



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der S-GmbH, Adr., vertreten durch Beck Christ Bubits Rechtsanwälte-Partnerschaft, 2340 Mödling, Elisabethstr.2, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 13. September 2004 betreffend Grunderwerbsteuer zu ErfNr.xxx entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 19. September/10. Dezember 2003 übergab die Marktgemeinde-X das Trennstück 2 der Parzelle Nr.xxxx/xx im Ausmaß von 2090 m<sup>2</sup>, inneliegend in der EZ-x KG X, an die S-GmbH (die nunmehrige Berufungswerberin, kurz Bw.).

In Punkt III. des gegenständlichen Übergabsvertrages wurde festgehalten, dass der Vertragsgegenstand von den Rechtsvorgängern der S-GmbH in das öffentliche Gut abgetreten worden ist und dass es sich hierbei um eine zweckverfehlte Übertragung in das öffentliche Gut handelte, die mit gegenständlicher Vereinbarung rückgängig gemacht wird.

Mit Bescheid vom 13. September 2004 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien für diesen Übergabsvertrag Grunderwerbsteuer in Höhe von € 2.152,50 fest, wobei als Bemessungsgrundlage der anteilige dreifache Einheitswert in Höhe von € 61.500,00 angesetzt wurde.

In der dagegen eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass die von der Bw. erworbene Grundfläche ehemals im Eigentum des Rechtsvorgängers am Grundstück gestanden sei. Diese Fläche habe ehemals von diesem an die Marktgemeinde-X zur Errichtung Öffentlichen Guts –

"R" – abgetreten werden müssen. Diese Abtretung sei ehemals unentgeltlich und damit auch Grunderwerbsteuerbefreit gewesen. Letztendlich sei es nicht zur baulichen Herstellung des öffentlichen Weges gekommen und sei mit gegenständlichem Vorgang im Rahmen der gesamten Teilung der Liegenschaften und Errichtung eines Kreisverkehrs eine Flächenbereinigung vorgenommen worden und damit der der jetzigen Verkehrsplanung entsprechende Zustand hergestellt worden. Die Übertragung der vertragsgegenständlichen Grundfläche habe daher nur der Flächenbereinigung gedient und sei hiedurch eine zweckverfehlte Übertragung in das öffentliche Gut rückgängig gemacht worden. Aus Sicht der Bw. sei der Vorgang nicht Grunderwerbsteuerpflichtig, da er jedenfalls analog zur Abtretung aufgrund öffentlicher Verpflichtung erfolgt sei.

In der abweisenden Berufungsvorentscheidung verwies das Finanzamt darauf, dass ein Grunderwerbsteuerpflichtiger Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG (ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet) vorliege. Das Grunderwerbsteuergesetz beinhalte keine Befreiungsbestimmung für Grundstückserwerbe, bei denen eine Gemeinde Veräußerer ist. Die Befreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z. 5 GrEStG sei im konkreten Fall nicht anwendbar, zumal keine Maßnahme zur besseren Gestaltung von Bauland vorliege. Ob für die seinerzeitige Abtretung in das öffentliche Gut Grunderwerbsteuer zur Vorschreibung gekommen ist oder nicht, ändere nichts an der Tatsache, dass die nunmehrige Übertragung unter § 1 GrEStG falle und daher Steuerpflicht auslöse.

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz wurde von der Bw. kein weiteres Vorbringen erstattet.

Über Vorhalt des unabhängigen Finanzsenates vom 9. Mai 2006 gab die Bw. mit Schreiben vom 14. Juli 2006 bekannt, dass die Bw. die Liegenschaft von JB mit Kaufvertrag vom 8. September 1989 angekauft habe, der diese von der N-AG angekauft habe. Die Bw. sei ein Einzelrechtsnachfolger von JB und JB Einzelrechtsnachfolger der N-AG. Weiters wurde ein Konvolut von Unterlagen betreffend die Abtretung in das öffentliche Gut aus dem Jahr 1980 vorgelegt.

Aus diesen Unterlagen ergibt sich, dass die N-AG mit Abtretungserklärung vom 9. Juni 1980/12. Juni 1980 ein Trennstück im Ausmaß von 2.286 m<sup>2</sup> lastenfrei an die Marktgemeinde-X übertragen hat und dass dieses Trennstück dem öffentlichen Gut zugeschrieben wurde.

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

Der Grunderwerbsteuer unterliegen nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ua. Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Durch den gegenständlichen Übergabsvertrag hat die Bw. einen Anspruch auf Übereignung einer inländischen Liegenschaft erworben, weshalb ein Erwerbsvorgang nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG verwirklicht wurde.

Von der Besteuerung sind ua. Folgende Vorgänge ausgenommen:

- Gemäß § 3 Abs. 1 Z. 2 GrEStG der Grundstückserwerb von Todes wegen und Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinne des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 141, in der jeweils geltenden Fassung. Das bloße Fehlen einer Gegenleistung bewirkt keine Befreiung von der Grunderwerbsteuer, sondern müssten die Tatbestandsvoraussetzungen einer Grundstücksschenkung unter Lebenden im Sinne des ErbStG erfüllt sein. Im vorliegenden Fall liegen keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass die Marktgemeinde-X die Bw. bereichern wollte, weshalb der gegenständliche Übergabsvertrag keinen schenkungssteuerpflichtiger Vorgang darstellt. Da eine Gegenleistung nicht vorhanden ist, ist gemäß § 4 Abs. 1 Z. 1 iVm § 6 Abs. 2 GrEStG die Grunderwerbsteuer vom entsprechenden Teilbetrag des dreifachen Einheitswert zu bemessen. Die Höhe des Teilbetrages wurde von der Bw. in der Berufung nicht bestritten.
- Gemäß § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland der Erwerb eines Grundstückes nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegt das Wesen einer behördlichen Maßnahme im Sinne des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG darin, dass derjenige, den die Maßnahme betrifft, keine Möglichkeit hat, ihr auszuweichen. Eine behördliche Maßnahme ist so geartet, dass man sich ihr nicht entziehen kann. Eine freiwillig geschlossene Vereinbarung ist keine Maßnahme im Sinne des § 3 Abs. 1 Z 5 GrEStG (vgl. zuletzt VwGH 29.6.2006, 2006/16/0006). Selbst wenn der Zweck des gegenständlichen Erwerbes die bessere Gestaltung von Bauland wäre (wofür gar keine Anhaltspunkte vorliegen – es dürfte hier um die "Gestaltung" von Verkehrsflächen gehen), so fehlt jedenfalls die für die Anwendbarkeit der Befreiungsbestimmung erforderliche behördliche Maßnahme.

Im vorliegenden Fall liegen aus folgenden Gründen auch nicht die Voraussetzungen für eine Nichtfestsetzung der Steuer gemäß § 17 GrEStG vor.

Gemäß § 17 Abs. 1 GrEStG 1987 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 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.

Ist zur Durchführung einer Rückgängigmachung zwischen den seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber ein Rechtsgeschäft erforderlich, das selbst einen Erwerbsvorgang nach § 1 darstellt, so gelten gemäß § 17 Abs. 2 GrEStG 1987 die Bestimmungen des Abs. 1 Z. 1 und 2 sinngemäß.

Ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist gemäß § 17 Abs. 4 GrEStG 1987 auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern.

Nach § 18 Abs. 1 erster Satz GrEStG 1987 sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes auf alle Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 30. Juni 1987 verwirklicht wurden. § 18 Abs. 2 erster Satz GrEStG 1987 bestimmt ausdrücklich, dass auf vor dem 1. Juli 1987 verwirklichte Erwerbsvorgänge die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehenden gesetzlichen Vorschriften anzuwenden sind.

Da die Abtretung ins öffentliche Gut bereits 1980 erfolgt ist und somit der entsprechende Erwerbsvorgang vor dem 30. Juni 1987 verwirklicht wurde, sind hierfür die Bestimmungen des GrEStG 1955 maßgeblich. Den nunmehrigen Regelungen des § 17 GrEStG 1987 entsprechen die Bestimmungen des § 20 GrEStG 1955. Die in § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 mit drei Jahren bestimmte Frist für die Rückgängigmachung beträgt nach § 20 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 zwei Jahre.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes hat die Anwendung des § 17 Abs. 1 Z. 1 und Z. 2 GrEStG 1987 (entspricht § 20 Abs. 1 Z. 1 und Z. 2 GrEStG 1955) 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 (VwGH 9.8.2001, 2000/16/0085). 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 (VwGH 9.8.2001, 2000/16/0085).

Bei der rechtlichen Beurteilung, ob das Tatbestandsmerkmal einer Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges im Sinne der in Rede stehenden Bestimmung vorliegt, kommt es nur darauf an, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluß innegehabt hat durch einen der im § 17 Abs. 1 GrEStG genannten Rechtsvorgänge wiedererlangt (vgl. VwGH 21.1.1998, 97/16/0345).

Im vorliegenden Fall hat weder die N-AG noch eine Gesamtrechtsnachfolgerin der N-AG die Verfügungsmacht an der Liegenschaft wiedererlangt (die Bw. ist bloß eine Einzelrechtsnachfolgerin der N-AG), sodass keine Rückgängigmachung des im Jahr 1980 verwirklichten Erwerbsvorganges vorliegt. Deshalb kann auch der im Jahr 2003 abgeschlossene Übergabsvertrag mit der Bw. keinen zur Durchführung der Rückgängigmachung zwischen dem seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber erforderlichen Erwerbsvorgang darstellen.

Außerdem enthält die Bestimmung des § 20 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 für den Fall der Rückgängigmachung eines Erwerbsvorganges durch Vereinbarung insoweit eine zeitliche Einschränkung, als die Rückgängigmachung innerhalb von zwei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld zu erfolgen hat. Seit dem Entstehens der Steuerschuld für die Abtretung ins öffentliche Gut im Jahr 1980 sind jedenfalls mehr als zwei Jahre vergangen, weshalb auch aus diesem Grund die Voraussetzungen für eine Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer für den gegenständlichen Übergabsvertrag nicht gegeben sind.

Es war daher die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 21. August 2006