

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R in der Beschwerdesache [...], [...], über die Beschwerde vom 9. April 2018 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 1. März 2018 betreffend Grunderwerbsteuer, Steuernummer ***BF1StNr1***, zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1 Die Firma Bau-GmbH (siehe FN-X) mit dem Sitz in Wien war im Geschäftszweig Bauträger tätig (in der Folge: Verkäuferin). Alleingesellschafter und Geschäftsführer bzw. seit 20.12.2016 Liquidator der Beschwerdeführer (kurz: Bf). Die Gesellschaft wurde am 13.04.2018 im Firmenbuch gelöscht.

2 Am 30.08.2017 schlossen die Verkäuferin, vertreten durch den Bf, und der Bf sowie Frau SL, die Tochter des Bf, beide als Käufer je zur Hälfte, einen Kaufvertrag über 114/1404-Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 7, der Liegenschaft EZ-1 Grundbuch XYZ, (in der Folge: Vertragsgegenstand) ab.

Als Kaufpreis wurden € 150.000 vereinbart. Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Käuferseite mit Übergang von Gefahr und Zufall, Last und Vorteil, erfolgte am 01.09.2017 (vgl. Vertragspunkt [kurz: VP.] VIERTENS).

Die Bezahlung des Kaufpreises sollte in Form der Schuldübernahme eines Kredites bei der Bank-A bis zu einer Maximalsumme von € 150.000 erfolgen (vgl. VP. ACHTENS). Diese Kreditforderung war im Grundbuch zu CLNR 6 mit einem Pfandrecht für den Höchstbetrag von € 500.000 für die Bank-A reg. Gen.m.b.H. sichergestellt (vgl. VP. ERSTENS).

Die Grunderwerbsteuer für diese Erwerbsvorgänge wurde vom Vertragserrichter zur ERFNR-1 selbstberechnet und entrichtet.

3 Am 25.10.2017 wurde ein Dissolutionsvertrag mit der vom Notar bei der Beglaubigung vergebenen BRZ-Zahl "2597/17" unterzeichnet. Teilweise sei bei der Käuferseite die Tatsache nicht bekannt gewesen, dass der Vertragsgegenstand mit einem weiteren Pfandrecht, nämlich C-LNR. 21a belastet wird, welche Eintragung erst nach Abschluss des Kaufvertrages vom 30.08.2017 grundbücherlich verbüchert worden sei. Die Parteien seien einverständlich übereingekommen, den Kaufvertrag aufzuheben (vgl. VP. Zweitens). Der seinerzeitige Vertrag sei grundbücherlich noch nicht durchgeführt worden.

VP. Drittens Absatz 2 lautet: *"Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den faktischen Besitz und Genuss der seinerzeitigen Geschenkgeberseite mit Übergang von Gefahr zu Zufall, Last und Vorteil, ist mit Unterfertigung dieses Vertrages als vollzogen anzusehen, und hat die seinerzeitige Geschenkgeberseite die Betriebskosten samt öffentlichen Abgaben vom heutigen Tage an wieder zu tragen."*

4 Ebenfalls am 25.10.2017, mit der vom Notar bei der Beglaubigung vergebenen BRZ-Zahl "2596/17", wurde ein neuer Kaufvertrag zwischen der Gesellschaft, als Verkäuferin, und dem Bf, dieses Mal als alleiniger Käufer, im Wesentlichen mit demselben Wortlaut wie der erste Kaufvertrag, abgeschlossen.

5 Unter Hinweis auf den Dissolutionsvertrag wurde vom Vertragserrichter im Schriftsatz vom 10.11.2017 für beide Käufer gemäß § 17 GrEStG der Antrag auf Rückerstattung der zur ERFNR-1 selbstberechneten Grunderwerbsteuer gestellt.

6 Der Antrag wurde vom Finanzamt mit dem angefochtenen Bescheid abgewiesen, da eine Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges nicht vorliegen würde.

Am gleichen Tag wurde dem Bf, als alleiniger Käufer, für den Kaufvertrag vom 25.10.2017 eine Grunderwerbsteuer 'von der Hälfte' des im Vertrag angeführten Kaufpreises, sohin von € 75.000, vorgeschrieben.

7 In der Folge wurde beantragt, die Rechtsmittelfrist gegen den Abweisungsbescheid betreffend Antrag gemäß § 17 GrEStG zu verlängern.

8 Innerhalb offener Frist wurde Beschwerde erhoben und vorgebracht:

“ Mit Dissolutionsvertrag vom 25.10.2017 wurde der vorgenannte Kaufvertrag mit folgender Begründung vollinhaltlich aufgelöst:

Nach Unterfertigung des Kaufvertrages am 30.8.2017 wurde die vertragsgegenständliche Liegenschaft mit einem weiteren Pfandrecht der Bank-A eGen mit einem Höchstbetrag von EUR 1,170.000,00 belastet, da bei der Bank eine Simultanhaftung für alle Objekte von Herrn(der Bf) eingetragen werden musste. (Ausstehende Kreditsumme EUR 383.035,08). Dies war der Käuferseite, insbesondere Frau SL, zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung nicht bekannt, bzw. war dies im Grundbuch zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Kaufvertrages nicht ersichtlich.

Frau SL wollte eine Liegenschaft mit dieser zusätzlichen Belastung nicht übernehmen, und forderte daher von der Verkäuferin die Auflösung des ursprünglichen Kaufvertrages. Dieser Dissolutionsvertrag wurde am 10.11.2017 zu ERFNR-2 beim Finanzamt für Gebühren angezeigt.

Ausdrücklich festgestellt wird, dass der ursprüngliche Kaufvertrag vom 30.8.2017 im Grundbuch nicht durchgeführt wurde, und auch eine Übergabe des Vertragsgegenstandes an die ursprüngliche Käuferseite nicht erfolgt ist.

Deshalb war eine Herstellung der ursprünglichen Besitzverhältnisse im Grundbuch nicht erforderlich; das Verfügungsrecht verblieb bei der ursprünglichen Verkäuferseite.

Frau SL ist bei Unterfertigung des ersten Kaufvertrages vom 30.08.2017 einem Geschäftsirrtum unterlegen, da sie über eine für das Geschäft bedeutsame Eigenschaft geirrt hat, nämlich die Höhe der Belastungen, die auf der Liegenschaft sichergestellt worden waren. Dieser Irrtum ist auch wesentlich, da Frau SL dieses Rechtsgeschäft, wenn sie die wahre Belastung gekannt hätte, nicht abgeschlossen hätte.

Sie hätte daher das Rechtsgeschäft auch zivilrechtlich anfechten können, da der Umstand, dass zu wenig Pfandrechte eingetragen waren, der Verkäuferseite hatte offenbar auffallen müssen. Es wäre daher im konkreten Fall auch eine Anfechtung des Kaufvertrages möglich gewesen, sodass auch eine Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gem. § 17 Abs. 1 Z 2 GrestG möglich gewesen wäre.

Auf jeden Fall hat die Verkäuferseite die Verfügungsmacht über das Grundstück erlangt. “

9 Das Finanzamt wies die Beschwerde mit Beschwerdeverentscheidung ab und begründete dies wie folgt:

“ Gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 und 2 ist die Voraussetzung für die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges. Ein Erwerb gilt als rückgängig gemacht, wenn der Veräußerer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss hatte, wiedererlangt.

Auf Grund des zeitlichen Zusammenhanges (gleiches Datum Aufhebung und neuer Kaufvertrag), sowie des Verwandtschaftsverhältnisses (Vater/ Tochter) und der Käufer ist

Liquidator der verkaufenden Gesellschaft, ist davon auszugehen, dass die weitere Eintragung von Darlehen bekannt war und der Verkäufer die wirtschaftliche Verfügungsmacht nicht wieder erlangt hat. “

10 Innerhalb offener Frist wurde dagegen der Antrag gestellt, die Beschwerde dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vorzulegen. Ergänzend wurde eingewendet:

“ Frau SL in Salzburg hat einen Grundbuchsauszug bekommen, der nicht aktuell war. Dies haben ich in Wien und der Notar in N zu dem Zeitpunkt nicht wissen können. Die Ursache lag in einer UNBEFUGTEN Löschung von Pfandrechten durch Herrn Mag. D in Salzburg, der nun wegen dieser Angelegenheit vor dem Bezirksgericht Salzburg auf Schadenersatz der Löschung/Wiedereintragung von mir geklagt wird. Klage C-2018 liegt als Beweis bei. Diese unbefugten Löschungen bezogen sich auf mehrere Objekte und Firmen u.a. auch auf das Gegenständliche.

Die zeitliche Gleichstellung erklärt sich aus der Beendigung der Firmen und den Verkäufen der Wohnungen. Durch den Fehler des Magister D war der beigelegte Grundbuchsauszug falsch, meine Tochter nicht über den tatsächlichen Stand informiert, und sie wurde zu spät informiert, dass eine neuerliche Eintragung der zusätzlichen Pfandrechte erfolgen muss.

Diese deutlich mehr belastete Einheit wollte sie dann, für mich verständlicher Weise, nicht übernehmen.

Die gleichzeitigen Unterschriften erklären sich aus der räumlichen Entfernung von SL in Salzburg zu dem Notar in N, so wurden die Unterlagen zu einem Notar in Salzburg gesendet und bei einem Termin unterzeichnet. Damit konnten weitere Unkosten vermieden werden. “

Ergänzend wurde auf die beiliegende Stellungnahme des durchführenden Notars, wonach die verkaufende Firma NIEMALS das Objekt tatsächlich und grundbücherlich übergeben und somit auch die wirtschaftliche Verfügungsmacht aus der Hand gegeben habe, und auf VwGH 18.09.2007, 2007/16/0066, und BFG 21.02.2014, RV/3100510/2013, da die Verkäuferin die Verfügungsmacht nie aus der Hand gegeben habe, verwiesen.

11 Die Abgabenbehörde legte die Beschwerde und die im Bericht angeführten Aktenteile an das Bundesfinanzgericht vor.

12 Vom Verwaltungsgericht wurde in das Grundbuch (siehe Vertragsgegenstand) und in das Firmenbuch (siehe FN-X) Einsicht genommen.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt, Beweiswürdigung

Am 30.08.2017 schlossen die Gesellschaft, als Verkäuferin, vertreten durch den Bf als Allein-Gesellschafter-Liquidator, und der Bf sowie seine Tochter einen Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung ab. Die Käufer sollten je zur Hälfte erwerben, der vereinbarte Kaufpreis betrug € 150.000.

Für diese beiden Erwerbsvorgänge wurde die Grunderwerbsteuer vom Vertragserrichter zur ERFNR-1 selbst berechnet, Bemessungsgrundlage jeweils € 75.000, und die Abgabe entrichtet.

Am 25.10.2017 wurde ein Dissolutionsvertrag zu diesem Kaufvertrag unterzeichnet (ERFNR-2).

Ebenfalls am 25.10.2017 wurde ein neuer Kaufvertrag über denselben Vertragsgegenstand zwischen der Gesellschaft und dem Bf, nunmehr als einziger Käufer, abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis blieb unverändert € 150.000. Für diesen Vorgang wurde die Grunderwerbsteuer von einer Gegenleistung in Höhe von € 75.000 mit Bescheid vom 01.03.2018, ERFNR-3, festgesetzt.

Der Kaufvertrag vom 30.08.2017 wurde im Grundbuch nicht durchgeführt.

Eine Vertragsanfechtung durch die Tochter erfolgte nicht.

Das in den §§ 166 bis 183 BAO normierte Beweisverfahren stellt einen Grundpfeiler im abgabenrechtlichen Ermittlungsverfahren der Abgabenbehörden und Verwaltungsgerichte dar.

Gemäß § 167 Abs. 2 BAO hat die Abgabenbehörde (und das Verwaltungsgericht) unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht.

Nach ständiger Rechtsprechung setzt die steuerliche Anerkennung von Vereinbarungen zwischen nahen Angehörigen – mögen sie auch den Gültigkeitserfordernissen des Zivilrechts entsprechen – voraus, dass sie

- a) nach außen hinreichend zum Ausdruck kommen, weil sonst steuerliche Folgen willkürlich herbeigeführt werden könnten,
- b) einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt haben und
- c) auch zwischen Fremden unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wären.

Diese Kriterien haben ihre Bedeutung im Rahmen der Beweiswürdigung (vgl. *Ellinger/Sutter/Urtz*, BAO³ § 167 E 329, und die dort zitierte Rechtsprechung).

An den Verträgen beteiligt sind der Bf, als natürliche Person und als Vertreter der Verkäuferin, und die Tochter.

Damit gelten die von der Rechtsprechung für Verträge zwischen nahen Angehörigen entwickelten Kriterien im Rahmen der Beweiswürdigung (siehe oben).

Die Bf bringt nun vor, dass die Übergabe des Vertragsgegenstandes nicht erfolgt sei, die Verfügungsmacht sei nie übergegangen.

Dieses Vorbringen steht jedoch im Widerspruch zum eindeutigen Wortlaut des Kaufvertrages: Laut VP. VIERTENS erfolgte die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Käuferseite mit Übergang von Gefahr und Zufall, Last und Vorteil, am 01.09.2017.

Dies deckt sich mit den Ausführungen im Aufhebungsvertrag vom 25.10.2017: Nach VP. Drittens Absatz 2 hat die Gesellschaft ab Vertragsdatum wieder Gefahr und Betriebskosten samt Abgaben des Vertragsgegenstandes zu tragen.

Das sind die Umstände, die vertraglich bzw. dokumentarisch nach außen hin in Erscheinung treten. Es gibt auch keinen Grund diesen Vertragsinhalt, der zwischen Fremden unter gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wäre, in Zweifel zu ziehen. Es wird daher im Rahmen der freien Beweiswürdigung als erwiesen angenommen, dass die Wohnung, wie vertraglich festgehalten, übergeben und die Verfügungsmacht übergegangen ist. Die Grundbucheintragung ist dabei nicht von Bedeutung. Entscheidend sind die tatsächlichen Umstände.

2. Rechtliche Beurteilung

2.1. Zu Spruchpunkt I.

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ua. die folgenden Rechtsvorgänge:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Die Grunderwerbsteuer erfasst den Erwerb von inländischen Grundstücken oder von grundstücksgleichen Rechten.

Die Grunderwerb Steuer ist ihrem Wesen nach als eine Verkehrsteuer zu verstehen, die grundsätzlich an jeden Übergang eines inländischen Grundstücks anknüpft (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuer, Band II, § 1 GrEStG 1987 Rz 8, und die dort zitierte Rechtsprechung).

§ 17 (Nichtfestsetzung und Abänderung der Steuer) GrEStG 1987 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,

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,

4. wenn das geschenkte Grundstück aufgrund eines Rechtsanspruches herausgegeben werden musste oder ein von Todes wegen erworbenes Grundstück herausgegeben werden musste und dieses beim Empfänger einen Erwerb von Todes wegen darstellt.

(2)

..... “

Das Gesetz lässt die Festsetzung oder Abänderung der Steuer nur in den in den Absätzen 1 bis 3 des § 17 GrEStG 1987 ausdrücklich umschriebenen Fällen zu (vgl. VwGH vom 10.03.1966, Slg 3427/F, vom 29.10.1998, 98/16/0115, 0116, und vom 26.05.2011, 2011/16/0001). § 17 GrEStG ist daher als Begünstigungsbestimmung einer ausdehnenden Interpretation nicht zugänglich.

Es handelt sich bei § 17 GrEStG zwar um eine Begünstigungsbestimmung (vgl. VwGH vom 01.06.1964, Slg 3092/F, vom 10.12.1968, Slg 3825/F, vom 11.04.1991, 90/16/0087, und vom 23.10.2008, 2007/16/0230), jedoch nicht um eine Begünstigung iSd § 294 Abs. 1 BAO (vgl. VwGH vom 23.02.1989, 88/16/0187).

Bei Begünstigungstatbeständen tritt die Amtswegigkeit der Sachverhaltsermittlung gegenüber der Offenlegungspflicht des Begünstigungswerbers in den Hintergrund. Der eine Begünstigung in Anspruch nehmende Abgabepflichtige hat also selbst einwandfrei und unter Ausschluss jeden Zweifels das Vorliegen all jener Umstände darzulegen, auf die die abgabenrechtliche Begünstigung gestützt werden kann (VwGH vom 23.02.1989, 88/16/0187, vom 11.04.1991, 90/16/0087, vom 31.10.1991, 90/16/0150, je vom 22.10.1992, 91/16/0103, und 91/16/0111, vom 28.05.1997, 96/13/0110, vom 26.06.1997, 97/16/0024, vom 27.01.2000, 99/16/0050, vom 19.03.2003, 2002/16/0258, vom 26.01.2006, 2005/16/0261, und vom 08.09.2010, 2008/16/0183; vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuer, Band II, § 17 GrEStG 1987 Rz 6).

Erfolgte die Rückgängigmachung des Kaufvertrages nur, um den Verkauf des Grundstückes an den im Voraus bestimmten neuen Käufer zu ermöglichen, wobei die Auflösung des alten und

der Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam *uno actu* erfolgten, hat der Verkäufer in Wahrheit nicht die Möglichkeit wiedererlangt, über das Grundstück anderweitig frei zu verfügen (vgl. VwGH vom 16.03.1995, 94/16/0097, 0098, 0099, vom 12.11.1997, 97/16/0390, 0391, vom 17.10.2001, 2001/16/0184, 0190, vom 29.11.2001, 2001/16/0489, vom 19.03.2003, 2002/16/0258, vom 18.09.2007, 2007/16/0066, und vom 08.09.2010, 2008/16/0141).

Von der Wiedererlangung einer freien Verfügungsmacht durch die Vereinbarung über die Aufhebung des ersten Kaufvertrages konnte angesichts des Umstandes, dass die Aufhebung des Vertrages mit der Beschwerdeführerin lediglich zu dem Zweck erfolgte, um das Grundstück postwendend zu denselben Konditionen an die Mutter der Beschwerdeführerin zu verkaufen, nicht ernsthaft gesprochen werden (VwGH vom 26.01.1995, 94/16/0139).

Wenn die Rückgängigmachung eines Kaufvertrages nur erfolgt, um den Verkauf des Grundstückes an eine im Voraus bestimmte Käuferin zu ermöglichen, wobei die Auflösung des alten und der Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam *uno actu* erfolgen, so erlangt in Wahrheit der Verkäufer die Möglichkeit nicht zurück, das Grundstück auch an einen Dritten zu verkaufen (VwGH vom 27.09.1995, 95/16/0067).

Die in der Beschwerde ins Treffen geführte Aufeinanderfolge der im Zuge der Beglaubigung vom Notar vergebenen BRZ-Zahlen widersprach den von der belangten Behörde gezogenen Schlussfolgerungen keinesfalls, sondern bestätigte vielmehr den engen zeitlichen Zusammenhang zwischen der Vertragsaufhebung einerseits und dem Abschluss des neuen Kaufvertrages andererseits (VwGH vom 18.09.2007, 2007/16/0066; vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuer, Band II, § 17 GrEStG 1987 Rz 15).

Ist nur einer von zwei Käufern einer Eigentumswohnung vom Vertrag zurückgetreten, so ist es bei einer derartigen Vertragskonstellation betreffend ein Wohnungseigentumsobjekt von vornherein klar, dass der Verkäufer realistischer Weise den durch den Rücktritt eines der beiden Käufer frei gewordenen Anteil nur an den zweiten im Vertrag verbliebenen Käufer veräußern kann. Von einer wieder erlangten freien Dispositionsmöglichkeit, wie sie für eine Anwendung des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG erforderlich ist, kann von vornherein keine Rede sein; insbesondere nicht unter Berücksichtigung der beim partnerschaftlichen Wohnungseigentum durch § 13 Abs. 3 WEG angeordneten Bindung (VwGH vom 11.03.2010, 2008/16/0013; vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuer, Band II, § 17 GrEStG 1987 Rz 15b).

Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtslage ergibt sich für den konkreten Fall Folgendes:

Der Bf begehrt die Rückerstattung der selbstberechneten Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 30.08.2017.

Wie bereits oben festgestellt, wurde der Vertragsgegenstand am 01.09.2017 übergeben.

Eine Vertragsanfechtung wurde nach eigenem Vorbringen nicht durchgeführt.

Gegenstand des Kaufvertrages waren Liegenschaftsanteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 7. Käufer waren je zur Hälfte der Bf und die Tochter.

Am 25.10.2017 wurde ein Aufhebungsvertrag und ein neuer Kaufvertrag mit dem Bf als alleinigen Käufer unterzeichnet.

Der enge zeitliche Zusammenhang zwischen Vertragsaufhebung einerseits und dem Abschluss des neuen Kaufvertrages andererseits ist durch das Vertragsdatum und die im Zuge der Beglaubigung vom Notar vergebenen BRZ-Zahlen, wobei die Unterschrift der Verkäuferin für den weiteren Kaufvertrag noch vor dem Aufhebungsvertrag protokolliert wurde, dokumentiert.

Die Auflösung des alten und der Abschluss des neuen Kaufvertrages erfolgte gleichsam uno actu. Anstelle der Tochter kaufte der Bf die zweite Hälfte der Wohnung.

In Anbetracht dieser Umstände, kann der von der belangten Behörde gezogenen Schlussfolgerung, der ursprüngliche Kaufvertrag sei zwar formell, aber nur zu dem Zweck aufgehoben worden, um die Grundstücksanteile und damit die Hälfte der Wohnung gleichzeitig an den zweiten Wohnungskäufer (der Bf) zu übertragen, nicht mit Erfolg entgegengetreten werden.

Die Begünstigung des § 17 GrEStG setzt eine Wiederherstellung des früheren Zustandes voraus (siehe die oben zitierte Rechtsprechung). Eine Wiedererlangung der freien Verfügungsmacht durch den Aufhebungsvertrag liegt jedoch im gegenständliche Fall nicht vor.

Das Begehren des Bf ist aber auch aus einem weiteren Grund nicht erfolgreich:

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG idF des StRefG 2015/2016, BGBl. I 2015/118, ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung, mindestens aber vom Grundstückswert zu berechnen.

Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Der Bf begehrt im Ergebnis die Rückerstattung der selbstberechneten Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage von € 75.000.

Unstrittig ist, dass der Bf die gegenständliche Wohnung schlussendlich zur Gänze um eine Gegenleistung von insgesamt € 150.000 erworben hat.

Von einer Bemessungsgrundlage von € 75.000 wurde die Grunderwerbsteuer selbstberechnet (Kaufvertrag vom 30.08.2017, ERFNR-1).

Von einer weiteren Bemessungsgrundlage von € 75.000 wurde die Grunderwerbsteuer bescheidmäßig vorgeschrieben (Kaufvertrag vom 25.10.2017, ERFNR-3).

Beide Verträge wurden mit der Gesellschaft als Verkäuferin abgeschlossen.

Insgesamt hat der Bf von einer Gesamtgegenleistung von € 150.000 (2 x € 75.000) Grunderwerbsteuer entrichtet.

Das entspricht exakt der Gegenleistung, die der Bf für den Erwerb der 114/1404-Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 7, insgesamt zugesagt hat.

Die Selbstberechnung und die Festsetzung der Grunderwerbsteuer, jeweils von € 75.000, sohin eine Gesamtsteuerbelastung von der Bemessungsgrundlage in Höhe von € 150.000, entspricht der Rechtslage.

Es bleibt daher auch kein Raum für eine Rückerstattung des selbstberechneten Steuerbetrages.

Aus den angeführten Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

2.2. Zu Spruchpunkt II. (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.

Eine ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133 Abs. 4 B-VG unzulässig, da sich das Bundesfinanzgericht bei der Lösung der anstehenden Rechtsfragen auf die im Erkenntnis zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bzw. auf den eindeutigen Wortlaut der anzuwendenden einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen stützen konnte.

Der Schwerpunkt des Verfahrens lag zudem auf der Sachverhaltsebene, die einer Revision ebenfalls nicht zugänglich ist (vgl. zB VwGH vom 04.12.2019, Ra 2019/16/0194, unter Hinweis auf den Beschluss vom 25.02.2016, Ra 2016/16/0006).

Salzburg, am 29. Mai 2020

[...]