



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden Dr. Kopf und die weiteren Mitglieder Dr. Gerhild Fellner, Mag. Michael Kühne und Mag. Tino Ricker im Beisein der Schriftführerin Veronika Pfefferkorn über die Berufung der GX, vom 1. Dezember 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch, vertreten durch ADir Walter Rehlendt, vom 5. November 2003 betreffend Grunderwerbsteuer nach der am 9. März 2006 in 6800 Feldkirch, Schillerstraße 2, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid vom 5.11.2003 bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit dem angefochtenen Bescheid hat das Finanzamt der Bw für den Erwerb eines Kindergartens Grunderwerbsteuer vorgeschrieben. Maßgeblicher Erwerbsvorgang war der Abschluss eines Anwartschaftsvertrages, wodurch der Bw ein Anspruch auf Übereignung des Kindergartens verschafft worden ist. Die Abgabenvorschreibung erfolgte ungeachtet dessen, dass die Bw von dem ihr in Punkt XI Abs. 3 des Anwartschaftsvertrages eingeräumten Rücktrittsrechtes Gebrauch gemacht und einen Ersatzkäufer namhaft gemacht hat, was von ihr als Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges im Sinne von § 17 Abs. 1 Z 1 GrESt gewertet wurde. Beim von ihr namhaft Ersatzkäufer handelt es sich um ein Leasingunternehmen, von dem die Bw in weiterer Folge den Kindergarten geleast hat. Bemessungsgrundlage für die Abgabefestung bildete der Kaufpreis, welchen das Leasingunternehmen letztendlich entrichten musste.

In der gegen die Abgabenvorschreibung eingebrachten Berufung machte die Bw geltend, die Tatbestandsvoraussetzungen des § 17 Abs. 1 Z 1 GrESt für eine Nichtfestsetzung der Steuer lägen vor.

Mit Berufungsentscheidung vom 3.10.2005, RV/0033-F/04, folgte der UFS dem Berufungsbegehren und gelangte in freier Beweiswürdigung zur ausführlich begründeten Feststellung (vgl. VwGH 11.4.1991, 90/16/0009), dass der am 16.11.2000 und 3.1.2001 unterfertigte Anwartschaftsvertrag im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG mit der Wirkung rückgängig gemacht worden ist, dass der Veräußerer die freie Verfügungsmacht als Eigentümerin wiedererlangt hat. Insbesondere die jahrelangen Verhandlungen zwischen der veräußernden Wohnbaugesellschaft einerseits und dem später erwerbenden Leasingunternehmen andererseits, die Rückzahlung der von der Gemeinde geleisteten Anzahlungen und das Durchsetzen wesentlicher Vertragsänderungen durch das Leasingunternehmen wurden als Gründe für diese Sachverhaltsverstellung angeführt.

Gegen die Berufungsentscheidung wurde seitens des Finanzamtes Beschwerde beim VwGH eingebracht.

Der VwGH hat die Berufungsentscheidung des UFS vom 3.10.2005, RV/0033-F/04, wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes aufgehoben. Entgegen § 41 Abs. 1 VwGG hat er die angefochtene Berufungsentscheidung nicht auf Grund des von der belangten Behörde angenommenen Sachverhaltes geprüft. Unter Nichtbeachtung der gesetzlich angeordneten Sachverhaltsbindung (Machacek, Verfahren vor dem VfGH und vor dem VwGH<sup>4</sup>, 220) und unter Verschweigung der von der belangten Behörde zur Stützung ihres Standpunktes angeführten BFH-Judikate sprach das Höchstgericht aus, für die Annahme einer durch den Rücktritt herbeigeführten freien Verfügungsmacht über die betreffenden Liegenschaftsanteile bleibe kein Raum.

Gemäß § 63 VwGG sind die Verwaltungsbehörden verpflichtet, mit den ihnen zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtshofes entsprechenden Rechtszustand herzustellen, wenn das Höchstgericht einer Bescheidbeschwerde stattgegeben hat.

Unter Berufung auf die zitierte Vorschrift, wurde den Parteien des Berufungsverfahrens nach Bekanntgabe des Verhandlungstermines mitgeteilt, dass der erstinstanzliche Bescheid dem Grunde nach zu bestätigen und die Berufung als unbegründet abzuweisen sei, wobei allerdings über die vorgebrachten Einwände gegen die vom Finanzamt herangezogene Bemessungsgrundlage abzusprechen sei.

Die Berufungswerberin teilte mit, das Verhalten des Leasingnehmers sei dem Leasinggeber zuzurechnen, Veränderungen des Kaufpreises nach dem Rücktritt vom Anwartschaftsvertrag

dürften nicht ihr zugerechnet werden. Gleichzeitig zog sie ihren Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung zurück

Dem Standpunkt der Bw hielt das Finanzamt insbesondere die Ausführungen des aufhebenden VwGH-Erkenntnisses, Punkt IV Abs. 5 des Anwartschaftsvertrages, wonach die endgültige Höhe des Kaufpreises bei der Endabrechnung ermittelt werde, sowie Vertraginhalt und den zeitlichen Ablauf der Geschehnisse entgegen, die eine Beeinflussung des Kaufpreises durch Sonderwünsche der Leasinggesellschaft ausschließen.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Was die Steuerpflicht dem Grunde nach anlangt, wird auf das Erkenntnis des VwGH vom 26.1.2006, Zl. 2005/16/0261, verwiesen. Desgleichen wird auf das zitierte Erkenntnis des Höchstgerichtes verwiesen, was das Nichtvorliegen des Tatbestandsvoraussetzungen der Begünstigungsbestimmung des § 17 Abs. 1 Z 1 GrESt betrifft.

In der strittig verbliebenen Frage betreffend die maßgebliche Bemessungsgrundlage schließt sich der Senat dem Standpunkt des Finanzamtes an. Aus den nachfolgend angeführten Gründen ist auch der Senat der Überzeugung, dass der endgültige Kaufpreis die maßgebliche Bemessungsgrundlage für die GrESt (§ 5 Abs. 1 Z 1) darstellt:

- Wie der VwGH auf Seite 9 seines aufhebenden Erkenntnisses vom 26.1.2006, 2005/16/0261, ausgeführt hat, blieb die Bw aus den Nachwirkungen des Anwartschaftsvertrages heraus auch über den Rücktrittszeitpunkt hinaus der Verkäuferin gegenüber verpflichtet.
- Punkt IV des Anwartschaftsvertrages enthält sinngemäß folgende Regelungen über den Kaufpreis: Als vorläufiger Kaufpreis waren umgerechnet 886.812,06 € vereinbart. Die endgültige Höhe des Kaufpreises war nach der Vereinbarung bei der Endabrechnung zu ermitteln.
- Die Bw hat am 18.12.2002 den Rücktritt vom Anwartschaftsvertrag erklärt. Zu diesem Zeitpunkt nutzte sie den Kindergarten bereits mehrere Monate (Niederschrift über den Verlauf der mündlichen Berufungsverhandlung am 29.9.2005). Runde zwei Monate vor dem Rücktritt hat die Verkäuferin dem Leasingunternehmen als Ersatzkäuferin die Ausfertigung eines grundbuchsfähigen Kaufvertrages telefonisch zugesagt; circa ein Monat vor dem Rücktritt urgierte das Leasingunternehmen bei der Verkäuferin die Übersendung eines entsprechenden Kaufvertrages (Schreiben Dris. Markl vom 12.11.2001). War aber das Erwerbsobjekt im Rücktrittszeitpunkt bereits fertig gestellt, wurde es von der Bw zu diesem Zeitpunkt auch genutzt und war in diesem Zeitpunkt der Erwerbsvorgang

---

grundsätzlich verbüchierungsfähig, dann wurzeln auch alle Gründe für Kaufpreissteigerungen vor dem Rücktritt.

- Diese Sichtweise rundet sich unter Beachtung der Finanzierungsfunktion von Leasingverträgen. Das Leasingunternehmen hatte demnach kein bestimmtes Eigeninteresse an der Beschaffenheit des Leasingobjektes. Ein solches lag allein bei der Bw als ursprüngliche Erwerberin, durchgehende Betreiberin des Kindergartens und nachfolgende Leasingnehmerin. Alle allfälligen Sonderwünsche lagen daher, wie das Finanzamt zutreffend ausgeführt hat, allein in ihrem Interesse.

Aus den dargelegten Gründen war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Feldkirch, am 13. März 2006