



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat (Wien) 21

GZ. RV/3706-W/08

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., Adresse, vertreten durch Albug Allgemeine Buchprüfungs- und Steuerberatungs-Gesellschaft m.b.H. Nfg. KG, 1010 Wien, Franz Josefs - Kai 41, vom 5. Juni 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 25. Jänner 2008 betreffend „das Ansuchen vom 18.10.2007, eingebracht am 14.12.2007 betreffend Rückzahlung oder Überrechnung (mit der Nachfolgekäuferin) der Grunderwerbsteuer betreffend Auflösung des Kaufvertrages XY“ entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Aus Anlass der Berufung wird der angefochtene Bescheid aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 9. März 2005/6. April 2005 erwarb die Bw. (Bw.) vom W. (Verkäufer) die Liegenschaft EZ XXXX KG S, Grundstücke Nr. 1234. Für diesen Vertrag wurde mit Bescheid vom 14. November 2005 Grunderwerbsteuer festgesetzt.

Mit Vertrag vom 18. Oktober 2007 vereinbarten die Parteien die Auflösung des genannten Vertrages. In dieser Auflösungsvereinbarung wird festgestellt, dass seitens des Verkäufers der Abschluss eines neuen Kaufvertrages über die genannte Liegenschaft zum gleich hohen Kaufpreis an eine Nachfolgekäuferin vorgesehen sei.

Die Liegenschaft sei mit Zustimmung des Verkäufers von der Bw. an die Nachfolgekäuferin übergeben worden, sodass eine Rückgabe an die Verkäuferin nicht erforderlich sei.

Die Vertragsparteien würden feststellen, dass die Bw. den im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis durch Überweisung auf das Konto des Verkäufers bezahlt habe. Die Bw. sei verpflichtet, durch entsprechende Vereinbarung und Veranlassung mit der Nachfolgekäuferin eine Verrechnung mit dem Ergebnis durchzuführen, dass seitens des Verkäufers keine Rückzahlung des Kaufpreises erforderlich sei, sondern der erhaltene Kaufpreis für Rechnung und zugunsten der Nachfolgerin gelte.

Demgemäß sei zwischen den Vertragsparteien keine gesonderte Rückabwicklung des Kaufpreises erforderlich.

In Punkt V der Auflösungsvereinbarung stellen die Vertragsparteien fest, „*dass die mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien vom 14. November 2005 vorgeschriebene Grunderwerbsteuer durch die Käuferin zur Rückzahlung begehrt oder diesbezüglich mit der Nachfolgekäuferin eine Erledigung erfolgen wird, sodass jedenfalls der Verkäufer keine wie immer geartete Haftung hat und gegenüber dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien von der Käuferin schad- und klaglos zu halten ist.*“

Ebenfalls am 18. Oktober 2007 wurde zwischen dem Verkäufer und der „AT ein Kaufvertrag über die in Rede stehende Liegenschaft abgeschlossen.

Mit Eingabe vom 12. Dezember 2007 zeigte die „AT diese Verträge dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien an und ersuchte um Überrechnung der bereits entrichteten Umsatzsteuer vom Abgabenkonto der Bw. auf jenes der „AT.“

Mit einem an die Bw. adressierten Bescheid vom 25. Jänner 2008 wies das Finanzamt „das Ansuchen vom 18.10.2007, eingebracht am 14.12.2007 betreffend Rückzahlung oder Überrechnung (mit der Nachfolgekäuferin) der Grunderwerbsteuer betreffend Auflösung des Kaufvertrages (ErfNr. XXXX/2005) vom 09.03.2005 zwischen W. als Verkäufer und Bw. als Käuferin – EZ XXXX KG S GrSt.Nr. 123“ mit der Begründung ab, dass in der Auflösungsvereinbarung vom 18. Oktober 2007 vereinbart worden sei, dass die Liegenschaft von der Bw. mit Zustimmung des Verkäufers an die Nachfolgekäuferin übergeben worden sei, sodass eine Rückübertragung an den Verkäufer nicht erforderlich sei. Darüber hinaus werde vereinbart, dass die Bw. durch eine entsprechende Vereinbarung mit der Nachfolgekäuferin verpflichtet sei, eine Verrechnung mit dem Ergebnis durchzuführen, dass seitens des Verkäufers keine Rückzahlung des Kaufpreises erforderlich sei, sondern der erhaltene Kaufpreis für Rechnung und zugunsten der Nachfolgekäuferin gelte. Mit Kaufvertrag vom 18. Oktober 2007 sei die „AT als Nachfolgekäuferin bestimmt worden.“

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes setze das Rückgängigmachen eines Kaufvertrages im Sinne des § 17 GrEStG 1987 voraus, dass der ursprüngliche Verkäufer

jene Verfügungsmacht wiedererlange, die er vor dem Vertragsabschluss gehabt habe. Das sei aber u.a. dann nicht der Fall, wenn ein Vertrag nur zu dem Zweck aufgehoben werde, das Grundstück an einen im Voraus bestimmten neuen Käufer zu veräußern.

Eine Rückgängigmachung liege also dann nicht vor, wenn ein Vertrag zwar formell, aber nur zu dem Zweck aufgehoben werde, gleichzeitig das Grundstück auf eine vom Käufer ausgesuchte andere Person zu übertragen (vgl. VwGH-Erkenntnis vom 18.9.2007, 2007/16/0066 und vom 2.4.1984, 82/16/0165).

Darüber hinaus habe der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 28.9.2000, 2000/16/0031, ausgesprochen, dass in jenem Fall, wo aus der zeitlichen Nahefolge der Vertragsabwicklung, dem persönlichen Naheverhältnis zwischen der damaligen Käuferin und der Nachfolgekäuferin, den Zahlungsmodalitäten und der Zahlungsabwicklung auf das Fehlen der freien Verfügungsmacht des Veräußerers geschlossen werden könne, zumal der Verkäufer kein finanzielles Risiko bei der Stornierung des ersten Kaufvertrages und den kurz darauf erfolgten Abschluss des zweiten Kaufvertrages zu tragen gehabt habe.

Genau diese engen Zusammenhänge lägen auch hier vor, uno actu sei mit der Aufhebung des einen Vertrages der neue Vertrag unter den im genannten Erkenntnis des VwGH angeführten Modalitäten abgeschlossen worden.

Aus diesen Gründen habe dem Antrag auf Rückerstattung oder Überrechnung der Grunderwerbsteuer auf die Nachfolgekäuferin nicht stattgegeben werden können.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 7. Oktober 2008 wies das Finanzamt die gegen diesen Bescheid nach mehreren Fristverlängerungen eingebrachte Berufung vom 5. Juni 2008 als unbegründet ab wogegen die Bw. die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz beantragte. Der Inhalt wird mangels Entscheidungsrelevanz nicht wiedergegeben.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 215 Abs. 4 BAO sind Guthaben, soweit sie nicht nach Abs. 1 bis 3 zu verwenden sind, nach Maßgabe der Bestimmungen des § 239 zurückzuzahlen oder unter sinngemäßer Anwendung dieser Bestimmungen über Antrag des zur Verfügung über das Guthaben Berechtigten zugunsten eines anderen Abgabepflichtigen umzubuchen oder zu überrechnen.

Gemäß § 239 Abs. 1 BAO kann die Rückzahlung von Guthaben auf Antrag des Abgabepflichtigen oder von Amts wegen erfolgen.

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 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,*
 - 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 wegen darstellt.*

In der Auflösungsvereinbarung vom 18. Oktober 2007 wird in Punkt V festgehalten, dass die Vertragsparteien feststellen, „*dass die mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien vom 14. November 2005 vorgeschriebene Grunderwerbsteuer durch die Käuferin zur Rückzahlung begehrt oder diesbezüglich mit der Nachfolgekäuferin eine Erledigung erfolgen wird, sodass jedenfalls der Verkäufer keine wie immer geartete Haftung hat und gegenüber dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien von der Käuferin schad- und klaglos zu halten ist.*“

Entgegen der Ansicht des Finanzamtes handelt es sich hier weder um einen an dieses gerichteten Antrag auf Rückzahlung/Überrechnung noch um einen Antrag gemäß § 17 GrEStG, sondern um eine zivilrechtliche Vereinbarung in der lediglich eine Absichtserklärung enthalten ist.

Nach der Aktenlage wurde von der Bw. beim Finanzamt weder ein Rückzahlungsantrag noch ein Antrag gemäß § 17 GrEStG eingebracht.

Mangels entsprechender Anträge hatte das Finanzamt nicht mit Bescheid über die Rückzahlung (Überrechnung) bzw. Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gem. § 17 GrEStG meritorisch abzusprechen.

Die Berufungsbehörde hat im Sinne des § 289 Abs. 2 BAO einen Bescheid der Abgabenbehörde erster Instanz aufzuheben, wenn damit ein antragsgebundener Verwaltungsakt ohne Antrag erging (VwGH 28.6.2001, 2001/16/0182; Ritz, BAO, Kommentar 4; überarbeitete Auflage, § 289 Tz 34).

Über den von der „AT eingebachten Überrechnungsantrag war in diesem Verfahren nicht zu entscheiden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 7. Februar 2013