

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Gruböck & Gruböck Rechtsanwälte OEG, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 27. Mai 2002 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Schreiben vom 22. November 2001 brachte die nunmehrige Berufungserberin (kurz Bw. oder Gemeinde) beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien einen Antrag auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG ein. Dazu wurde ausgeführt, dass mit Berufungsurteil des Oberlandesgerichtes Wien vom 27. Juli 1999 der am 5. Jänner 1988 zwischen der Bw. als Verkäuferin und Herrn T als Käufer abgeschlossene Kaufvertrag

über die Liegenschaft X aufgehoben und rückabgewickelt worden sei. Dazu wurde eine Kopie des Urteiles zu GZ. R/98 vorgelegt.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 27. Mai 2002 setzte das Finanzamt gegenüber der Gemeinde Grunderwerbsteuer in Höhe von € 2.143,70 fest. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass ein Aufwandersatz eine Gegenleistung sei. Eine Kompensationsmöglichkeit des nach der Judikatur des VwGH (siehe VwGH 12.10.1964, 767/64) als Bemessungsgrundlage anzusetzenden Aufwandersatzes mit Verpflichtungen des Herrn T vermöge an der Tatsache, dass der Aufwandersatz eine Gegenleistung im Sinne des GrEStG darstelle, nichts zu ändern.

In der dagegen eingebrochenen Berufung wurde ua. eingewandt, dass aus dem vorgelegten Grundbuchsauszug ersichtlich sei, dass die Liegenschaft mit Pfandrechten überbelastet sei, die ihren Wert einschließlich des vom Käufer errichteten Hallenrohbaues weit übersteige; es bestehe aber die urteilsmäßige Verpflichtung des Käufers auf lastenfreie Rückübertragung dieser Liegenschaft. Dem Käufer stehe zwar grundsätzlich nach dem vorliegenden Urteil ein Anspruch auf Ersatz der getätigten Aufwendungen in Höhe von S 842.796,00 zu, dieser Anspruch sei aber durch Kompensation mit den Kosten der Lastenfreistellung getilgt und daher erloschen. Die Bw. habe sohin für die Rückübertragung der Liegenschaft keine Zahlungen zu leisten und darüber hinaus noch sehr erhebliche weitere Zahlungen für die Lastenfreistellung der Liegenschaft zu leisten.

Mit Schreiben vom 8. April 2003 brachte die Bw. ergänzend vor, dass sie in dem von der Republik Österreich gegen den Liegenschaftseigentümer Herrn T betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren zu GZ E/01 die gegenständliche Liegenschaft in der Versteigerungstagsatzung vom 18. November 2002 durch gerichtlichen Zuschlag erworben habe und daher nicht auf Grund des Urteiles des Landesgerichtes Eisenstadt zu GZ. Cg/93 vom 22. Juli 1998 bzw. des Urteiles des Oberlandesgerichtes Wien zu GZ. R/98 vom 27. Juli 1999. Auf Grund des erteilten Zuschlages im Zwangsversteigerungsverfahrens habe die Bw. die grundbücherliche Einverleibung ihres Eigentumsrechtes nach Selbstberechnung der vom Meistbot von € 80.000,00 zu entrichtenden Grunderwerbsteuer beantragt. Würde der Berufung nicht Folge gegeben werden, so würde es zu einer Doppelbesteuerung des Erwerbsvorganges kommen.

Beweis wurde vom unabhängigen Finanzsenat noch erhoben durch Einsicht in den Gerichtsakt betreffend das Zwangsversteigerungsverfahren zu GZ E/01 sowie durch eine Grundbuchsabfrage über die gegenständlichen Liegenschaft.

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

Aufgrund des vorgelegten Bemessungsaktes ErfNr. xxx/2001 sowie der vom Unabhängigen Finanzsenat durchgeführten Ermittlungen steht folgender Sachverhalt fest:

Mit Kaufvertrag vom 20. Jänner 1988 erwarb Herr T die Liegenschaft X im Ausmass von 2.912 m<sup>2</sup> im Rahmen einer Gewerbeförderung um einen symbolischen Kaufpreis von S 2.912,00 von der Gemeinde. In diesem Kaufvertrag war ein Wiederkaufrecht der Gemeinde vereinbart worden, falls der Käufer nicht innerhalb einer bestimmten Frist den Betrieb einer Bau- und Kunstslosserei aufnimmt. Ohne ausdrücklich darüber zu sprechen gingen beide Vertragsparteien davon aus, dass der Käufer den Schlosserbetrieb bis zur Pensionierung führen werde. Im November 1989 nahm der Käufer den Betrieb auf. Nur etwa fünf Monate später gab er die Betriebstätigkeit grundlos wieder auf.

Im Jahr 1991 brachte die Gemeinde in Ausübung ihres Wiederkaufsrechtes beim Landesgericht Eisenstadt eine Klage gegen Herrn T auf Rückübertragung der Liegenschaft ein. Nach einer Klagsänderung stützte die Gemeine P ihr Klagebegehren auch auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage. Mit Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 10. Mai 1995 wurden die Urteile der Vorinstanzen aufgehoben und der Kaufvertrag dahingehend ausgelegt, dass das vereinbarte Wiederkaufsrecht durch die fristgerecht Aufnahme des Betriebes im November 1989 bereits erloschen sei und es nicht darauf ankomme, wie lange der Betrieb fortgeführt wird.

Im fortgesetzten Verfahren wurde vom Landesgerichtes Eisenstadt im Urteil vom 22. Juli 1998 ua. noch folgende Feststellungen getroffen:

*"Der Wert des unverbauten klagsgegenständlichen Grundstückes zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses (20.1.1988) hat S 728.000,00 betragen. Zum Stichtag Juni 1997 beträgt der Wert des unverbauten Grundstückes S 1.601.600,00. Der Wert der vom Beklagten auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeit beträgt zum Stichtag Juni 1997 S 842.796,00."*

Mit dem Urteil des Oberlandesgerichtes Wien vom 27. Juli 1999 wurde ua. Folgendes ausgesprochen:

*"Der Beklagte ist schuldig, binnen 14 Tagen in die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der klagenden Partei auf der ihm grundbürgerlich gehörenden Liegenschaft X einzutreten und die Lastenfreiheit dieser Liegenschaft durch Einverleibung der Löschung sämtlicher im Lastenblatt dieser Liegenschaft einverleibten Pfandrechte lauf dem als integrierenden Bestandteil dieses Urteiles erklärten Grundbuchauszuges auf seine Kosten zu bewirken, soweit diese den Kaufpreis in Höhe von S 2.912,00 und den Anspruch auf Ersatz seiner getätigten Aufwendungen in Höhe von S 842.796,00 übersteigen."*

Dieses Urteil wurde vom Obersten Gerichtshof mit Beschluss vom 11. Juli 2001 bestätigt.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft waren ua. Pfandrechte im Höchstbetrag von S 1.170.000,00, S 650.000,00, S 370.000,00 und S 480.000,00 einverleibt. Auf Grund seiner finanziellen Lage war es Herrn T nicht möglich die Lastenfreistellung herbeizuführen.

Mit Beschluss vom 6. November 2001 bewilligte das Bezirksgericht die Zwangsversteigerung der gegenständlichen Liegenschaft. Nach den Versteigerungsbedingungen betrug der Schätzwert € 120.000,00, das geringste Gebot € 60.000,00 und waren keine Lasten zu übernehmen. In der Versteigerungstagsatzung vom 18. November 2002 wurde die Liegenschaft der Bw. um ein Meistbot von € 60.000,00 zugeschlagen. Wegen zweier Überbote erhöhte die Bw. ihr Meistbot am 23. Dezember 2002 auf € 80.000,00. Am 13. März 2003 wurde der Verteilungsbeschluss erlassen.

Mit Schriftsatz vom 8. April 2003 beantragte die Bw. die Einverleibung des Eigentumsrechtes sowie die Löschung der Pfandrechte beim Bezirksgericht. Dazu wurde die Erklärung über die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer vom 8. April 2004 zur ErfNr. xxx/2003 vorgelegt. Mit Beschluss vom 11. April 2003 wurde die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Bw. sowie die Löschung der Pfandrechte bewilligt. Am 14. April 2003 wurde dieser Beschluss im Grundbuch vollzogen.

Daraus folgt für die rechtliche Beurteilung Folgendes:

Der Grunderwerbsteuer unterliegen nach § 1 Abs. 1 GrEStG ua. folgende Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet
2. der Erwerb des Eigentums, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründetes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist.

Gemäß § 17 Abs. 1 Z. 2 GrEStG wird die Steuer auf Antrag nicht festgesetzt, wenn der Erwerbsvorgang auf Grund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt werden.

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

Beim ursprünglichen Kaufvertrag handelt es sich jedenfalls um einen Erwerbsvorgang nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG. Durch das Urteil des Oberlandesgerichtes Wiens vom 27. Juli 1999 erwarb die Bw. zwar einen Anspruch auf Rückübertragung der lastenfreien Liegenschaft, da es sich bei diesem Urteil aber weder um einen Kaufvertrag, noch um eine sonstiges Rechtsgeschäft handelt, wurde hierdurch kein Erwerbsvorgang iSd § 1 Z. 1 GrEStG verwirklicht.

Es kommt für die Rückübertragung sohin nur die Verwirklichung eines Erwerbsvorganges iSd § 1 Abs. 1 Z 2 GrEStG in Betracht. Dabei wird aber auf den Erwerb des Eigentums abgestellt. Wie sich aus den obigen Sachverhaltsfeststellung ergibt, hat auf Grund des Urteils kein Eigentumserwerb stattgefunden. Die im Urteil dem Beklagten auferlegte Lastenfreistellung konnte von diesem offensichtlich nicht erreicht werden, weshalb letztlich der Kaufvertrag vom 20. Jänner 1988 nicht rückabgewickelt wurde.

Erst durch den Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren wurde ein (vom Urteil des Oberlandesgerichtes Wien vollkommen unabhängiger) Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 1 Z. 2 GrEStG erfüllt, für den die Grunderwerbsteuer bereits selbst berechnet wurde.

Es war daher der Berufung Folge zu geben und der angefochtene Bescheid aufzuheben.

Wien, 19. März 2004