

TE Vwgh Erkenntnis 2008/11/27 2007/16/0143

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.11.2008

Index

23/01 Konkursordnung;

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §17 Abs1;

KO §21 Abs1;

1. GrEStG 1987 § 17 heute
2. GrEStG 1987 § 17 gültig ab 18.06.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2009
3. GrEStG 1987 § 17 gültig von 27.06.2008 bis 17.06.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
4. GrEStG 1987 § 17 gültig von 27.08.1994 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 682/1994

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Köller als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Trefil, über die Beschwerde des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr in Linz, gegen den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Linz, vom 6. Juli 2007, Zl. RV/0694-L/07, betreffend Grunderwerbsteuer (mitbeteiligte Partei: nunmehr D O A), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben.

Begründung

Unbestritten ist im Beschwerdefall folgender Sachverhalt:

Der Mitbeteiligte und seine Ehefrau erwarben mit Kaufvertrag vom 13. Juli 2006 je zur Hälfte ein Grundstück. Mit Bescheid vom 10. Oktober 2006 wurde für diesen Vorgang die Grunderwerbsteuer rechtskräftig festgesetzt. Mit Beschluss des Landesgerichtes Wels vom 23. November 2006 wurde über das Vermögen des Mitbeteiligten das Konkursverfahren eröffnet und Dr. B. zum Masseverwalter bestellt (in der Folge: Masseverwalter).

Am 18. Dezember 2006 schlossen der Masseverwalter und der ehemalige Verkäufer der Liegenschaft eine Vereinbarung, in der festgehalten wurde, dass der Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des Mitbeteiligten gegenüber dem Verkäufer gemäß § 21 KO den Rücktritt vom Kaufvertrag vom 13. Juli 2006 den Mitbeteiligten betreffend erklärt habe. Weiter hielten die Vertragsparteien fest, dass durch den genannten Rücktritt der Kaufvertrag vom 13. Juli 2006 hinsichtlich eines Erwerbes eines Hälfteanteiles an einer näher genannten Liegenschaft durch den Mitbeteiligten aufgehoben worden sei. Für den Fall, dass die Rücktrittserklärung gemäß § 21 KO unwirksam sein sollte,

vereinbarten die Vertragsparteien die Aufhebung des Kaufvertrages vom 13. Juli 2006 hinsichtlich des vom Mitbeteiligten erworbenen Hälfteanteiles. Der auf den Mitbeteiligten entfallende anteilige Kaufpreis aus dem Kaufvertrag erliege noch auf dem Treuhandkonto des Vertragsverfassers. Die Rückstellung des Hälfteanteiles an der Liegenschaft erfolge mit Abschluss dieses Vertrages. Am 18. Dezember 2006 schlossen der Masseverwalter und der ehemalige Verkäufer der Liegenschaft eine Vereinbarung, in der festgehalten wurde, dass der Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des Mitbeteiligten gegenüber dem Verkäufer gemäß Paragraph 21, KO den Rücktritt vom Kaufvertrag vom 13. Juli 2006 den Mitbeteiligten betreffend erklärt habe. Weiter hielten die Vertragsparteien fest, dass durch den genannten Rücktritt der Kaufvertrag vom 13. Juli 2006 hinsichtlich eines Erwerbes eines Hälfteanteiles an einer näher genannten Liegenschaft durch den Mitbeteiligten aufgehoben worden sei. Für den Fall, dass die Rücktrittserklärung gemäß Paragraph 21, KO unwirksam sein sollte, vereinbarten die Vertragsparteien die Aufhebung des Kaufvertrages vom 13. Juli 2006 hinsichtlich des vom Mitbeteiligten erworbenen Hälfteanteiles. Der auf den Mitbeteiligten entfallende anteilige Kaufpreis aus dem Kaufvertrag erliege noch auf dem Treuhandkonto des Vertragsverfassers. Die Rückstellung des Hälfteanteiles an der Liegenschaft erfolge mit Abschluss dieses Vertrages.

Am 27. Dezember 2006 stellte der Masseverwalter unter Bezug auf den Aufhebungsvertrag vom 18. Dezember 2006 den Antrag auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer von EUR 1.487,50 gemäß § 17 Grunderwerbsteuergesetz und auf Rücküberweisung des bereits entrichteten Betrages. Am 27. Dezember 2006 stellte der Masseverwalter unter Bezug auf den Aufhebungsvertrag vom 18. Dezember 2006 den Antrag auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer von EUR 1.487,50 gemäß Paragraph 17, Grunderwerbsteuergesetz und auf Rücküberweisung des bereits entrichteten Betrages.

Das beschwerdeführende Finanzamt wies mit Bescheid vom 9. Jänner 2007 den Antrag mit der Begründung ab, der ursprüngliche Verkäufer habe trotz Aufhebung des Kaufvertrages durch den anschließenden Verkauf an die Ehefrau des Mitbeteiligten nicht mehr die ursprüngliche umfassende Verfügungsmacht über das Grundstück wiedererlangt.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte der Masseverwalter vor, zum Zeitpunkt der Vertragsaufhebung mit Zugang des Rücktrittschreibens des Masseverwalters an den Verkäufer sei lediglich festgestanden, dass die Ehefrau des Mitbeteiligten grundsätzlich bereit sei, auch den freiwerdenden Hälfteanteil zu erwerben. Diese Möglichkeit sei naheliegend gewesen. Nach Vorliegen der Zustimmung der kreditfinanzierenden Bank zum Erwerb durch die Ehefrau des Mitbeteiligten sei der Kaufvertrag über die zweite Liegenschaftshälfte abgeschlossen worden. Es treffe zwar zu, dass der Kaufvertrag über die zweite Liegenschaftshälfte zeitnah mit dem Aufhebungsvertrag geschlossen worden sei, allerdings sei die Vertragsaufhebung durch den Rücktritt gemäß § 21 KO wesentlich früher erfolgt und der ursprüngliche Verkäufer in seiner Verfügungsmacht frei gewesen. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte der Masseverwalter vor, zum Zeitpunkt der Vertragsaufhebung mit Zugang des Rücktrittschreibens des Masseverwalters an den Verkäufer sei lediglich festgestanden, dass die Ehefrau des Mitbeteiligten grundsätzlich bereit sei, auch den freiwerdenden Hälfteanteil zu erwerben. Diese Möglichkeit sei naheliegend gewesen. Nach Vorliegen der Zustimmung der kreditfinanzierenden Bank zum Erwerb durch die Ehefrau des Mitbeteiligten sei der Kaufvertrag über die zweite Liegenschaftshälfte abgeschlossen worden. Es treffe zwar zu, dass der Kaufvertrag über die zweite Liegenschaftshälfte zeitnah mit dem Aufhebungsvertrag geschlossen worden sei, allerdings sei die Vertragsaufhebung durch den Rücktritt gemäß Paragraph 21, KO wesentlich früher erfolgt und der ursprüngliche Verkäufer in seiner Verfügungsmacht frei gewesen.

Nach der Abweisung der Berufungsvorentscheidung beantragte der Mitbeteiligte die Entscheidung durch die belangte Behörde und brachte vor, die Ehefrau des Mitbeteiligten habe keine Verpflichtung zum Erwerb des Hälfteanteiles getroffen.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde der Berufung Folge gegeben und den Bescheid des beschwerdeführenden Finanzamtes aufgehoben.

In der Begründung gab sie das Verwaltungsgeschehen wieder und führte aus, dass der Masseverwalter durch das Schreiben vom 7. Dezember 2006 gegenüber dem Verkäufer den Rücktritt vom Vertrag gemäß § 21 KO erklärt habe; das Eigentumsrecht des Mitbeteiligten sei zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Grundbuch eingetragen gewesen. Der Rücktritt des Masseverwalters gemäß § 21 KO bewirke - unter Bezug auf ein Urteil des OGH - nicht die Aufhebung des Vertrages ex tunc, es unterbleibe nur der Erfüllungsanspruch des Vertragspartners. § 17 Abs. 1 bis 3 Grunderwerbsteuergesetz ermögliche unter gewissen Voraussetzungen eine Nichtfestsetzung bzw. Abänderung

der Steuer. Zwar sei in diesen Fällen von einer rechtsgeschäftlichen Rückgängigmachung die Rede, jedoch finde sich keine Grundlage dafür, dass im Fall des Rücktrittes durch den Masseverwalter nach den Bestimmungen der KO diese Regelung nicht zur Anwendung komme. Die belangte Behörde gehe davon aus, dass auch trotz der Nichtaufhebungswirkung der Rücktrittserklärung des Masseverwalters dem ursprünglichen Verkäufer die volle freie Verfügungsmacht wieder zugekommen sei. Dem Umstand, dass die Ehefrau des Mitbeteiligten in zeitlicher Nähe den Liegenschaftsanteil erworben habe, könne keine rechtliche Bedeutung beigemessen werden. In der Begründung gab sie das Verwaltungsgeschehen wieder und führte aus, dass der Masseverwalter durch das Schreiben vom 7. Dezember 2006 gegenüber dem Verkäufer den Rücktritt vom Vertrag gemäß Paragraph 21, KO erklärt habe; das Eigentumsrecht des Mitbeteiligten sei zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Grundbuch eingetragen gewesen. Der Rücktritt des Masseverwalters gemäß Paragraph 21, KO bewirke - unter Bezug auf ein Urteil des OGH - nicht die Aufhebung des Vertrages ex tunc, es unterbleibe nur der Erfüllungsanspruch des Vertragspartners. Paragraph 17, Absatz eins, bis 3 Grunderwerbsteuergesetz ermögliche unter gewissen Voraussetzungen eine Nichtfestsetzung bzw. Abänderung der Steuer. Zwar sei in diesen Fällen von einer rechtsgeschäftlichen Rückgängigmachung die Rede, jedoch finde sich keine Grundlage dafür, dass im Fall des Rücktrittes durch den Masseverwalter nach den Bestimmungen der KO diese Regelung nicht zur Anwendung komme. Die belangte Behörde gehe davon aus, dass auch trotz der Nichtaufhebungswirkung der Rücktrittserklärung des Masseverwalters dem ursprünglichen Verkäufer die volle freie Verfügungsmacht wieder zugekommen sei. Dem Umstand, dass die Ehefrau des Mitbeteiligten in zeitlicher Nähe den Liegenschaftsanteil erworben habe, könne keine rechtliche Bedeutung beigemessen werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

Die belangte Behörde hat ihrer aufhebenden Entscheidung tragend zu Grunde gelegt, dass der Rücktritt gemäß § 21 KO ein Anwendungsfall des § 17 GrEStG sei. Die belangte Behörde hat ihrer aufhebenden Entscheidung tragend zu Grunde gelegt, dass der Rücktritt gemäß Paragraph 21, KO ein Anwendungsfall des Paragraph 17, GrEStG sei.

§ 17 Abs. 1 GrEStG in der Fassung vor der Novelle BGBl. I Nr. 85/2008 hatte folgenden Wortlaut: Paragraph 17, Absatz eins, GrEStG in der Fassung vor der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 85 aus 2008, hatte folgenden Wortlaut:

"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,
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."

In § 21 Abs. 1 KO heißt es wörtlich: In Paragraph 21, Absatz eins, KO heißt es wörtlich:

"Ist ein zweiseitiger Vertrag von dem Gemeinschuldner und dem anderen Teil zur Zeit der Konkurseröffnung noch nicht oder nicht vollständig erfüllt worden, so kann der Masseverwalter entweder an Stelle des Gemeinschuldners den Vertrag erfüllen und vom anderen Teil Erfüllung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten."

Da sich die Tatbestände des § 17 GrEStG 1987 auf eine Parteivereinbarung gründen (vgl. das Erkenntnis vom 9. August 2001, Zl. 2000/16/0085), bleibt für die Anwendung des gesetzlich geregelten Rücktrittsrechtes gemäß § 21 KO als Grund für die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer kein Raum. Zudem führt der Rücktritt vom Vertrag gemäß § 21 KO nicht zur Aufhebung des Vertrages, sondern es unterbleibt nur die weitere Erfüllung (vgl. OGH vom 19. September 2002, 8 Ob 71/02b). Die Rückgängigmachung eines Rechtsgeschäftes ist nach dieser Bestimmung nicht vorgesehen. Da sich die Tatbestände des Paragraph 17, GrEStG 1987 auf eine Parteivereinbarung gründen vergleiche , das Erkenntnis vom 9. August 2001, Zl. 2000/16/0085), bleibt für die Anwendung des gesetzlich geregelten

Rücktrittsrechtes gemäß Paragraph 21, KO als Grund für die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer kein Raum. Zudem führt der Rücktritt vom Vertrag gemäß Paragraph 21, KO nicht zur Aufhebung des Vertrages, sondern es unterbleibt nur die weitere Erfüllung vergleiche , OGH vom 19. September 2002, 8 Ob 71/02b). Die Rückgängigmachung eines Rechtsgeschäftes ist nach dieser Bestimmung nicht vorgesehen.

Die Aufhebung des Vertrages haben die in Rede stehenden Parteien nur für den Fall vereinbart, "dass die Rücktrittserklärung gemäß § 21 KO des Masseverwalters unwirksam sein sollte". Es ist nicht zu sehen, aus welchen Gründen der Rücktritt gemäß § 21 KO unwirksam gewesen sein sollte; auch die Verfahrensparteien gehen offenbar von der Wirksamkeit des Rücktritts aus. Zu einer vereinbarten "Aufhebung" des Vertrages ist es demnach nicht gekommen. Die Aufhebung des Vertrages haben die in Rede stehenden Parteien nur für den Fall vereinbart, "dass die Rücktrittserklärung gemäß Paragraph 21, KO des Masseverwalters unwirksam sein sollte". Es ist nicht zu sehen, aus welchen Gründen der Rücktritt gemäß Paragraph 21, KO unwirksam gewesen sein sollte; auch die Verfahrensparteien gehen offenbar von der Wirksamkeit des Rücktritts aus. Zu einer vereinbarten "Aufhebung" des Vertrages ist es demnach nicht gekommen.

Indem die belangte Behörde die Anwendung des § 17 GrEStG mit dem Rücktritt des Masseverwalters vom Kaufvertrag gemäß § 21 KO begründete, hat sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet. Dieser war gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben. Indem die belangte Behörde die Anwendung des Paragraph 17, GrEStG mit dem Rücktritt des Masseverwalters vom Kaufvertrag gemäß Paragraph 21, KO begründete, hat sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet. Dieser war gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

Wien, am 27. November 2008

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2007160143.X00

Im RIS seit

21.01.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.04.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at