jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2006/1/26 2003/16/0512

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.01.2006

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §17 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Höfinger und Dr. Zehetner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Siegl, über die Beschwerde der E GmbH in W, vertreten durch Dr. Dietmar Endmayr, Rechtsanwalt in 4600 Wels, Vogelweiderstraße 9, gegen den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Graz, vom 20. November 2003, Zl. RV/0737-G/02, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Gesellschaftsanteile sich im Eigentum des Ehepaares B befinden.

Mit Kaufvertrag vom 21. März 2000 erwarb die Beschwerdeführerin von der S KG um S 14,3 Mio eine Liegenschaft und entrichtete dafür Grunderwerbsteuer in Höhe von S 500.500,--.

Mit Aufhebungsvertrag vom 22. Dezember 2000 hoben die Vertragsparteien den genannten Kaufvertrag wieder auf, "so als ob dieser niemals abgeschlossen worden wäre". Gleichzeitig wurde der Antrag gestellt, die Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrStG nicht festzusetzen und den bereits bezahlten Betrag rückzuüberweisen.

Ebenfalls am 22. Dezember 2000 wurde zwischen der S KG und der am selben Tag gegründeten E Vermietungs-GmbH ein Kaufvertrag über das genannte Grundstück abgeschlossen. Gesellschafter der E Vermietungs-GmbH waren das Ehepaar B sowie deren Tochter BT.

Mit einem an das Finanzamt gerichteten Schreiben vom 20. März 2001 erklärte die Beschwerdeführerin, als sie das Grundstück gekauft habe, sei die Gründung der E Vermietungs-GmbH sowie Erwerb des Grundstückes durch diese bereits geplant gewesen. Als sich im März 2000 ein weiterer Käufer um die Liegenschaft beworben habe, sei dieses "vorerst" von der Beschwerdeführerin erworben worden. Mit der Verkäuferin sei aber ausdrücklich vereinbart worden,

diesen Kaufvertrag später zu stornieren und mit der ursprünglich geplanten Käuferin (E Vermietungs-GmbH) wieder abzuschließen, sobald diese gegründet worden sei. Unter dieser Voraussetzung sei der Kaufvertrag abgeschlossen worden.

Mit Bescheid vom 21. März 2001 wurde der Antrag auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer mit der Begründung abgewiesen, dass der Vertrag zwar der Form nach aufgehoben worden sei, die Verkäuferin aber nicht mehr die volle Verfügungsmacht über die Liegenschaft erhalten habe.

Die Beschwerdeführerin erhob Berufung, in welcher sie darauf hinwies, dass - obwohl der Verkäuferin durch die Stornovereinbarung die ursprüngliche (freie) Rechtsstellung nicht wieder eingeräumt worden sei - die Übertragung der Liegenschaft an die E Vermietungs-GmbH durch die Verkäuferin bereits zu einem Zeitpunkt vereinbart geworden sei, als diese noch frei über die Liegenschaft habe verfügen können.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, die Rückgängigmachung des Kaufvertrages sei nur erfolgt, um den Verkauf des Grundstückes an eine im Voraus bestimmte neue Käuferin zu ermöglichen, wobei die Auflösung des alten und der Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam uno actu und unter denselben Konditionen erfolgt sei. Damit habe die Verkäuferin nicht mehr die Möglichkeit erhalten, über die Liegenschaft zu verfügen, insbesondere sie auch an einen Dritten zu veräußern. Diese Vorgehensweise sei mit der Veräußerin bereits vor Abschluss des ersten Kaufvertrages abgesprochen worden. Auch wenn die Verkäuferin aus wirtschaftlichen Überlegungen von vornherein das künftige Vertragsgeflecht akzeptiert habe, sei der Abschluss des weiteren Erwerbsvorganges ausschließlich im Interesse der Beschwerdeführerin gelegen gewesen. Dem entspreche auch die Kostentragung. Die starke wirtschaftliche Verflechtung zwischen der Beschwerdeführerin und der E Vermietungs-GmbH sei auch an der Verrechnung des Kaufpreises als Darlehen ersichtlich. Die Stornovereinbarung habe nur dazu gedient, die Liegenschaft an eine von der Beschwerdeführerin bestimmte Käuferin unter Vermeidung einer neuerlichen Grunderwerbsteuerpflicht weiterzuveräußern.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde, mit der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird. Die Beschwerdeführerin erachtet sich - aus den Beschwerdeausführungen immerhin erkennbar - in ihrem Recht auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer verletzt.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

§ 17 GrEStG 1987 idF BGBl. Nr. 682/1994 lautet auszugsweise wie folgt:

"(1) Die Steuer wird 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,

...

...

(4) Ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern. Bei Selbstberechnung ist den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird.

..."

Nach ständiger hg. Judikatur setzt das Tatbestandsmerkmal der Rückgängigmachung voraus, dass der Verkäufer damit jene Verfügungsmacht wiedererlangt, die er vor Vertragsabschluss hatte. Eine solche Rückgängigmachung liegt dann nicht vor, wenn ein Vertrag zwar formell aber nur zu dem Zweck aufgehoben wird, gleichzeitig das Grundstück auf eine vom Käufer ausgesuchte andere Person zu übertragen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. August 1998, Zl. 98/16/0029, mwN).

In ihrer Stellungnahme vom 20. März 2001 hatte die Beschwerdeführerin angegeben, der erste Kaufvertrag sei unter der Bedingung geschlossen worden, dass dieser nach Gründung der E Vermietungs-GmbH storniert und das Grundstück an die E Vermietungs-GmbH verkauft werde. Damit wurde aber von ihr selbst eingeräumt, dass bei der

zweiten Veräußerung das Grundstück auf eine von ihr und nicht von der Verkäuferin ausgesuchte Käuferin übertragen worden ist. Ferner kann bei der zeitlichen Abfolge der Vertragsaufhebung und des Abschlusses des neuen Kaufvertrages, den identen Vertragskonditionen sowie der dargestellten gesellschaftlichen Verflechtung zwischen der Beschwerdeführerin und der zweiten Käuferin keine Rede davon sein, dass die Verkäuferin tatsächlich die Möglichkeit erlangt hätte, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen. Die von der belangten Behörde vorgenommene Beurteilung, die Verkäuferin habe durch die vorliegende Vertragsaufhebung nicht jene Verfügungsmacht wiedererlangt, die sie vor Abschluss des ersten Kaufvertrages gehabt habe, ist daher zutreffend. Die Behauptung in der Beschwerde, die Verkäuferin hätte "die rechtliche Möglichkeit zurückerhalten, ein für sie erfüllbares neues Verpflichtungsgeschäft nach ihrem Belieben und ihren Vorstellungen abzuschließen", ist hingegen nicht nachvollziehbar. Die belangte Behörde ist somit zu Recht davon ausgegangen, dass das Tatbestandsmerkmal der Rückgängigmachung des Erwerbsvorgangs nicht erfüllt ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. April 2001, Zl. 2000/16/0871, mwN).

Bei dieser rechtlichen Beurteilung ist es auch unerheblich, ob der zweite Erwerbsvorgang im ausschließlichen Interesse der Beschwerdeführerin gelegen war. Auch dem Umstand, dass der verfahrensgegenständliche Sachverhalt nicht in allen Elementen mit jenem, welcher dem hg. Erkenntnis vom 26. Jänner 1995, Zl. 89/16/0186, zu Grunde lag, ident ist, kann im Beschwerdefall angesichts der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. dazu die bei Fellner, Gebühren- und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil GrEStG 1987 unter Rz 15 zu § 17 leg. cit. referierte hg. Rechtsprechung) keine entscheidungsrelevante Bedeutung beigemessen werden.

Wenn die Beschwerdeführerin eine Doppelerhebung der Grunderwerbsteuer geltend macht, so ist die Beschwerdeführerin bereits deswegen nicht in ihren Rechten verletzt, weil sie selbst nur aus dem Kaufvertrag vom 21. März 2000 in Anspruch genommen wurde. Sie war jedoch nicht Vertragspartei des zweiten, zwischen der Verkäuferin und der E Vermietungs-GmbH abgeschlossenen Vertrages (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 29. November 2001, 2001/16/0489, welchem ein ähnlicher Sachverhalt zu Grunde lag, nämlich dass ein Grundstück zuerst an den Kommanditisten einer KEG und nach Vertragsaufhebung an die KEG verkauft wurde). Dass sowohl die Beschwerdeführerin als auch die E Vermietungs-GmbH über großteils idente Gesellschafter verfügen, vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern, sind doch bei beiden Erwerbsvorgängen Steuersubjekte die Gesellschaften und nicht deren Gesellschafter.

Da die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen vermochte, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 26. Jänner 2006

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2003160512.X00

Im RIS seit

21.02.2006

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at