



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn I.B., G., vertreten durch RÄ, W., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 29. Jänner 2009 betreffend Abweisung eines Antrages auf Festsetzung der Selbstbemessungsabgaben gemäß § 201 BAO entschieden:

Der Berufung und damit dem Antrag auf Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO wird stattgegeben.

Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer wird gemäß § 17 Abs. 4 GrEStG dahingehend abgeändert, dass diese auf Grund des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 1 Z. 2 GrEStG i.V.m. § 280 BAO mit € 0 (= Null) festgesetzt wird.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 25. August 2008 erwarb Herr I.B., der Berufungswerber, von Herrn Verkäufer 93/4962 Anteile an der Liegenschaft EZ 1 verbunden mit Wohnungseigentum an W 5 St 3. Als auflösende Bedingung wurde im Punkt III. des Kaufvertrages das Vorliegen einer grundbuchsfähigen Löschungsquittung ob den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen vereinbart.

Für diesen Erwerbsvorgang wurde die Grunderwerbsteuer selbst berechnet und mit € 2.345,52 festgesetzt.

Am 12. Dezember 2008 wurde an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien ein als Berufung bezeichneter Schriftsatz gerichtet. In diesem Schriftsatz wurde ausgeführt, dass

die aufschiebende / auflösende Bedingung gemäß Punkt III. des Kaufvertrages, bürgerliche Lastenfreiheit des Kaufgegenstandes, noch nicht eingetreten ist.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde dieser Schriftsatz als Antrag auf Erlassung eines Bescheides gemäß [§ 201 BAO](#) gewertet und dieser Antrag mit Bescheid vom 28. Jänner 2009 abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung damit, dass im Punkt III. keine aufschiebende Bedingung, sondern eine auflösende vereinbart wurde. Dazu wurde auf § 17 GrEStG verwiesen.

Gegen diesen Bescheid wurde am 24. Februar 2009 eine Berufung mit der Begründung, dass es sich in Wirklichkeit um eine aufschiebende Bedingung handelt, eingebracht. Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde der Akt dem Unabhängigen Finanzsenat vorgelegt.

Am 20. Juni 2011, beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel eingelangt am 22. Juni 2011, wurde ein Antrag nach § 17 GrEStG eingebracht. Diesem Antrag beigelegt wurde ein Schreiben des Berufungswerbers vom 13. Jänner 2011, gerichtet an Herrn RA, in dem er erklärte, dass er von beiden Kaufverträgen mit Herrn Verkäufer aus dem Jahr 2008 sofort zurücktritt, da sämtliche Fristen für die Durchführung der Kaufverträge nicht eingehalten wurden. Gleichzeitig wurde um Überweisung des auf dem Treuhandkonto erliegenden Betrages ersucht.

Mit Kaufvertrag vom 30. März 2011 wurden die gegenständlichen Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an W 5 St 3 verbunden ist, von Herrn Verkäufer an die Herren H.X. und H.Y. verkauft. Dieser Kaufvertrag wurde bereits im Grundbuch eingetragen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstückes begründet, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 17 Abs. 1 GrEStG 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 Vertragsbedingungen 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,
4. wenn das geschenkte Grundstück aufgrund eines Rechtsanspruches herausgegeben werden musste oder ein von Todes wegen erworbenes Grundstück herausgegeben werden musste und dieses beim Empfänger einen Erwerb von Todes darstellt.

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

Ein solcher Antrag kann etwa auch während eines Rechtsmittelverfahrens hinsichtlich der bereits festgesetzten Steuer gestellt werden und ist von der Rechtsmittelbehörde in diesem Verfahren zu beachten. Wenn ein Nichtfestsetzungsantrag bereits vorliegt, darf dann ohne dessen Würdigung für den möglicherweise infolge Rückgängigmachung steuerfreien Erwerbsvorgang nicht Grunderwerbsteuer festgesetzt oder eine Steuerfestsetzung im Rechtsmittelverfahren bestätigt werden. Der Rechtsmittelbehörde ist es daher verwehrt, ohne Bedachtnahme darauf zu entscheiden, dass der Abgabenbehörde erster Instanz ein Antrag nach § 17 GrEStG vorliegt (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 22 zu § 17 unter Verweis auf VwGH 20.1.1983, 16/2279/80).

Ein Rücktritt vom Vertrag bedarf keines besonderen Formerfordernisses, es muss aber auch ein konkludenter Rücktritt dem Partner zugehen (VwGH 9.8.2001, 2000/16/0085).

Voraussetzung der Nichtfestsetzung der Steuer ist also die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges auf Grund eines Rechtsanspruches eines daran Beteiligten. Eine solche Rückgängigmachung kann sowohl auf frei vereinbarte Vertragsbestimmungen wie auch auf gesetzliche Tatbestände wie etwa die Unmöglichkeit der Leistung (§ 878 ABGB), den Erfüllungsverzug (§ 918 ABGB) oder einen Gewährleistungsanspruch (§ 922 ABGB) gestützt werden (Fellner aaO, Rz 35 zu § 17).

Unter Vertragsbestimmungen im Sinne des § 17 Abs. 1 Z. 2 GrEStG sind alle Bestimmungen des Vertrages zu verstehen, von deren Erfüllung nach dem Willen der Vertragsparteien die Wirksamkeit des Erwerbsgeschäftes abhängig sein soll. Werden die Bestimmungen des Vertrages nicht eingehalten, so hat der andere Vertragsteil einen Rechtsanspruch auf Aufhebung des Vertrages, dieser Rechtsanspruch kann auf dem Gesetz beruhen oder im Vertrag begründet sein (Fellner aaO, Rz 36 zu § 17).

Im gegenständlichen Fall ist der Berufungswerber vom Vertrag zurückgetreten, weil die bürgerliche Lastenfreiheit der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile nicht erreicht wurde. Dass der Rücktritt auch tatsächlich erfolgte, ergibt sich aus dem Kaufvertrag vom 30. März 2011, mit welchem die gegenständlichen Liegenschaftsanteile von Herrn Verkäufer

an die Herren H.X. und H.Y. verkauft wurden. Dieser Kaufvertrag wurde bereits im Grundbuch eingetragen.

Dem nach erfolgter Berufungsvorlage an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel gestellten und von diesem an den Unabhängigen Finanzsenat weitergeleiteten Antrag gemäß § 17 GrEStG vom 20. Juni 2011 kommt daher im Lichte der vorigen Ausführungen Berechtigung zu. Unter Berücksichtigung dieses Antrages ist in Entsprechung der Bestimmung des § 17 Abs. 4 GrEStG die Grunderwerbsteuer mit 0 (= Null) festzusetzen.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 25. Juli 2011