

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R in der Beschwerdesache X, WAdr., vertreten durch RA, über die Beschwerde vom 23. November 2016 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 25. Oktober 2016, betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 GrEStG, zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

2. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes- Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag (Bauträgervertrag) vom 17. September 2015 kauften die beiden in einer Partnerschaft lebenden X und Y vom Bauträger Z die damals in Bau befindliche Eigentumswohnung Top 8 und die Tiefgaragenabstellplätze Top 28, 29 und 30, Lageadresse Adr., um den Kaufpreis von 379.000,00 €. Im Wege der Selbstberechnung wurde von einer Gegenleistung von 189.500 € die Grunderwerbsteuer in Höhe von 6.632,50 € für den jeweiligen Hälfterwerb der beiden Käufer abgeführt.

Mit der „Rücktrittsvereinbarung und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 17. 09.2015“, abgeschlossen am 29. August 2016 zwischen der Z und X sowie Y, erklärte in Pkt. 1.4 X „hiermit unwiderruflich vom Kaufvertrag vom 17.09.2015 zurückzutreten“ und die Verkäuferin Z stimmte in Punkt 1.5 diesem Rücktritt zu. Des Weiteren wurde in Pkt. 2.1. dieses Vertrages hinsichtlich des freigewordenen Hälfteanteiles noch folgende Vereinbarung getroffen:

„ Die Z verkauft und übergibt hiermit den freigewordenen Hälfteanteil laut Pkt. 1 dieser Vereinbarung an Frau Y, welche sich als Erwerbin und Käuferin erklärt und den Kaufgegenstand in ihr alleiniges Eigentum übernimmt .“

Für den Erwerb des freigewordenen Hälfteanteiles an der Eigentumswohnung und an den drei Tiefgaragenabstellplätzen durch Y wurde nochmals eine selbstberechnete Grunderwerbsteuer in Höhe von 6.632,50 € abgeführt.

Mit Schreiben vom 22. August 2016 stellte X, wohnhaft gemeinsam mit Y nunmehr unter der Adresse Adr./Top 8, den Antrag, die für den Erwerbsvorgang Z/ X selbstberechnete Grunderwerbsteuer in Höhe von 6.632,50 € dahingehend abzuändern, dass keine Steuer mehr festgesetzt und die bereits entrichtete Grunderwerbsteuer auf das angegebene Konto rücküberwiesen werde.

Das Finanzamt wies mit Bescheid vom 25. Oktober 2016 den Antrag des X (im Folgenden: Bf.) betreffend „Herabsetzung der Grunderwerbsteuer“ auf Null € mit der Begründung ab, das wirtschaftliche Ergebnis des Rechtsgeschäftes würde durch die formelle teilweise Aufhebung des Kaufvertrages nicht beseitigt. Die Verkäuferin habe die freie Verfügungsmacht über den Vertragsgegenstand nicht zurückerhalten.

In der gegen diesen Abweisungsbescheid erhobenen Beschwerde brachte der Bf. im Wesentlichen vor, es mache keinen Unterschied, ob der halbe oder der ganze Kaufvertrag beseitigt worden sei. Im gegenständlichen Fall seien zwei Personen als Käufer aufgeschienen und die Kaufabrede mit X - und nicht der halbe Kaufvertrag – sei aufgehoben worden. In weiterer Folge sei sein Hälfteanteil in die freie Verfügungsmacht der Verkäuferin Z rückübertragen worden. Im Sinne einer freien Vertragsgestaltung dürfe es nach der Rechtsprechung des VwGH dann aber auch nicht schädlich sein, wenn die Verkäuferin den frei gewordenen Hälfteanteil an Y verkauft habe. Das Grundbuchgericht habe die anteilige Eintragungsgebühr mit beiliegender Zahlungsanweisung zurückerstattet, weshalb nicht verständlich sei, warum dies bei der Grunderwerbsteuer anders gesehen werde. Es sei zivilrechtlich auch möglich, dass Y und die Z gemeinsames Wohnungseigentum hätten.

Die abweisende Beschwerdevorentscheidung begründet das Finanzamt wie folgt:

„ Im Beschwerdefall wurde der Kaufvertrag vom 17.09.2015 über die Anteile an der Wohnung Top 8 sowie den Garagenabstellplätzen Top 28, 29 und 30 der EZ Z1 nur deswegen rückgängig gemacht um den Verkauf der Anteile an einen im Voraus bestimmten neuen Käufer zu ermöglichen. Im gegenständlichen Fall handelt es sich beim neuen Käufer um den Besitzer der mit den gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten verbundenen restlichen Wohnungseigentumseinheiten. Der ursprüngliche Verkäufer hat nicht das Interesse bzw. auch nicht die wirtschaftliche Möglichkeit den rückerworbenen Grundstücksanteil an einen außenstehenden Dritten zu verkaufen, da es in der Praxis nicht möglich sein wird einen neuen Käufer für den zweiten Hälfteanteil der Wohnung zu finden. Die Wiedererlangung der vollen wirtschaftlichen Verfügungsmacht an der verkauften Liegenschaft durch die Rückgängigmachung ist im Beschwerdefall nicht möglich. Die Bestimmung des § 17 GrEStG ist nicht anwendbar. Auf die Erkenntnisse des VwGH vom 25.10.1990, ZI. 89/16/0146, 16.03.1995, ZI. 94/16/0097 bzw. 27.10.2000, ZI. 99/16/0481 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.“

Der Bf. stellte daraufhin den Antrag auf Entscheidung über die Bescheidbeschwerde durch das Bundesfinanzgericht.

Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsgeschäfte auf inländische Grundstücke beziehen.

Nach dem im § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 festgelegten Grundsatz wird also die Steuerpflicht durch den Abschluss eines Rechtsgeschäftes ausgelöst, welches den Anspruch auf Übereignung begründet; ein Eigentumserwerb ist zur Auslösung der Grunderwerbsteuerpflicht gerade nicht erforderlich. Die Steuerpflicht entsteht mit der Verwirklichung des Erwerbsvorganges, die mit Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes, mit dem der Anspruch auf Übereignung entsteht.

Im Beschwerdefall steht außer Zweifel, dass im Abschluss des „Kaufvertrages (Bau trägervertrages) vom 17. September 2015“ jenes Rechtsgeschäft im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 lag, das den Anspruch des X und der Y auf Übereignung der vertragsgegenständlichen WE- Einheit Wohnung Top 8 und der KFZ- Abstellplätze Top 28-30 in ihr gemeinsames Eigentum begründete. Mit Unterfertigung dieses Verpflichtungsgeschäftes wurde demnach ein nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht und ist die Steuerschuld entstanden. Für den jeweiligen Erwerbsvorgang der beiden Miteigentümer (=Eigentümerpartnerschaft) wurden im Wege der Selbstberechnung die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr entrichtet.

2. Bei den Verkehrsteuern (zu denen auch die Grunderwerbsteuer gehört) gilt der Grundsatz, dass die einmal entstandene Steuerpflicht durch später eintretende Ereignisse, insbesondere durch nachträgliche privatrechtliche Vereinbarungen, mag diesen von den Parteien auch Rückwirkung beigelegt werden, nicht mehr beseitigt werden kann. Spätere Änderungen können eine entstandene Steuerschuld nur dann in Wegfall bringen, wenn sie – wie etwa § 17 GrEStG 1987- einen steuervernichtenden Tatbestand erfüllen (VwGH 26.02.1981, 15/0439/80, VwGH 30.08.1995, 94/16/0295 und VwGH 30.04.2003, 2003/16/0008). § 17 GrEStG 1987 stellt eine Ausnahme von dem für Verkehrsteuern geltenden Grundsatz dar, dass die einmal entstandene Steuerpflicht durch nachträgliche Ereignisse nicht wieder beseitigt werden soll. Das Gesetz lässt die Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer nur in den in den Absätzen 1 bis 3 GrEStG 1987 ausdrücklich umschriebenen Fällen zu (siehe Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band

II, Grunderwerbsteuer, § 17 GrEStG 1987 Rz 5 und Rz 6 und die dort zitierte VwGH-Rechtsprechung).

3. § 17 GrEStG 1987 idF BGBl. 1994/682 lautet (soweit für den Beschwerdefall von Relevanz) 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 in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird.“

Ist über Antrag eine „Abänderung“ im Sinne der Überschrift des § 17 GrEStG nach den Bestimmungen des Abs. 4 dieser Gesetzesstelle vorzunehmen, so ist darunter auch die gänzliche Aufhebung der Grunderwerbsteuervorschreibung zu verstehen (VwGH 26.06.1997, 97/16/0024).

4. Dem Beschwerdefall liegt folgender chronologisch dargestellter Sachverhalt zugrunde:

- Die in einer Partnerschaft lebenden X und Y erwarben mit Kaufvertrag (Bauträgervertrag) vom 17. September 2015 vom Bauträger Z gemeinsam insgesamt 310/2378- Anteile an der Liegenschaft EZ Z2 (Lageadresse: Adr.) samt damit zu verbindendem Wohnungseigentum an der Wohnung Top 8 und den KFZ-Abstellplätzen (Tiefgaragenabstellplätzen) Top Nr. 28-30 um den Kaufpreis von 379.000 € mit der Maßgabe der Begründung von gemeinsamen Wohnungseigentum. Für diesen Rechtsvorgang wurde pro Erwerb der beiden Miteigentümer je des halben Mindestanteiles (= Eigentümerpartnerschaft iSd § 5 Wohnungseigentumsgesetzes 2002) von einer Gegenleistung in Höhe von jeweils 189.500 € die Grunderwerbsteuer (6.632,50 €) selbst berechnet und entrichtet.
- Mit der als „Rücktrittsvereinbarung und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 17. 09.2015“ bezeichneten, am 23. bzw. 29. August 2016 unterfertigten Vereinbarung, abgeschlossen zwischen der Z und X sowie Y, erklärte in Punkt 1.4 X „hiermit“ seinen Rücktritt vom Kaufvertrag vom 17. September 2015 und die Z stimmte in Punkt 1.5 diesem Rücktritt zu. In Punkt 2.1 verkaufte und übergab „hiermit“ die Z den freigewordenen Hälfteanteil laut Punkt 1 dieser Vereinbarung an Y, welche sich als Erwerberin und Käuferin erklärte und den Kaufgegenstand in ihr alleiniges Eigentum übernahm. In dieser Vereinbarung haben X und Y die gekaufte Eigentumswohnung Top 8, Adr., als ihre neue gemeinsame Wohnadresse angegeben.
- Mit der am 22. August 2016 erstellten und am 6. September 2016 beim Finanzamt eingelangten Eingabe wurde für das Rechtsgeschäft Z/ X der „Antrag auf Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer gemäß § 17 GrEStG“ gestellt mit dem Begehren, die diesbezüglich selbstberechnete Grunderwerbsteuer in der Höhe von

6.632,50 € dahingehend abzuändern, „dass sie nicht mehr festgesetzt“ und die für dieses Rechtsgeschäft entrichtete Grunderwerbsteuer rücküberwiesen wird.

- Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 25. Oktober 2016 wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuer und Glücksspiel dieser Antrag gemäß § 17 GrEStG betreffend Herabsetzung der Grunderwerbsteuer abgewiesen im Wesentlichen mit der Begründung, die Verkäuferin habe durch die formelle teilweise Aufhebung des Kaufvertrages die freie Verfügungsmacht über den Kaufgegenstand nicht zurückerlangt. Gegen diesen Abweisungsbescheid richtet sich die dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegte Bescheidbeschwerde.

5. Seit dem höchstgerichtlichen Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 02. 04. 1984, Zl. 82/16/0165 vertritt der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung hinsichtlich des in § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG normierten Tatbestandsmerkmals „rückgängig gemacht“ die Auffassung, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht wiedererlangen muss, die er vor Vertragsabschluss hatte. Dies bedeutet, dass der Verkäufer die ihm als ursprünglichen Verkäufer des in Rede stehenden Verkaufsgegenstandes zustehende Möglichkeit zurückerhalten muss, ein für ihn erfüllbares neues Verpflichtungsgeschäft nach seinem Belieben und seinen Vorstellungen abzuschließen. Bei der rechtlichen Beurteilung des Vorliegens einer Rückgängigmachung iSd § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 kommt es nur darauf an, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor dem Vertragsabschluss innegehabt hatte, durch einen der in § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 genannten Rechtsvorgänge wiedererlangt. Ein Erwerbsvorgang ist also nicht im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 rückgängig gemacht, wenn der Vertrag zwar – was die Vertragsfreiheit des Schuldrechtes erlaubt – der Form nach aufgehoben wird, die durch diesen Vertrag begründete Verfügungsmöglichkeit aber weiterhin beim Erwerber verbleibt und der Verkäufer seine ursprüngliche (freie) Rechtsstellung nicht wiedererlangt. In Fällen, in denen die Auflösung eines Vertrages vereinbart wird, um den Verkauf des Objektes an einen im Voraus bestimmten neuen Käufer zu ermöglichen, wobei die Auflösung des alten und der Abschluss des neuen Vertrages gleichsam uno actu erfolgen, ist nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (siehe z. B. VwGH 17.10.2001, 2001/16/0184, 0190, VwGH 29.11.2001, 2001/16/0489, VwGH 19.03.2003, 2002/16/0258, VwGH 18.09.2007, 2007/16/0088, VwGH 08.09.2010, 2008/16/0141 und VwGH 25.11.2015, 2013/16/0034) davon auszugehen, dass der Verkäufer in Wahrheit dadurch nicht die Möglichkeit wiedererlangt hat, über das Grundstück anderweitig frei zu verfügen.

6. Unter Beachtung dieser VwGH- Rechtsprechung entscheidet den Beschwerdefall, ob das Finanzamt im Ergebnis zu Recht das Vorliegen der in § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 geforderten Tatbestandsvoraussetzung „rückgängig gemacht“ deshalb verneint hat, weil die verkaufende Z durch den von X in der „Rücktrittsvereinbarung und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 17.09.2015“ erklärten und von der Verkäuferin angenommenen Rücktritt vom Kaufvertrag bei gleichzeitiger Veräußerung des durch seinen Rücktritt freigewordenen Hälfteanteiles am Kaufgegenstand Eigentumswohnung Top 8 und

Tiefgaragenabstellplätze Top Nr. 28-30 an die im Voraus bestimmte neue Käuferin (= Lebenspartnerin des Erstkäufers und bisherige Hälfteigentümerin am Kaufgegenstand) nicht jene (freie) Verfügungsmacht wiedererlangt hat, die die Verkäuferin vor Abschluss des Kaufvertrages (Bauträgervertrages) vom 17. September 2015 inne hatte.

7. Bei der rechtlichen Beurteilung der entscheidenden Sachverhaltsfrage, ob im Beschwerdefall das Tatbestandsmerkmal einer Rückgängigmachung iS des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 vorliegt, steht außer Zweifel, dass mit Kaufvertrag (Bauträgervertrag) vom 17. September 2015 die schon bisher gemeinsam wohnenden X und Y von der Z den Kaufgegenstand Eigentumswohnung Top 8 und die Tiefgaragenabstellplätze Top 28-30 (Lageadresse: Adr.) um den Kaufpreis von 379.000 € käuflich erworben haben mit der Maßgabe der Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums. Diese beiden natürlichen Personen erwarben als Eigentümerpartnerschaft je den halben Mindestanteil und die Einverleibung des Eigentumsrechtes jeweils zur Hälfte für X und Y sowie die Verbindung dieser Anteile am Mindestanteil zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gem. §§ 5, 13 WEG konnte laut Aufsandung (siehe Punkt 28 des Kaufvertrages vom 17. September 2015) über einseitiges Ansuchen auf der Liegenschaft EZ Z2 vorgenommen werden. Mit der am 23. August 2016 von X sowie Y und am 29. August 2016 von der Z unterfertigten „Rücktrittsvereinbarung und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 17.09.2015“ erklärte zum einen in Punkt 1.4. der X hinsichtlich seiner Kaufabrede vom Kaufvertrag vom 17. September 2015 „hiermit“ zurückzutreten und die Z als Verkäuferin, vertreten durch ihren Geschäftsführer, stimmte in Punkt 1.5 diesem Rücktritt zu. Zum anderen verkaufte und übergab in Punkt 2.1 die Z „hiermit“ den freigewordenen Hälfteanteile laut Punkt 1 dieser Vereinbarung an Frau Y, welche den Kaufgegenstand in ihr alleiniges Eigentum übernahm. Sachverhaltsmäßig ist diesbezüglich dem Umstand relevante Bedeutung beizumessen, dass die natürliche Person Y jene Miteigentümerin des halben Mindestanteiles war, die bislang mit ihrem Lebenspartner X jene Eigentümerpartnerschaft bildete, welche die Eigentumswohnung Top 8 und die Tiefgaragenabstellplätze Top 28-30 in ihr gemeinsames Wohnungseigentum (§§ 5 und 13 WEG 2002) erwarben und seit deren Fertigstellung dort gemeinsam wohnen. Der Tatumstand aber, dass bereits im Vorfeld des erfolgten Rücktrittes zwischen den natürlichen Personen der Eigentümerpartnerschaft iSd WEG 2002 und der Z Einvernehmen darüber bestand und der konsistente Wille dahin ging, dass zeitgleich mit dem von X erklärten Rücktritt vom Kaufvertrag dann seine Partnerin Y den dadurch freiwerdenden Hälfteanteil am Kaufgegenstand von insgesamt 310/2378-Liegenschaftsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum an der Wohnung Top 8 und den Tiefgaragenabstellplätze Top 28-30 um den gleichen (halben) Kaufpreis und zu denselben Konditionen erwirbt und dadurch Alleineigentümerin des Kaufgegenstandes wird, geht schon daraus schlüssig hervor, dass der gemeinsame rechtliche Vertreter bereits am 22. August 2016 und damit schon vor dem formellen Abschluss der Rücktrittsvereinbarung den „Antrag auf Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer gemäß § 17 GrEStG“ verfasst hat. Überdies ist zu bedenken, dass Y als Miteigentümerin des zweiten halben Mindestanteiles ihrerseits vom Kaufvertrag nicht zurückgetreten ist, was augenscheinlich damit in Zusammenhang steht, weil

zwischen ihr und dem Lebenspartner im Voraus feststand, dass sie den freiwerdenden Hälfteanteil kauft. Der verkaufende Bauträger seinerseits konnte im Hinblick auf die aus der Bestimmung des § 5 WEG 2002 sich zweifellos ergebenden erschwerten Verwertungsmöglichkeiten an einem bloß halben Rücktritt vom Kaufvertrag vom 17. September 2015 ohne gleichzeitigen Ankauf durch Y keinerlei wirtschaftliches Interesse haben. Der unzweifelhaft zwischen dem Rücktritt und dem Ankauf des zweiten (halben) Mindestanteiles bestehende zeitliche und sachliche Zusammenhang lässt somit mit hinreichender Deutlichkeit erkennen, dass zwischen den Vertragsteilen bereits vor dem erklärten Rücktritt vom Kaufvertrag Einigkeit darüber bestand, die in Frage stehenden Miteigentumsanteile an der Liegenschaft samt damit verbundenem Wohnungseigentum an einer Wohnung samt Autoabstellplätze an die Lebenspartnerin des X zu veräußern.

8. Als Ergebnis des Vorgesagten war bei der Entscheidung des Beschwerdefalles an Sachverhalt schlüssig davon auszugehen, dass der Rücktritt vom Kaufvertrag durch X mit der konsistenten Zielsetzung erfolgte, um den Verkauf seines freigewordenen Hälfteanteiles an die im Voraus bestimmte neue Käuferin Y, die bisher im Rahmen der Eigentümerpartnerschaft Eigentümerin des halben Mindestanteiles war, zu ermöglichen, wobei die Aufhebung der Kaufabrede mit X und der Kauf des freigewordenen Hälfteanteils durch Y gleichsam *uno actu* erfolgte. Diese Sachverhaltskonstellation lässt unbedenklich erkennen, dass dabei die Verkäuferin Z keinesfalls jene ursprüngliche (freie) Verfügungsmacht über die Liegenschaftsanteile, die sie vor dem Kaufvertragsabschluss innegehabt hatte, durch den gegenständlichen Rücktritt wiedererlangt hat. Die Beschwerdeargumentation, *"zivilrechtlich ist es auch möglich, dass die Verkäuferin Y und die Z gemeinsames Wohnungseigentum haben"*, erscheint unter Beachtung von §§ 2 Abs. 10, 5 Abs. 1 iVm 12 Abs. 1 WEG 2002 unverständlich und vermag deshalb für den Standpunkt des Bf. nicht zu streiten. Das Bundesfinanzgericht entscheidet somit über die Beschwerde dahin, dass bei gegebener Sachlage der Erwerbsvorgang des X vom 17. September 2015 durch die Vereinbarung vom 29. August 2016 nicht im Sinn des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 rückgängig gemacht wurde, weil die Verkäuferin Z keineswegs die Möglichkeit wiedererlangt hat, über die Liegenschaftsanteile anderweitig zu verfügen. Hat aber im Beschwerdefall die Verkäuferin durch den Rücktritt des Bf. vom Kaufvertrag keinesfalls die freie Verfügungsmacht über die Liegenschaftsanteile verbunden mit Wohnungseigentum zum Teil wiedererlangt, dann geht der Hinweis auf den BMF- Erlass vom 17.04.2007, 010206/0041-VI/5/2007, wonach auch bei einer Teilrückübertragung die Bestimmungen des § 17 GrEStG 1987 anzuwenden seien, schon deshalb ins Leere. Im Übrigen können Erlässe keine maßgebliche Rechtsgrundlage der Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes sein.

Obiter dictum bleibt bezüglich des Einwandes, die entrichtete anteilige Eintragungsgebühr sei vom Grundbuchsgericht zurückerstattet worden, noch darauf hinzuweisen, dass gemäß § 30 Gerichtsgebührengesetz die entrichtete Gebühr auf Antrag der Partei dann zurückzuzahlen ist, wenn die Grundbuchseintragung nicht vorgenommen wurde. Demgegenüber war hinsichtlich der beantragten Nichtfestsetzung und Rückzahlung

der entrichteten Grunderwerbsteuer allein die rechtliche Beurteilung entscheidend, dass im Beschwerdefall das Tatbestandsmerkmal einer Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges iSd § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 nicht vorlag. Ob der ursprüngliche Kaufvertrag bereits erfüllt und der (ursprüngliche) Käufer bereits im Grundbuch eingetragen war, ist hingegen für die Frage der Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges ohne Bedeutung, bezieht sich doch § 17 GrEStG 1987 ausschließlich auf das den Anspruch auf Übereignung begründende Verpflichtungsgeschäft (VwGH 30.03.2000, 99/16/0403, VwGH 26.04.2001, 2000/16/0871 und VwGH 09.08.2001, 2000/16/0085).

9. Zulässigkeit der Revision

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Durch die oben zitierte VwGH- Rechtsprechung ist geklärt, dass bei Auflösung des alten und Abschluss des neuen Vertrages gleichsam uno actu der Verkäufer dadurch nicht die ursprüngliche freie Verfügungsmacht und damit nicht die Möglichkeit wiedererlangt hat, über das Grundstück anderweitig zu verfügen. Von dieser durch die VwGH- Rechtsprechung geklärten Rechtslage weicht dieses Erkenntnis nicht ab.

10. Über die Beschwerde gegen den angefochtenen Abweisungsbescheid vom 25. Oktober 2016 war somit spruchgemäß abzusprechen.

Innsbruck, am 9. März 2017