



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat (Graz) 7

GZ. RV/0215-G/09

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des E, vertreten durch Dr. Oskar Rauchenwald, Notar, 9360 Friesach, Wiener Straße 17, vom 11. Dezember 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 28. November 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird stattgegeben.

Der angefochtene Bescheid wird lediglich im Betreff abgeändert: Nachtrag vom 25. Juni 2008 zum Kaufvertrag vom 23.6.2008 mit S.

Die übrigen Spruchbestandteile bleiben unverändert aufrecht.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 23. Juni 2008 übertrug Frau S. ihre 190/1146 Anteile der Liegenschaft EZ X und ihren 1/6 Anteil an der Liegenschaft EZ Y an Herrn E., den Berufungswerber im Folgenden kurz Bw. genannt und an Frau K. Die Liegenschaftsanteile betrafen eine Eigentumswohnung und den zugeordneten PKW-Abstellplatz.

2 bzw. 7 Tage nach Abschluss des Kaufvertrages kam es am 25. Juni bzw. am 30. Juni 2008 zu einer Nachtragsvereinbarung zwischen den drei Vertragsparteien, derzufolge der Kaufvertrag hinsichtlich des Erwerbes von Frau K. aufgehoben wurde und E. hinsichtlich dieses Anteiles in den Vertrag eintrat, sodass er die Liegenschaften allein erwarb.

Die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer nach § 11 (gemeint § 17) GrEStG 1987 und die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer an E. als alleinigen Käufer wurde unter Beilage einer Abzinsungsberechnung beantragt.

Mit Bescheiden vom 28. November 2008 wurde Grunderwerbsteuer für jeden der anteiligen Erwerbe vom 23. Juni 2008 mit je 1.178,56 € festgesetzt und am selben Tag ein weiterer Bescheid an den Bw. erlassen, der den Nachtrag vom 25. Juni 2008 zum Inhalt hatte und zu einer weiteren Vorschreibung von 1.178,56 € führte.

Gegen diesen letzten Bescheid wurde Berufung erhoben und vorgebracht, dass das Rechtsgeschäft nicht zwischen dem Bw. und K. abgeschlossen worden sei, sondern mit S. als Veräußerin und wurde insoferne eine Abänderung des Bescheides begeht. Verwiesen wurde auch auf die Berufung von Frau K., die für den Erwerb ihres Miteigentumanteiles die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer auf Grund der Rückgängigmachung beantragt hatte und die auch argumentierte, dass die Grunderwerbsteuerschuld für ihren Erwerb auf Grund einer aufschiebenden Bedingung nicht entstanden sei.

Die Berufung wurde ohne Erlassung einer Berufungsverentscheidung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vorgelegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Ein einem Entstehungstatbestand entsprechender und damit die Steuerpflicht auslösender Rechtsvorgang wird als Erwerbsvorgang bezeichnet (VwGH 26.1.1995, 94/16/0139). Jeder Erwerbsvorgang löst grundsätzlich selbstständig die Grunderwerbsteuerpflicht aus (VwGH 28.9.1998, 98/16/0052; 9.8.2001, 2000/16/0085; 19.9.2001, 2001/16/0402, 0403) und bildet einen in sich abgeschlossenen Steuerfall.

Insofern bildet jede der beiden Vereinbarungen, der Kaufvertrag vom 23. Juni 2008 und der Nachtrag vom 25. bzw. 30. Juni 2008, einen separaten Steuergegenstand, der jeweils zu einer bescheidmäßigen Erledigung führen muss.

Der Bescheid vom 28. November 2008 wird nicht hinsichtlich der Steuerfestsetzung dem Grunde oder der Höhe nach bekämpft, diese ist unbestritten. Angefochten wird, dass der Bescheid davon ausgehe, dass das im Nachtrag enthaltene Rechtsgeschäft zwischen dem Bw. als Erwerber und Frau K. als Veräußerin abgeschlossen worden sei und dies weder rechtlich noch wirtschaftlich der Fall sei.

Der Spruch des bekämpften Bescheides lautet auszugsweise: „*Betrifft: Nachtrag zum Kaufvertrag vom 23. 6. 2008 vom 25. Juni 2008 mit K. Die Grunderwerbsteuer für den oben angeführten Rechtsvorgang wird festgesetzt mit 1.178,56 €.*“

Die Begründung besagt: „*Für den gegenständlichen Erwerbsvorgang ist keine Befreiung gemäß § 17 GrEStG 1987 vorgesehen, da die Verkäuferin die Verfügungsmacht über die vertragsgegenständliche Liegenschaft nicht erhalten hat. Die Vorschreibung erfolgte auf Grund des § 1 Abs. 1 Z 1 des GrEStG 1987.*“

Im gegenständlichen Fall kann nicht von einer Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges zwischen der Verkäuferin und Frau K. im Sinne des § 17 GrEStG 1987 gesprochen werden, weil es nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes darauf ankommt, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück wiedererlangt, die er vor Vertragsabschluss inne hatte (25.10. 1990, 88/16/0153; 26.1.1995, 94/16/0139; 26.1.2006, 2003/16/0512; 18.11.2007, 2007/16/0066). Die Verkäuferin hat im gegenständlichen Fall nicht die Möglichkeit zurückerhalten, ein neues Verpflichtungsgeschäft nach ihrem Belieben und ihren Vorstellungen abzuschließen, sondern erfolgte die Aufhebung des Kaufvertrages nur zu dem Zweck, um den Miteigentumsanteil postwendend zu denselben Konditionen und uno actu an den von der Erstkäuferin vorbestimmten Käufer zu verkaufen, weshalb von einer Wiedererlangung einer freien Verfügungsmacht nicht gesprochen werden kann (vgl. VwGH 26.1.1995, 94/16/0139).

Von der Verneinung der Rückgängigmachung aus grunderwerbsteuerlicher Sicht und Versagung der Begünstigungsvorschrift ist aber die zivilrechtliche Rückgängigmachung zu trennen. Diese ist mit dem Nachtrag tatsächlich erfolgt und fand sodann der weitere Erwerbsvorgang zwischen der Verkäuferin S. und dem Bw. statt, weil zwischen diesen beiden Parteien der Anspruch auf Übereignung übertragen wurde und die Tatbestände des GrEStG in der Hauptsache an die äußere zivil- bzw. formalrechtliche Gestaltung anknüpfen (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 1, Rz 30).

Über die Berufung war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Graz, am 28. Juni 2010