenszeit gemäß Punkt III.2.3.4 Übergabsvertrag 1991-05-02 für B.U., geboren 15 sowie der Dienstbarkeit des Wohnungsrechtes gemäß III Abs 1 Übergabsvertrag 1991-05-02 für B.U., geboren 15 beantragt wird.

Das Begehren die mit Beschluss des BG D. vom 17.12.1996, TZ 7570/96 bewilligten Eintragungen für unwirksam zu erklären, wird abgewiesen.

..... "

Der Oberste Gerichtshof bestätigte mit Urteil vom 29. September 2004 zu 7 das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien.

Frau J.D. ist am 25. Mai 2003 verstorben. Ihr Nachlass wurde mit Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes D. vom 27. Mai 2005 zu 10 Frau H.R., der Berufungswerberin, zur Gänze eingewantwortet.

Am 24. Oktober 2005, beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern eingelangt am 25. Oktober 2005, wurde von der Berufungswerberin ein Antrag auf Abänderung des Grunderwerbsteuerbescheides gestellt. Begründet wurde dieser Antrag damit, dass durch das der Klage des Herrn L.H. stattgebende Urteil des Oberlandesgerichtes Wien der Kaufvertrag vom 20. September 1996 für ungültig erklärt worden sei und das wirtschaftliche Ergebnis beseitigt worden sei. Die Berufungswerberin habe die Aufsandungserklärung dem Masseverwalter des über das Vermögen des Herrn L.H. eröffneten Konkursverfahrens übergeben und sei auf Grund eines vom Masseverwalter und Herrn P.W. abgeschlossenen Kaufvertrages inzwischen das Eigentumsrecht für Herrn P.W. einverleibt worden. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 4 GrEStG lägen vor.

Am 11. Mai 2006 wurde von der Berufungswerberin ein Devolutionsantrag gestellt. Gemäß § 311 Abs. 3 BAO wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien der Auftrag erteilt, innerhalb einer Frist von drei Monaten zu entscheiden. Mit Bescheid vom 30. Mai 2006 wurde dieser Antrag auf Abänderung des Grunderwerbsteuerbescheides vom 24. Oktober 2005 vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung damit, dass es in dem im Antrag genannten Gerichtsverfahren nicht um Gewährleistungen gegenüber der Verkäuferin gehe und die Käuferin auch niemals vom Vertrag zurückgetreten sei. Werde der Erwerber von einem Dritten in Anspruch genommen und müsse er das Grundstück an diesen herausgeben, erwerbe er dadurch noch nicht einen Anspruch auf Erstattung der Steuer.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass durch den Devolutionsantrag die Zuständigkeit auf den Unabhängigen Finanzsenat übergegangen sei und deshalb eine unzuständige Behörde entschieden habe. Das Rechtsgeschäft sei durch die Entscheidung des Gerichtes für ungültig erklärt worden und würden die Voraussetzungen für die Rückerstattung der Grunderwerbsteuer vorliegen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Entgegen den Ausführungen in der Berufung ist die Zuständigkeit mit der Einbringung des Devolutionsantrages noch nicht an den Unabhängigen Finanzsenat übergegangen. Nach dem eindeutigen Wortlauf des § 311 Abs. 3 BAO hat die Abgabenbehörde zweiter Instanz der Abgabenbehörde erster Instanz aufzutragen, innerhalb einer Frist von bis zu drei Monaten ab Einlangen des Devolutionsantrages zu entscheiden und gegebenenfalls eine Abschrift des Bescheides vorzulegen oder anzugeben, warum eine Verletzung der Entscheidungspflicht nicht oder nicht mehr vorliegt. Diese Frist kann einmal verlängert werden, wenn die Abgabenbehörde erster Instanz das Vorliegen von in der Sache gelegenen Gründen nachzuweisen vermag, die eine fristgerechte Entscheidung unmöglich machen. Nach Absatz 4

dieser Gesetzesstelle geht die Zuständigkeit zur Entscheidung erst dann auf die Abgabenbehörde zweiter Instanz über, wenn diese Frist abgelaufen ist oder wenn die Abgabenbehörde erster Instanz vor Ablauf der Frist mitteilt, dass keine Verletzung der Entscheidungspflicht vorliegt.

Der Devolutionsantrag ist beim Unabhängigen Finanzsenat am 16. Mai 2006 eingelangt. Mit diesem Datum beginnt die Frist des § 311 Abs. 3 BAO zu laufen. Da das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit Bescheid vom 30. Mai 2006 über den Antrag auf Abänderung des Grunderwerbsteuerbescheides entschieden hat, also noch innerhalb der Frist des § 311 Abs. 3 BAO, ist nach Absatz 4 dieser Gesetzesstelle die Zuständigkeit noch nicht an die Abgabenbehörde zweiter Instanz übergegangen. Im Zeitpunkt der Erlassung des abweisenden Bescheides vom 30. Mai 2006 war also das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien für die Erledigung des gegenständlichen Antrages zuständig. Aus diesen Gründen kann dem Berufungsvorbringen, dass eine unzuständige Behörde entschieden habe, nicht gefolgt werden.

§ 17 Abs. 1 GrEStG 1987 lautet:

„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. wenn das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründen sollte, ungültig ist und das wirtschaftliche Ergebnis des ungültigen Rechtsgeschäftes beseitigt wird.“*

Bei § 17 GrEStG handelt es sich um eine Begünstigungsbestimmung. 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 welche die abgabenrechtliche Begünstigung gestützt werden kann (VwGH 23.2.1989, 88/16/0187, 11.4.1991, 90/16/0087, 31.10.1991, 90/16/0150, je 22.10.1992, 91/16/0103 und 91/16/0111, 27.1.2000, 99/16/0050 und 19.3.2003, 2002/16/0258).

Die Anwendung des § 17 Abs. 1 Z. 1 und 2 GrEStG hat die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges zur unabdingbaren Voraussetzung. Das bedeutet, dass der Erwerbsvorgang auf Grund eines nachfolgenden gesonderten Willensaktes der Parteien oder auch nur einer Partei hinfällig geworden sein muss. Eine solche Parteienvereinbarung muss dabei zwischen denselben Vertragsparteien abgeschlossen werden, zwischen denen der seinerzeitige Erwerbsvorgang vereinbart wurde. Die Berufungswerberin hat weder im Abgabenverfahren noch im Berufungsverfahren dargestellt, mit welcher tatsächlichen Handlung ein solcher

Willensakt gesetzt worden sein könnte. Der Anspruch auf Rückerstattung der Steuer entsteht nicht schon mit der rechtlichen Möglichkeit, die Auflösung der Verträge zu verlangen, sondern erst mit der tatsächlichen Rückgängigmachung der Verträge. Es ist weder eine Rücktrittserklärung durch die Berufungswerberin noch eine einvernehmliche Aufhebung des Vertrages – und zwar zwischen denselben seinerzeitigen Vertragspartnern – erfolgt. Die Ziffern 1 und 2 des § 17 Abs. 1 GrEStG können im gegenständlichen Fall nicht zum Zuge kommen.

Nach § 17 Abs. 1 Z. 3 GrEStG wird die Steuer auf Antrag nicht festgesetzt, wenn das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründen sollte, ungültig ist und das wirtschaftliche Ergebnis des ungültigen Rechtsgeschäftes beseitigt wird. Dieser Tatbestand setzt voraus, dass das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründen sollte, ungültig – also nichtig oder erfolgreich angefochten – ist. Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern wurde in der Berufungsvorentscheidung vom 17. Juli 2005 vollkommen richtig festgehalten, dass weder im Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien noch im Urteil des Oberlandesgerichtes Wien festgestellt wurde, dass der Kaufvertrag vom 20. September 1996 nichtig oder ungültig wäre. Vielmehr ging es bei diesen Gerichtsverfahren lediglich um die Feststellung der Unwirksamkeit und Löschung einer Bucheintragung.

In der Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern wurde darauf hingewiesen, dass in den vorgelegten Urteilen nicht festgestellt wurde, ob das Rechtsgeschäft nichtig oder ungültig wäre. Von der Berufungswerberin wurde im weiteren Verfahren, obwohl die Berufungsvorentscheidung einen Hinweis darauf enthält, nichts vorgebracht, was einen Nachweis dafür darstellen könnte, dass das mit dem Kaufvertrag vom 20. September 1996 abgeschlossene Verpflichtungsgeschäft ungültig wäre. Die in dem Verfahren vertretene Meinung, dass durch das der Klage des Herrn L.H. stattgebende Urteil des Oberlandesgerichtes Wien das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung der Liegenschaft an Frau J.D. begründet hatte, nämlich der Kaufvertrag vom 20. September 1996, für ungültig erklärt wurde, ist unrichtig. Bei diesem Verfahren ging es um die Unwirksamklärung, Löschung und Wiederherstellung von Grundbuchseintragungen. Da Gegenstand dieses Verfahrens nicht der Kaufvertrag vom 20. September 1996 war, bezieht sich das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien in keiner Weise auf die Gültigkeit des gegenständlichen Kaufvertrages.

Mit dem Urteil des Oberlandesgerichtes Wien wurde das Begehren, die mit Beschluss des Bezirksgerichtes D. vom 17. Dezember 1996 bewilligten Eintragungen für unwirksam zu erklären, abgewiesen. Mit diesem Beschluss vom 17. Dezember 1996 bewilligte das Bezirksgericht D. die Einverleibung des Eigentumsrechtes an der gegenständlichen Liegenschaft für Frau J.D., die Löschung des im Eigentumsblatt einverleibten

Eigentumsrechtes des Herrn L.H. sowie die Löschung nachrangiger Eintragungen im Lastenblatt. Dieses bestätigt nur die Unrichtigkeit der Annahme, dass mit dem Urteil des Oberlandesgerichtes Wien das Verpflichtungsgeschäft, nämlich der Kaufvertrag vom 20. September 1996, für ungültig erklärt worden wäre. Aus diesen Gründen kann auch § 17 Abs. 1 Z. 3 GrEStG nicht zur Anwendung kommen. Der Antrag auf Abänderung des Grunderwerbsteuerbescheides wurde daher zu Recht abgewiesen.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 11. Dezember 2006