BFG
BUNDESFINANZGERICHT
REPUBLIK ÖSTERREICH

GZ. RV/7103490/2011

Hintere Zollamtsstraße 2b
1030 Wien
www.bfg.gv.at
DVR: 2108837

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in den Beschwerdesachen des Bf vertreten durch V, über die Beschwerden gegen

1.) den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 31. März 2011, ErfNr., betreffend Abweisung eines Antrages auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gem § 17 Abs. 2 GrEStG zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben.
Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

2.) den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 4. Oktober 2011, ErfNr.., betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben.
Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zulässig.

Entscheidungsgründe

Am 13. Februar 2002 schlossen die W genannt, als Verkäuferin und der Beschwerdeführer (kurz Bf genannt), als Käufer einen Kaufvertrag hinsichtlich der Wohnung1.

Dieser Vertrag wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien am 15. Februar 2002 zur Anzeige gebracht (erfasst unter ErfNr.).

Mit Bescheid vom 6. März 2002 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer vorläufig gemäß § 200 Abs. 1 BAO in Höhe von € 4.825,18 fest und begründete die Vorläufigkeit des Bescheides damit, dass der Umfang der Abgabepflicht nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens noch ungewiss sei.

Am 21. Dezember 2005 war der Wohnungseigentumsvertrag unterzeichnet worden und es erließ das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien sodann den Bescheid vom 24. Juli 2006, mit dem die Grunderwerbsteuer endgültig in Höhe von € 4.536,09 festgesetzt wurde.

Der Bescheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Am 17. August 2010 wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien eine Vereinbarung zur Durchführung einer Rückgängigmachung von Kaufverträgen angezeigt(erfasst unter ErfNr..).

Diese war abgeschlossen zwischen der "W." und u.a. dem Bf. und lautete auszugsweise:

"*I. PRÄAMBEL:*

Die rücktretenden Parteien haben mit der W. zu nachstehenden Zeitpunkten einen Kauf- und (Anwartschafts-)vertrag betreffend die aus nachstehender Auflistung ersichtlichen Wohnungseigentumsobjekte geschlossen, wobei mit diesem Vertrag neben der vertraglichen Verpflichtung der Erwirkung der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. Vertragspunkt XIV. sich auch aus den gesetzlichen Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und Wohnungseigentumsgesetzes die Verpflichtung zur unverzüglichen, grundbücherlichen Übertragung des Mindestanteiles und der Eintragung von Wohnungseigentum bei nachstehenden Wohnungseigentumsobjekten ergeben hat:

..... (Eigentumswohnung .....)

..... (Eigentumswohnung .....)

BF. (Eigentumswohnung 1)

Nachdem nach Ablauf eines Zeitraumes von achteinhalb Jahren weder die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum zu Gunsten der rücktretenden Parteien noch die Einverleibung deren Eigentums und Wohnungseigentums ob den

kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten erfolgt war, haben die rücktretenden Parteien mit Schreiben ihrer Rechtsvertreter vom 18.9.2009 ihren Rücktritt von den mit der W. geschlossenen Kaufverträgen erklärt und die Rückzahlung der bisher geleisteten Zahlungen auf Kredite aus der Errichtung der Wohnungseigentumsobjekte verlangt.

Erst mit dem Beschluss des Bezirkirksgerichtes Horn vom 29.09.2009 erfolgte über Betreiben des Notars Mag. U die Eintragung des Eigentums und Wohnungseigentums, ...

.....

Nach dem Rücktritt der rücktretenden Parteien von den geschlossenen Kauf- und Anwartschaftsverträgen und somit auch dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21.12.2005 (welcher nur der Umsetzung der der ursprünglichen Kauf- und Anwartschaftsverträge diente) bezüglich der vorgenannten Wohnungseigentumsobjekte , welcher von W. zur Vermeidung einer gerichtlichen Auseinandersetzung akzeptiert wird, dient diese Vereinbarung der Regelung der in diesem Zusammenhang von der W. rückzuzahlenden, von den rücktretenden Parteien bisher geleisteten Zahlungen auf die von der W. zur Finanzierung der Errichtung der Wohnungseigentumsobjekte aufgenommenen Darlehen und der Schaffung einer grundbuchsfähigen Grundlage zur Rückübertragung der Anteile der rücktretenden Parteien an die W..

II. RÜCKZUZAHLENDE BETRÄGE:

Die rückzuzahlenden Beträge sind - abzüglich allfällig offener Forderungen der W. aus laufenden Vorschreibungen (siehe Punkt III.) - Zug um Zug gegen Fertigung dieser Vereinbarung zur Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob den bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten zu Gunsten der W. und Zugang des Originalbeschlusses über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ob den aus nachstehender Aufsandungserklärung ersichtlichen Anteilen der rücktretenden Parteien, mit welchem Wohnungseigentum an den ebenfalls im Nachstehenden genannten Wohnungseigentumsobjekten untrennbar verbunden ist, bei einem gegenüber Punkt I. unveränderten Grundbuchsstand zur Zahlung an den Vertreter der rücktretenden Parteien Dr. V., geb. 1962, auf dessen Kanzleikonto fällig.

III. RÜCKSTELLUNG DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE:

Die Vertragsteile vereinbaren, dass die Rückstellung der im Vorstehenden näher bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte geräumt von sämtlichen Fahrnissen an die W. bis längstens 30.06.2010 (in Worten: dreißigsten Juni zweitausendzehn) zu erfolgen hatte. .....

VIII. KOSTEN/GEBÜHREN/STEUERN:

Sämtliche mit der Errichtung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten tragen die rücktretenden Parteien.

Die Vertragsteile halten fest, dass der ursprüngliche Erwerbsvorgang mit den bezeichneten Kauf- und (Anwartschafts-)verträgen durch den Rücktritt der rücktretenden Parteien rückgängig gemacht wurde, wobei auf die Ausführungen zu Punkt I. hingewiesen wird.

Die rücktretenden Parteien halten fest, dass gem. § 17 Abs. 1 Z 2 und Abs. 2 Grunderwerbssteuergesetz auch diese Rückübertragungsvereinbarung nicht grunderwerbssteuerpflichtig ist. Sollte dennoch eine Grunderwerbssteuer vorgeschrieben werden, wird diese von den rücktretenden Parteien getragen."

Am 27. August 2010 langte beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien ein Antrag gemäß § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG auf Nichtfestsetzung und Rücküberweisung der mit Bescheid vom 24. Juli 2006 endgültig festgesetzten Grunderwerbsteuer ein (ErfNr.).

Der steuerliche Vertreter des Bf führt hierin aus:
„*Unsere Mandanten sind nunmehr von den geschlossenen Kaufverträgen ebenso wie vom Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zurückgetreten und bedürfte es der grundbücherlichen Durchführung des Rücktrittes infolge der Akzeptanz durch die Verkäuferin ohne Führung eines Gerichtsverfahrens mit der grundbuchsfähigen Vereinbarung, welche am 03.08.2010 gefertigt wurde.*
Diese Vereinbarung ersetzt ein auf Rückgängigmachung der Geschäfte lautendes Gerichtsurteil.
Gemäß § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG wird die Steuer auf Antrag dann nicht festgesetzt, wenn der Erwerbsvorgang aufgrund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird und die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt werden.
Gegenständlichenfalls beruhte der Vertragsrücktritt darauf, dass die Verkäuferseite trotz Abschluss der Kaufverträge bereits im Jahr 2002 bis ins Jahr 2009 nicht dafür Sorge trug, dass das Eigentum und Wohnungseigentum zu Gunsten der Erwerber einverleibt wurde.
Es lag daher eine grobe Verletzung von vertraglichen Verpflichtungen und auch gesetzlichen Bestimmungen, nicht zuletzt auch aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und Bauträgervertragsgesetzes zur Schaffung von Eigentum und Wohnungseigentum an den angekauften Objekten vor.
Zur Vermeidung einer gerichtlichen Auseinandersetzung wurden die Rücktrittserklärungen der von uns vertretenen Mandanten außergerichtlich akzeptiert und in weiterer Folge zur grundbücherlichen Rückabwicklung die diesem Schreiben angeschlossene Urkunde errichtet.
Es liegen daher die Voraussetzungen für eine Nichtfestsetzung der Steuer vor."

Mit Bescheid vom 31. März 2011 wies das Finanzamt den Antrag ab und führte begründend aus:
„*Da im Kaufvertrag noch keine Liegenschaftsanteile festgelegt wurden, daher auch keine Einverleibungsbewilligung seitens der Verkäufer erteilt werden konnte und sich die Käufer bis zur Begründung von Wohnungseigentum auch verpflichtet haben, die Aufhebung der Miteigentumsanteile nicht zu verlangen, war eine grundbücherliche*

Eintragung des Kaufgegenstandes nicht möglich. Erst auf Grund des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 21.12.2005 war dies möglich.
Aus welchen Gründen die Eintragung des Eigentumsrechtes (dies war ab 2006 erst möglich) erst zum vorliegenden Zeitpunkt erfolgte, wurde nicht bekanntgegeben. Da nur eine einvernehmliche Vereinbarung vom 3.8.2010 betreffend Rückübertragung vorgelegt wurde und trotz Aufforderung kein Rechtsgrund für die Rückgängigmachung bekanntgegeben wurde, kann dem Antrag gem. § 17 GrEStG nicht stattgegeben werden."

Die dagegen fristgerecht eingebrachte Berufung führt aus:
„*Dabei übersieht die Behörde im Rahmen ihrer erstinstanzlichen Entscheidung jedoch, dass der Berufungswerber bereits mit Antrag vom 24.08.2010 ausdrücklich bekanntgab, dass er von einem Kaufvertrag mit der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft W. reg. Gen.m.b.H., abgeschlossen am 13.02.2002, zurückgetreten war, wobei im weiteren Schreiben des Berufungswerbers vom 30.12.2010 dazu ergänzt wurde, dass der Rücktritt bereits mit Schreiben der rechtsfreundlichen Vertreter des Berufungswerbers vom 18.09.2009 erklärt worden war.*
Damit kam dem Berufungswerber ab 18.09.2009 ein Rechtsanspruch auf Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges zu, zumal der Rücktritt deshalb erfolgt war, weil die Verkäuferin eine Vertragsbestimmung nicht erfüllt hatte.
Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft W. reg.Gen.m.b.H. hatte es nämlich trotz Abschluss eines Kaufvertrages bereits im Jahr 2002 unterlassen, die Einverleibung des Eigentumsrechtes und Wohnungseigentums zu Gunsten des Berufungswerbers zu veranlassen.
Zwischen dem Abschluss des Kaufvertrages und dem Vertragsrücktritt lagen somit 7 Jahre, innerhalb welcher Zeit die Verkäuferin nicht in der Lage war, die zugesagte und auch gesetzlich zu schaffende grundbücherliche Position herzustellen.
Der Berufungswerber war entsprechend zum Vertragsrücktritt berechtigt, welcher von der Verkäuferin auch akzeptiert wurde.
Da jedoch für die grundbücherliche Durchführung dieser Rücktrittsvereinbarung eine entsprechend grundbuchsfähige Urkunde geschaffen werden musste, erstellten die Vertragsparteien die mit 02.08.2010 datierte Vereinbarung zur grundbücherlichen Durchführung einer Rückgängigmachung von Kaufverträgen, welcher Vorgang nur den Modus des bereits im Jahr 2009 erfolgten Rücktrittes repräsentierte.
Wenn die Behörde dazu im erstinstanzlichen Bescheid vermeint, im Kaufvertrag seien noch keine Liegenschaftsanteile festgelegt worden, weshalb auch keine Einverleibungsbewilligung der Verkäuferin habe erteilt werden können, so ist dem entgegenzuhalten, dass sich die Verpflichtung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum durch die Verkäuferin bereits aus den diesbezüglich zwingenden Sicherungspflichten des Bauträgervertragsgesetzes ergibt, weiters auch aus den Bestimmungen des WEG.
Der Verkäuferin wäre damit die Rechtspflicht zugekommen, entsprechend auch im Grundbuch tätig zu werden, was jedoch nicht der Fall war.

Exakt darin manifestiert sich die Nichterfüllung der Kaufvertragsbestimmungen durch die Verkäuferin, welche wiederum einen tauglichen Rechtsgrund zur Nichtfestsetzung im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG darstellt.
Die Behörde irrt damit, wenn sie vermeint, es liege kein Rechtsgrund für die Rückgängigmachung gem. § 17 GrEStG vor, weshalb der belangte Bescheid an einem Fehler in der rechtlichen Beurteilung leidet.“

Diese Berufungsausführungen wurden im Weiteren durch die folgenden Vorbringen ergänzt:
„*Die W. veranlasste verspätet die Eintragung ins Grundbuch, jedoch nicht mit den rechtmäßigen Anteilen lt. Nutzwertgutachten 2008, sondern mit dem Nutzwertgutachten von 2004.*
Da der Grundbucheintrag nicht die rechtmäßigen Anteile enthielt (wurden bis dato nicht berichtigt) entstand für die Wohnungen eine Wertminderung von ca. 20% somit wurde ein weiterer Vertragspunkt nicht erfüllt."

Mit Berufungsvorentscheidung vom 17. Oktober 2011 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab und es stellte der Bf. in der Folge den Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz.

Hinsichtlich der Vereinbarung zur Durchführung einer Rückgängigmachung von Kaufverträgen (ErfNr..) setze das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiele die Grunderwersteuer mit Bescheid vom 4. Oktober 2011 in Höhe von € 5.386,69 für den Rückerwerb der Grundstücksanteile fest und führte begründend aus:
"*Da für den ursprünglichen Kaufvertrag keine Voraussetzung für die Stattgabe gem. § 17 GrEStG vorliegt (es konnte nicht festgestellt werden, welche wesentlichen Vertragspunkte nicht erfüllt wurden), stellt somit die Rückübertragung einen weiteren grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang gem. § 1 GrEStG dar. Dem Antrag auf Nichtfestsetzung gem § 17 GrEStG konnte daher nicht entsprochen werden. Bemessungsgrundlage ist der laut Pkt II. der Vereinbarung rückzuzahlender Betrag in der Höhe von € 26.115,75 plus aushaftende Darlehen zum Zeitpunkt der Rückübertragung. Da laut Punkt VIII der Vereinbarung dieGrunderwerbsteuer von Ihnen getragen wird, ergeht der Bescheid an Sie."*

Die gegen diesen Bescheid eingebrachte Berufung legte das Finanzamt dem unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Nun waren die gegenständlichen Berufungen am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und es ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen. Es sind diese Rechtssache somit als Beschwerden im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Über Vorhalt des Bundesfinanzgerichtes gab die "W." bekannt:
„*Die Erwerber haben uns gegenüber Vertragsrücktrittserklärungen abgegeben, dies deshalb, weil die Begründung von Wohnungseigentum trotz mehrjährigen Bezuges der*

Wohnungen durch die Erwerber nicht erfolgt war. Zur Vermeidung einer gerichtlichen Auseinandersetzung haben wir die Rückgängigmachung akzeptiert.

Die grundbücherliche Eintragung der Rückgetretenen erfolgte mit dem Grundbuchsbeschluss vom 29.9.2009.

Die Rückabwicklung der Kaufverträge erfolgte mit der Ihnen bereits bekannten Vereinbarung vom 3.8.2010, wobei wir die angeschlossenen Belege zum Nachweis der getätigten Rückzahlungen vorlegen.

Die nachfolgenden Käufer wurden ohne Mitwirkung der Rückgetretenen gefunden und der Verkauf der Wohnungen wurde durch unsere Wohnbaugenossenschaft entsprechend beworben.

...., BF. und ... scheinen noch immer im Grundbuch auf, da die grundbücherliche Löschung an der Erledigung dieses Verfahrens scheitert."

Über die Beschwerden wurde erwogen:

1.) Hinsichtlich der Abweisung eines Antrages gem § 17 Abs. 2 GrEStG

Bei der Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes ist von folgenden Bestimmungen des § 17 GrEStG 1987 (Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer) auszugehen:

"(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,
2. wenn der Erwerbsvorgang auf Grund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt werden,

(2) Ist zur Durchführung einer Rückgängigmachung zwischen dem seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber ein Rechtsvorgang erforderlich, der selbst einen Erwerbsvorgang nach § 1 darstellt, so gelten die Bestimmungen des Abs. 1 Z 1 und 2 sinngemäß.

.....

(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 in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird.

(5) Anträge nach Abs. 1 bis 4 sind bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres zu stellen, das auf das Jahr folgt, in dem das den Anspruch auf Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer begründende Ereignis eingetreten ist. Die Frist endet keinesfalls jedoch vor Ablauf eines Jahres nach Wirksamwerden der Festsetzung.

§ 17 GrEStG verfügt die grundsätzliche Steuerfreiheit rückgängig gemachter Erwerbsvorgänge. Das entspricht auch der materiellen Zielsetzung des Grunderwerbsteuergesetzes, den Grundstücksverkehr und nicht bloße (zu Verträgen verdichtete Absichten) zu besteuern. Ist der Erwerbsvorgang fehlgeschlagen, und wird er wieder rückgängig gemacht, erweist sich seine vorgängige Besteuerung eben als unbegründet (VfGH 20.6.1986, G 229/85).

Nach § 17 Abs. 2 GrEStG gelten die Bestimmungen des Abs. 1 Z1 und 2 sinngemäß für solche einen Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 GrEStG darstellende Rechtsvorgänge, die zur Durchführung einer Rückgängigmachung erforderlich sind.

Da im gegenständlichen Fall die Drei-Jahres-Frist der Z 1 des § 17 Abs. 1 GrEStG zwischen ursprünglichem Erwerbsvorgang und Rückgängigmachung bereits verstrichen war, muss geprüft werden, ob die Voraussetzungen der Z 2 der vorhin genannten Gesetzesstelle vorliegen.

Die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges auf Grund eines Rechtsanspruches im Sinne der Z 2 des § 17 Abs. 1 GrEStG unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer und zwar auch dann nicht, wenn nach Nichterfüllung der Vertragsbestimmungen die Auflösung des Rechtsgeschäftes einvernehmlich vereinbart wird. Die Geltendmachung des Rücktritts vom Vertrag infolge Nichteinhaltung der Vertragsbestimmungen ist zeitlich nicht begrenzt bzw. nur indirekt durch die zivilrechtliche Verjährung des Rücktrittsrechts begrenzt (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer 1987, Rz 53 zu § 17 GrEStG 1987).

Voraussetzung der Nichtfestsetzung der Steuer ist also die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges auf Grund eines Rechtsanspruches eines daran Beteiligten. Eine solche Rückgängigmachung kann sowohl auf frei vereinbarte Vertragsbestimmungen wie auch auf gesetzliche Tatbestände wie etwa die Unmöglichkeit der Leistung (§ 878 ABGB), den Erfüllungsverzug (§ 918 ABGB) oder einen Gewährleistungsanspruch (§ 922 ABGB) gestützt werden. Der Vertragsbruch durch den anderen Vertragsteil ist geradezu ein Regelfall der Z 2 des § 17 Abs. 1 GrEStG (VfGH 20.6.1986, G 229/85).

Unter Vertragsbestimmungen im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG sind alle Bestimmungen des Vertrages zu verstehen, von deren Erfüllung nach dem Willen der Vertragsparteien die Wirksamkeit des Erwerbsgeschäftes abhängig sein soll. Werden die Bestimmungen des Vertrages nicht eingehalten, so hat der andere Vertragsteil einen Rechtsanspruch auf Aufhebung des Vertrages (VwGH 7.5.1981, 16/1155, 1156/80).

Dass die Nichterfüllung der Vertragsbestimmungen nicht von einem der Beteiligten verursacht oder gar verschuldet wurde, ändert am Rückerstattungsanspruch nichts. Eine Nichterfüllung der Vertragsbestimmungen kommt auch dann in Betracht, wenn sie im Einzelfall ohne Zutun der Beteiligten nicht erfüllt werden (VwGH vom 5. Dezember 1974, 857, 858/74).

Nach § 914 ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht.

Im gegenständlichen Fall hatte sich die "W." in Punkt XIV. des Kaufvertrages (2002) verpflichtet im Grundbuch die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24a Abs.2 WEG durchzuführen.
Die "W." ist Bauträger im Sinne des Bauträgervertragsgesetzes und es finden die Bestimmungen dieses Gesetzes Anwendung. Demzufolge ist die W. mit dem Kaufvertrag verpflichtet dem Bf den Erwerb des Wohnungseigentums einzuräumen (§ 2 BTVG).

Aus den im Berufungsverfahren dem Finanzamt vorgelegten Schriftsätzen ist ersichtlich, dass der Bf über einen langen Zeitraum sehr intensiv von der "W." die Durchführung der Eintragung des Eigentumsrechtes begehrte, dies unter wiederholter Fristsetzung bis hin zur Klagsandrohung, zuletzt unter Androhung des Rücktritts vom Vertrag, wenn bis zu einer gesetzten Frist die W. nicht entsprechend tätig geworden ist. Die Frist war ungenützt verstrichen. Die W. ist weder ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nachgekommen und auch nicht der Durchführung der Eintragung bis zu dem vom Bf gesetzten Termin. Schon aus dem Urkundeninhalt allein erhellt deutlich, dass es klare Absicht der Erwerber war, letztlich bücherliches Eigentum an der noch zu parifizierenden vertragsgegenständlichen Wohnung zu erwerben.
Da diese entscheidende Vertragsbestimmung bzw. sogar -grundlage nicht entsprechend erfüllt wurde, hatte der Bf dadurch sehr wohl einen Rechtsanspruch auf Rückgängigmachung des Vertrages und es hatte sich daher auch die Verkäuferin zur Vermeidung einer Klage zur Rückgängigmachung bereit erklärt.

Weiters setzt die Begünstigung des § 17 GrEStG auch eine Wiederherstellung des früheren Zustandes voraus. Eine solche findet in der Rückstellung der Gegenleistung, die der erste Erwerber dem Rückerwerber geleistet hat, durch diesen seinen Niederschlag (*Fellner*, a.a.O., Rz 14a; VwGH vom 30. Juni 2005, 2005/16/0094). Im gegenständlichen Fall war der seinerzeit bezahlte Kaufpreis war rückbezahlt und im Gegenzug die Wohnung zurückgegeben, die jeweiligen Leistungen also rückgeführt, worden. An der Suche nach einem Nachkäufer und dem Weiterverkauf war der Bf, wie die "W." auch ausführt in keiner Weise beteiligt.
Sohin liegen im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen für die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 Abs. 2 iVm § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG vor.

2.) Hinsichtlich der Festsetzung der Grunderwerbsteuer hinsichtlich des rückgängig gemachten Erwersvorganges

Wie den Ausführungen unter Punkt 1.) zu entnehmen ist, war im gegenständlichen Fall das ursprünglich grunderwerbsteuerpflichtige Rechtsgeschäft, aufgrund der Nichteinhaltung von Vertragsbestimmungen rückgängig gemacht worden. Weiters war für dessen tatsächliche Rückgängigmachung ein weiterer der Grunderwerbsteuer

unterliegender Rechtsvorgang zwischen den Vertragsparteien des ursprünglichen Verpflichtungsgeschäftes erforderlich.

Intention der § 17 GrEStG ist die Steuerfreiheit rückgängig gemachter Erwerbsvorgänge. Aus dieser Bestimmung ergibt sich, dass der actus contrarius grunderwerbsteuerfrei bleibt.

Somit sind im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen für die Aufhebung der mit dem bekämpften Bescheid vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer gegeben.

3.) Insgesamt

Auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes und der gesetzlichen Bestimmungen war über die Beschwerden wie im Spruch zu entscheiden.

4.) Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision beim Verwaltungsgerichtshof zulässig, weil eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung entscheidungswesentlich war. Zur Nichterfüllung der Vertragsbestimmungen liegt keine umfassende ständige Rechtsprechung vor.

Wien, am 10. Juli 2014