

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Armin Treichl in der Beschwerdesache a b c, d 27, e f g, vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei Dr. Lins & Dr. Öztürk KG, Bahnhofstraße 8, 6700 Bludenz, über die Beschwerde vom 21.12.2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 25.10.2011, Erf.Nr *** betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

- 1) Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
- 2) Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Mit **Kaufvertrag vom 29.7.2008** haben der Beschwerdeführer und Herr h gemeinsam 36/760 und 2/760 Anteile an der EZ [...] (Wohnungseigentum an Top Nr 13 und AP 37) je zur Hälfte erworben. Es wurde eine Eigentümerpartnerschaft iSd § 13 WEG begründet.

Mit **Aufhebungsvertrag und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 2.8.2009** wurde der Kaufvertrag des Beschwerdeführers aufgehoben und gleichzeitig kaufte Herr h diese Anteile sodass er Alleineigentümer der Top Nr 13 und des AP 37 wurde. Punkt V. dieses Aufhebungsvertrages und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 2.8.2009 lautet:

„V. Sonstiges

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass der auf dem Treuhandkonto des Treuhänders bereits erliegende und einerseits [vom Beschwerdeführer] und andererseits von h bereits bezahlte Kaufpreis in der Höhe von € 116.032,58 auf dem Treuhandkonto verbleibt und als Zahlung des Gesamtkaufpreises durch h gilt. Das [dem Beschwerdeführer] sich daraus ergebende Guthaben wird zwischen h und [dem Beschwerdeführer] außerhalb dieses Vertrages ausgeglichen; dies gilt auch hinsichtlich der anteilig bezahlten Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr.

Die Vertragsparteien weisen b Treuhänder somit unwiderruflich an, b bereits auf dem Treuhandkonto Nr. [...] erliegenden Gesamtkaufpreis nach grundbücherlicher Durchführung an die [Verkäuferin] auszubezahlen.“

Mit einer weiteren **Aufhebungsvereinbarung vom 02.08.2009** haben die Veräußerin und Herr h vereinbart, dass der Kaufvertrag samt Nachtrag einvernehmlich aufgelöst wird. Der Treuhänder auf dessen Konto sich eine 30%ige Anzahlung befunden hat, wurde angewiesen, diesen Betrag auf ein Konto der i in Gründung, zu überweisen.

Mit **Antrag gem. § 17 GrEStG vom 21.1.2010** wurde um Nichtfestsetzung der GrESt ersucht. Der Antrag hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

„Ich vertrete die rechtlichen Interessen des [Beschwerdeführers] und Herrn h. Diese haben zu der im Betreff genannten Erfassungsnummer b in der Beilage befindlichen Kaufvertrag vom 29.07.2008 abgeschlossen.

Dieser Vertrag wurde zu der im Betreff genannten Erfassungsnummer beim Finanzamt als Selbstberechnung angezeigt.

Weiters wurde die Grunderwerbssteuer samt Grundbuchseintragungsgebühr für [b Beschwerdeführer] und Herrn h [...] dem Finanzamt zur Überweisung gebracht.

In weiterer Folge wurde zunächst der Kaufvertrag vom 29.07.2008 gemäß Aufhebungsvertrag und Nachtrag zu diesem Kaufvertrag vom 27.07. bzw. 02.08.2009 aufgehoben.

Daraufhin wurde gemäß der ebenfalls in der Beilage befindlichen Aufhebungsvereinbarung auch der Kaufvertrag vom 29.07.2008 samt Nachtrag zwischen der [Verkäuferin] und h aufgehoben.

Der Vertrag bzw. auch der Nachtrag ist grundbücherlich nicht durchgeführt worden.

Es wird somit namens und auftrags des Beschwerdeführers und des Herrn h gestellt der Antrag auf Festsetzung der Grunderwerbssteuer für a b c zu Erf.Nr. j und h zu Erf.Nr. j auf € 0,00.

Weiters stelle ich gemäß den beiliegenden Geldvollmachten den Antrag die bereits bezahlte Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr für Herrn a b c zu Erf.Nr. j und h zu Erf.Nr. j im Betrag von insgesamt € 6.265,76 auf mein Anderkonto [...] zu überweisen.“

Dieser Antrag wurde mit **Bescheid vom 25.10.2011** abgewiesen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

„Gemäß § 17 Abs. 1 GrEStG wird die Grunderwerbsteuer auf Antrag nicht festgesetzt, 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.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes setzt das Tatbestandsmerkmal der Rückgängigmachung eine Wiederherstellung des früheren Zustandes (Wiedererlangung der freien Verfügungsmacht) voraus.

Erfolgt die Rückgängigmachung des Kaufvertrages, um den Verkauf des Grundstückes an den im Voraus bestimmten, neuen Käufer zu ermöglichen, hat der Verkäufer in Wahrheit nicht die Möglichkeit wiedererlangt, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen.

Von der Wiedererlangung der freien Verfügungsmacht durch die Vereinbarung über die Aufhebung des Kaufvertrages vom 27.07.2009 kann angesichts des Umstandes, dass Herr h den Hälfteanteil erwirbt, nicht gesprochen werden.

Der vorliegende Antrag war daher abzulehnen.“

Mit **Schreiben vom 2.12.2011** ersuchte der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers um Verlängerung der Rechtsmittelfrist bis zum 23.12.2011.

Diesem Ansuchen wurde mit **Bescheid vom 5.12.2011** stattgegeben.

In der **Beschwerde vom 21.12.2011** brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor:

„Mit vorliegendem Bescheid wurde gemäß § 17 Abs. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuerantrag des Berufungswerbers nicht mit Null festgesetzt.

In der Begründung wird ausgeführt, dass nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Tatbestandsmerkmal der Rückgängigmachung eine Wiederherstellung des früheren Zustandes voraussetze. Erfolge die Rückgängigmachung des Kaufvertrages, um den Verkauf des Grundstückes an den im Voraus bestimmten, neuen Käufer zu ermöglichen, habe der Verkäufer in Wahrheit nicht die Möglichkeit wiedererlangt, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen.

Von der Wiedererlangung der freien Verfügungsmacht durch die Vereinbarung über die Aufhebung des Kaufvertrages vom 27.07.2009 könne angesichts des Umstandes, dass Herr h den Hälfteanteil erwirbt, nicht gesprochen werden.

Diese Rechtsansicht ist verfehlt.

Der vorliegende Erwerbsvorgang wurde deshalb rückgängig gemacht, da der Berufungswerber a b c den Kaufpreis in Höhe von 50% des ihn treffenden Betrages von € 117.374,00 nicht fristgerecht bezahlte bzw nicht mehr bezahlen wollte, dies angeblich aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten des Berufungswerbers.

In weiterer Folge hat die k die Rückgängigmachung des Kaufvertrages wegen Nichteinhaltung des vertraglich vereinbarten Kaufpreis gefordert und war in weiterer Folge der Berufungswerber sodann bereit, einer (kostengünstigen) Aufhebung des Vertrages zuzustimmen, weshalb es dann auch zu der gegenständlichen Aufhebungsvereinbarung gekommen ist.

Zwischenzeitlich hat sich h bereit erklärt, auch den zweiten Hälfteanteil an der kaufgegenständlichen Wohnung zu übernehmen.

Es ist daher nicht § 17 Abs.1 GrEStG anwendbar, sondern § 17 Abs. 2 GrEStG.

*Einvernahme des Geschäftsführers der Fa. k,
Beweis: Herrn m, l;
weitere Beweise Vorbehalten;*

Es wird daher gestellt der Antrag, dieser Berufung Folge geben und den bekämpften Bescheid dahingehend abzuändern, dass dem Antrag gemäß § 17 Abs. 2 GrEStG, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird, stattgegeben wird.“

Der **Vorhalt** des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel **vom 13.11.2017** an den Beschwerdeführer hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

*„Mit **Bescheid vom 25.10.2011** wurde der Antrag auf Nichtfestsetzung der GrESt gemäß § 17 Abs 1 GrEStG bez. Kaufvertrag vom 29.7.2008 mit der Fa k, mit der Begründung, dass der Verkäufer durch die Rückgängigmachung seine volle Verfügungsmacht nicht wiedererlangte, abgewiesen. Gegen diesen abweisenden Bescheid wurde am 21.12.2011 Beschwerde eingelegt, und nunmehr die Nichtfestsetzung der GrESt gemäß § 17 Abs 1 Z 2 beantragt. Laut Beschwerde konnte der Beschwerdeführer auf Grund wirtschaftlicher Probleme den Kaufpreis nicht entrichten und der Verkäufer habe aus diesem Grund die Rückgängigmachung des Kaufvertrages gefordert.*

Sie werden ersucht, sämtliche Unterlagen/Schriftverkehr bez. Nichtbezahlung des Kaufpreises, Vertragsrücktritt etc. nachzureichen.“

Der steuerliche Vertreter beantragte eine Fristerstreckung um sechs Wochen In weiterer Folge hat er diesen Vorhalt aber nicht beantwortet.

Die Beschwerde wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit **Beschwerdevorentscheidung vom 18.09.2018** als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

„Strittig ist der Sachverhalt, ob durch die Aufhebungsvereinbarung und Nachtrag vom 12.7.2009 zum Kaufvertrag vom 29.7.2008 die Voraussetzungen im Sinne des § 17 Abs 1 GrEStG (ua Wiedererlangung der freien Verfügungsmacht durch den Verkäufer) erfüllt wurden. In der Beschwerde wird dies bejaht und darüber hinaus eingewendet, dass der Verkäufer auf Grund eines Rechtsanspruches (Nichtbezahlung des Kaufpreises) die Aufhebung des Kaufvertrages vom 29.7.2008 gefordert hat.

Der Beschwerdeführer bzw dessen Vertreter wurde mit Telefonat vom 17.9.2013 und vom 24.9.2015 sowie mit Schreiben/Ergänzungsersuchen vom 13.11.2017 aufgefordert, sämtliche(n) im Zusammenhang mit der Vertragsaufhebung stehenden Unterlagen bzw Schriftverkehr vorzulegen.

Dieser Aufforderung wurde nicht entsprochen.

Die Abgabenbehörde trägt zwar die Feststellungslast (§ 115 Abs 1 BAO) für alle Tatsachen, die vorliegen müssen, um einen Abgabenanspruch geltend machen zu können, doch befreit dies die Partei nicht von ihrer Offenlegungs- und Mitwirkungspflicht.

Gemäß § 119 BAO sind die für den Bestand und Umfang einer Abgabepflicht oder für die Erlangung abgabenrechtlicher Begünstigungen bedeutsamen Umstände vom Abgabepflichtigen nach Maßgabe der Abgabenvorschriften offen zu legen. Die Offenlegung muss vollständig und wahrheitsgemäß erfolgen.

Die Sachverhaltsfeststellung erfolgt in freier Beweiswürdigung unter Mitwirkungspflicht der Partei. Wenn daher der Beschwerdeführer den Beweis für sein Vorbringen nicht erbringt, kann sein Vorbringen nicht zum festgestellten Sachverhalt erhoben werden.“

Durch den **Vorlageantrag vom 19.10.2018** gilt die Beschwerde wiederum als unerledigt.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Das Bundesfinanzgericht hat folgenden Sachverhalt festgestellt:

Mit Kaufvertrag vom 29.7.2008 haben der Beschwerdeführer und Herr h gemeinsam 36/760 und 2/760 Anteile an der EZ *** KG n (Wohnungseigentum an Top Nr 13 und AP 37) je zur Hälfte erworben. Es wurde eine Eigentümerpartnerschaft iSd § 13 WEG begründet.

Mit Aufhebungsvertrag und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 2.8.2009 wurde der Kaufvertrag des Beschwerdeführers aufgehoben und gleichzeitig kaufte Herr h diese Anteile sodass er

Alleineigentümer der Top Nr 13 und des AP 37 wurde. Punkt V. dieses Aufhebungsvertrages und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 2.8.2009 lautet:

„V. Sonstiges

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass der auf dem Treuhandkonto des Treuhänders bereits erliegende und einerseits [vom Beschwerdeführer] und andererseits von h bereits bezahlte Kaufpreis in der Höhe von € 116.032,58 auf dem Treuhandkonto verbleibt und als Zahlung des Gesamtkaufpreises durch h gilt. Das [dem Beschwerdeführer] sich daraus ergebende Guthaben wird zwischen h und [dem Beschwerdeführer] außerhalb dieses Vertrages ausgeglichen; dies gilt auch hinsichtlich der anteilig bezahlten Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr.

Die Vertragsparteien weisen den Treuhänder somit unwiderruflich an, den bereits auf dem Treuhandkonto Nr. [...] erliegenden Gesamtkaufpreis nach grundbücherlicher Durchführung an die [Verkäuferin] auszubezahlen.“

Aus Punkt V. dieses Aufhebungsvertrages und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 2.8.2009 ergibt sich folgendes:

der Kaufpreis wurde bereits zur Gänze auf das Treuhandkonto überwiesen und

eine Rückerstattung des Kaufpreises durch den Verkäufer an den Beschwerdeführer erfolgte nicht.

Dieser Sachverhalt wird vom Bundesfinanzgericht rechtlich folgendermaßen beurteilt:

Gemäß § 17 Abs. 1 Z. 1 iVm Abs. 4 GrEStG ist, wenn die Grunderwerbsteuer bereits festgesetzt wurde, die Festsetzung entsprechend abzuändern, wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung rückgängig gemacht wurde.

Seit dem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 2. April 1984, Zl. 82/16/0165, VwSlg. 5876/F, vertritt der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung, dass ein Erwerbsvorgang nur dann als „rückgängig gemacht“ im Sinne des (nunmehrigen) § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 gilt, wenn sich die Vertragspartner derart aus ihren vertraglichen Bindungen entlassen haben, dass die Möglichkeit der Verfügung über das Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche Rechtsstellung, das heißt jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss hatte, zur Gänze wiedererlangt (vgl. VwGH vom 16. März 1995, Zlen. 94/16/0097 bis 0099, vom 18. Dezember 1995, Zl. 95/16/0128 und vom 29. Jänner 1996, Zlen. 95/16/0187, 0188, auf die zur

Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird; weitere Nachweise bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, § 17 GrEStG 1987, Rz. 14).

Nach ständiger Judikatur des VwGH 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. dazu die zahlreiche bei Fellner, Gebühren- und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 14 und 15 referierte hg. Judikatur).

Im gegenständlichen Fall hat wurde in einer Urkunde der ursprüngliche Vertrag aufgehoben und die Übertragung des Hälfteanteils des Beschwerdeführers an den bisherigen Hälfteigentümer vereinbart, sodass dieser nunmehr Alleineigentümer der beschwerdegegenständlichen Eigentumswohnung wurde. Durch den Aufhebungsvertrag und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 2.8.2009 wurde der bisherige Hälfteigentümer und Eigentümerpartner gemäß § 13 Abs 4 WEG an der Eigentumswohnung Alleineigentümer. Überdies wurde vom Verkäufer an den Beschwerdeführer der Kaufpreis nicht zurückbezahlt.

Die Voraussetzungen für eine Rückgängigmachung gemäß § 17 Abs 1 Z 1 GrEStG liegen daher nicht vor.

Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, dass er den Kaufpreis nicht bezahlen habe können bzw wollen, und daher die Voraussetzungen des § 17 Abs 2 GrEStG [gemeint wohl: § 17 Abs 1 Z 2 GrEStG] vorliegen würden, so ist dem folgendes zu entgegenen:

Laut Punkt V. des Aufhebungsvertrages und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 2.8.2009 war bereits der gesamte Kaufpreis auf dem Treuhandkonto des Vertragserrichters eingelangt. Das Argument, dass der Beschwerdeführer den Kaufpreis nicht zahlen wollte bzw konnte, ist daher als Schutzbehauptung zu qualifizieren.

Selbst wenn der Beschwerdeführer den Kaufpreis nicht entrichten hätte können, hätte die Veräußerin aus folgenden Gründen keinen Anspruch auf Aufhebung des Rechtsgeschäftes gehabt:

Im gegenständlichen Fall liegt eine Eigentümerpartnerschaft iSd § 13 WEG vor. Für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum haften die Eigentümerpartner gemäß § 13 Abs 4 WEG zur ungeteilten Hand. Jeder hat mit seinem gesamten Vermögen einzustehen. In § 13 Abs 4 WEG wird allerdings nur die Haftung im Außenverhältnis geregelt. Internen Regressvereinbarungen innerhalb der Eigentümerpartnerschaft steht die Norm nicht entgegen (5 Ob 1024/93 = wobl 1993, 190/130 [zust Call] = MietSlg 45.535).

Mit Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum sind nur solche Verbindlichkeiten gemeint, die sich zumindest mittelbar aus dem WEG selbst ergeben. Ansonsten käme es zu einer sachlich nicht zu rechtfertigenden Ungleichbehandlung gegenüber jenen Paaren, die eine Wohnung etwa nur gemeinsam mieten oder einfache Miteigentümer eines Hauses sind. Die Verbindlichkeiten, für die solidarisch zu haften ist, sind vordergründig Verpflichtungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft bzw gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator. Zu diesen Solidarschulden gehören der Kaufpreis, Betriebskosten, Rücklagenbeiträge, Annuitäten, der Ausfall nach § 18 Abs 3 oder auch Erhaltungskosten, welche den einzelnen Wohnungseigentümer nach dem WEG treffen (WEG-Kommentar Hausmann/Vonkilch, § 13 Tz 35).

Bei Uneinbringlichkeit des Kaufpreises beim Beschwerdeführer hätte sich daher die Veräußererin zuerst an den anderen Partner der Eigentümerpartnerschaft wenden müssen. Aus dem Aufhebungsvertrag und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 2.8.2009 – der andere Partner der Eigentümerpartnerschaft hat die Anteile des Beschwerdeführers erworben – geht klar hervor, dass dieser Partner in der Lage gewesen wäre den vom Beschwerdeführer geschuldeten Kaufpreis zu tragen. Die Veräußerin hat daher im gegenständlichen Fall keinen Anspruch auf Rückgängigmachung gemäß § 17 Abs 1 Z 2 GrEStG, da der Kaufpreis jedenfalls einbringlich ist.

Da die Voraussetzungen des § 17 GrEStG nicht erfüllt sind, war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist 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. Da im gegenständlichen Fall alle zu lösenden Rechtsfragen bereits vom Verwaltungsgerichtshof geklärt sind, ist eine ordentlichen Revision nicht zulässig.

Feldkirch, am 14. Mai 2020