



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Linz  
Senat 10

GZ. RV/0735-L/05

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 15. Mai 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 16. April 2003 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 3 GrEStG mit 3,5 % von der Gegenleistung in Höhe von 400.000,00 € festgesetzt mit 14.000,00 €.

Die Fälligkeit des mit dieser Entscheidung festgesetzten Mehrbetrages der Abgaben ist aus der Buchungsmeldung zu ersehen.

## Entscheidungsgründe

Am 23.12.2002 schlossen die Berufungserberin und deren Ehegatte als Käufer und Fr. EM als Verkäuferin einen Kaufvertrag über die in Punkt 1. bezeichnete Liegenschaft.

Punkt 7. des Kaufvertrag lautet wörtlich:

Als Kaufpreis wird einvernehmlich ein Betrag von 630.000,00 € vereinbart.

Dieser Kaufpreis ist bis spätestens 20.1.2003 zu treuen Handen des Schriftenverfassers zur Überweisung zu bringen, der hiermit von beiden Vertragsteilen unwiderruflich beauftragt wird, den Kaufpreis an die Verkäuferin zur Auszahlung zu bringen, sobald mit Ausnahme des Vorliegens der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung die geldlastenfreie grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages gewährleistet ist. Bis zum vor angeführten Zahlungszeitpunkt wird auf eine Verzinsung oder Wertversicherung des Kaufpreises verzichtet. Für den Fall des Zahlungsverzuges gelten 12 % p.a. Verzugszinsen hinsichtlich des noch offenen Betrages als vereinbart.

Darüber hinaus ist die Verkäuferin für den Fall, dass der Kaufpreis trotz einer Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen nicht zur Gänze beglichen wird, berechtigt, sodann unverzüglich den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären, wobei sämtliche anlässlich der Ausübung dieses Rücktrittsrechtes anfallenden Kosten, Steuern und Gebühren jeder Art zulasten der Käufer gehen. Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes ist die Verkäuferin jedoch nicht berechtigt, Verzugszinsen, eine Pönale oder sonstige Schadensersatzforderungen gegen die Käufer geltend zu machen.

Am 27. März 2003 brachte der Notar Dr. RK beim Finanzamt folgende Eingabe ein: In der Angelegenheit EM - Dr. HUMB übermittelte ich zu der nunmehr 25.3. erfolgten Gebührenanzeige eine Kopie des Kaufvertrages. Hierzu halte ich fest, dass zunächst von mir am 7.1. die Grunderwerbsteuerselbstberechnung durchgeführt wurde. Da die Käufer mit der Kaufpreiszahlung säumig sind, wurde zunächst die Ausübung des vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechtes durch die Verkäuferin oder allenfalls eine einvernehmliche Vertragsauflösung ins Auge gefasst, weshalb die Grunderwerbsteuer-Selbstberechnung von mir am 11.2. wieder storniert und nicht sogleich die Gebührenanzeige durchgeführt wurde. Nun mehr beabsichtigt die Verkäuferin jedoch, die Kaufpreiszahlung gerichtlich durchzusetzen und ich habe daher jetzt die Gebührenanzeige durchgeführt.

Mit dem angefochtenen Bescheid setze das Finanzamt die Grunderwerbsteuer von der erklärten Gegenleistung fest.

Dagegen wird in der Berufung Folgendes eingewendet: Die Berufungswerberin und Ihr Ehegatte hätten den Kaufvertrag auf Grundlage einer entsprechenden Finanzierungszusage abgeschlossen und es wurde verabredet, dass der Vertrag nur unter dieser Bedingung zu Stande käme. Letztlich wurde diese Zusage nicht erteilt und somit ist der Kaufvertrag entsprechend der getroffenen Verabredung auch nicht rechtsgültig. Bislang sei auch weder der Kaufpreis bezahlt worden noch sei ein tatsächlicher Eigentumsübergang erfolgt. Die Rechtsstreitigkeiten bezüglich des Vertrages seien noch nicht abgeschlossen. Da die Berufungswerberin von der Rückgängigmachung des Vertrages ausgehe, beantrage sie hiermit die Nichtfestsetzung der Steuer gemäß § 17 GrEStG.

In einem mit 22.6.2003 datierten, an das Finanzamt gerichteten Schreiben ist Folgendes festgehalten:

Beiliegend übermittelte ich Ihnen das Schreiben des Rechtsanwaltes der Verkäuferin an meine Klienten, Ehegatten B. Wie Sie daraus ersehen können, ist letztlich die Verkäuferin vom Vertrag zurückgetreten. Ergänzend erlaube ich mir noch darauf hinzuweisen, dass das Objekt zwischenzeitlich von der Verkäuferin an einem anderen Käufer verkauft wurde.

Aus dem erwähnten Schreiben des Rechtsanwaltes der Verkäuferin ist weiters ersichtlich, dass ein Kaufpreis von 800.000,00 € vereinbart war.

Weiters heißt es: Aus rechtlicher Sicht erkläre ich namens meiner Mandantschaft ausdrücklich den Rücktritt von den zwischen Ihr und Ihnen abgeschlossenen Verträge vom 23.12.2002 und gleichzeitiger Geltendmachung des damit verbundenen Nichterfüllungsschadens. Sie haben nach Abschluss der Kaufverträge erklärt, die Zahlung nicht leisten zu können, sodass die von Ihnen zu vertretende Nichterfüllung evident ist. Meine Mandantschaft hat Ihnen im Anschluss daran nun mehr fast ein halbes Jahr Zeit gegeben, einen anderen Käufer zu finden.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsentscheidung vom 3. November 2003 ab.

Der Spruch dieses Bescheides lautet wörtlich:

"Die Berufung vom 14. Mai 2003 gegen den Bescheid vom 16. April 2003 wird als unbegründet abgewiesen. Der Bescheid wird gemäß § 276 BAO wie folgt abgeändert. Die Grunderwerbsteuer für den oben angeführten Rechtsvorgang (Anmerkung: Kaufvertrag vom 23. Dezember 2002 mit ME) wird festgesetzt mit 14.000,00 €".

Die Begründung lautet wörtlich:

In der Berufung wurde die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG beantragt. Gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 wird die Steuer auf Antrag nicht festgesetzt, wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechtes oder eines Wiederkaufrechtes rückgängig gemacht wird. Bei der Beurteilung, ob das Tatbestandsmerkmal einer Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges im Sinne des Gesetzes vorliegt, kommt es darauf an, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss innegehabt hatte, durch einen der in § 17 genannten Rechtsvorgänge wiedererlangt hat. Ein Erwerbsvorgang ist somit nicht im Sinne der Bestimmung rückgängig gemacht, wenn der Vertrag zwar der Form nach aufgehoben wird, der (ursprüngliche) Verkäufer jedoch die freie Verfügungsmacht nicht wieder erlangt. Wird das Grundstück an einen vom Verkäufer im Voraus bestimmten neuen Käufer verkauft, hat der Verkäufer seine ursprüngliche Stellung nicht wieder erlangt. Laut Schreiben des Dr. KW vom 16.6.2003 war der Rücktritt vom Vertrag davon abhängig, dass von den Ehegatten Berger ein neuer Käufer gefunden wurde. ("Meine Mandantschaft hat ... fast ein halbes Jahr Zeit gegeben einen anderen Käufer zu finden"). Die Verkäuferin hat somit die Verfügungsmacht über das Grundstück nicht wieder erlangt. Weiters beträgt der tatsächliche Kaufpreis laut Schreiben des Dr. KW insgesamt 800.000,00 €.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird Folgendes ergänzt:

Es sei nicht korrekt, dass die Verkäuferin jemals die Verfügungsmacht über das Grundstück

verloren habe und auch Rücktritt vom Vertrag sei nicht davon abhängig gewesen, ob wir einen neuen Käufer beibringen konnten.

Im Schreiben des Rechtsvertreters der Verkäuferin vom 16.6.2003 erkläre dieser – namens seiner Mandantin – ausdrücklich den Rücktritt vom Vertrag.

Nachweisbar habe die Verkäuferin bzw. deren Lebensgefährte Kaufinteressenten gesucht. Es sei in Linz ein Maklerbüro mit diesem Auftrag betraut und eine entsprechende Einschaltung in einer Oberösterreichischen Zeitung getätigten worden. Dies sei nur dann möglich, wenn ein uneingeschränktes Verfügungsrecht bestehe. Zudem wurden uns niemals Schlüssel für das Objekt übergeben, Besichtigungen des Objektes mit möglichen Interessenten, die von uns namhaft gemacht wurden, konnten nur im Beisein der Eigentümerin bzw. deren Lebensgefährten erfolgen; Mieteinnahmen oder -ausgaben sowie Betriebskosten wurden von uns niemals verrechnet; es bestanden keine sonstigen Kontakte mit den Mietparteien. Alle diese Dinge seien auch gar nicht möglich gewesen, da wir keinerlei Verfügungsrecht bzw. Verfügungsmacht erlangt haben, da der Kaufvertrag nicht zu Stande gekommen ist. Selbstverständlich sei daher auch keine grundbürgerliche Eintragung erfolgt. Der Verkauf des Objektes erfolgte dann auch direkt von der bisherigen Eigentümerin an einen anderen Kaufinteressenten und soweit uns bekannt sei, sei dieser Veräußerungsvorgang bereits abgeschlossen.

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

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass im gegenständlichen Verfahren über die Richtigkeit und Rechtmäßigkeit der Grunderwerbsteuerfestsetzung zu entscheiden ist, nicht hingegen über den Antrag gemäß § 17 GrEStG, weil über diesen Antrag von der Abgabenbehörde erster Instanz bescheidmäßig nicht abgesprochen wurde. Es trifft zwar zu, dass der Verfahrensablauf vor der Abgabenbehörde erster Instanz im Wesentlichen die Behandlung des gegenständlichen Antrages zum Inhalt hatte (vergleiche dazu die Berufungsausführungen, die Berufungsvorentscheidung sowie den Antrag gemäß § 276 BAO), dies ändert jedoch nichts daran, dass ein entsprechender Bescheid nicht vorliegt.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Die Steuerschuld entsteht gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist. Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung (§ 8 Abs. 2 GrEStG).

Der Kaufvertrag wurde am 23.12.2002 von den Vertragsteilen unterfertigt, die Steuerschuld ist somit zu diesem Zeitpunkt entstanden. Eine Bedingung kann aus Punkt 7 des Vertrages nicht abgeleitet werden, vielmehr ist aus einem vereinbarten Rücktrittsrecht auf die Unbedingtheit des Vertrages zu schließen.

Was die Höhe der Gegenleistung betrifft, ist von 800.000,00 € auszugehen. Dieser Betrag wurde von der steuerlichen Vertretung der Berufungswerberin bekannt gegeben und wird im Abgabenverfahren auch nicht in Abrede gestellt.

Über die Berufung ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 18. Jänner 2006