

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch WT NEU Steuerberatung Ges.m.b.H., Zelinkagasse 6 Tür 9B, 1010 Wien, über die Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 11. August 2017, betreffend Abweisung eines Antrages auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer, Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Punkt erstens des Notariatsaktes vom 15.02.2001 wird festgestellt, dass ***1***, (fortan G.N.), zu 102/1708 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft, Einlagezahl ***2*** des Grundbuches Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt, mit dem Grundstück ***3*** Baufläche (Gebäude), Baufläche (begrünt), Grundstücksadresse: ***4*** ist, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an Wohnung 22 untrennbar verbunden ist.

Mit Punkt zweitens schenkt und übergibt dieser seiner Ehefrau, der Beschwerdeführerin, (Bf.), und diese übernimmt eine ideelle Hälfte des, in Vertragspunkt erstens, bezeichneten Mindestanteiles, sohin 51/1708 Anteile, mit allen faktischen und rechtlichen Zubehör und mit allen Rechten, mit welchen der Geschenkgeber dieses Schenkungsobjekt bisher selbst besessen hat und zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

Mit Vertragspunkt drittens kommen die Vertragsteile überein, an der vorgenannten Eigentumswohnung iSd § 9 ff gemeinsames Wohnungseigentum zu begründen und nehmen daher zur Kenntnis, dass durch das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten ihre gegenseitigen Anteile so verbunden sind, dass sie- solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht- nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Vertragsteile

nehmen zur Kenntnis, dass sie für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand haften, sodass sie über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des gemeinsamen Wohnungseigentums stehenden Wohnung nur gemeinsam verfügen dürfen.

Laut Vertragspunkt viertens erfolgt die Übergabe und Übernahme des Schenkungsobjektes in den tatsächlichen Genuss der Bf. mit Vertragsunterfertigung (=15.02.2001).

Vertragspunkt fünftens lautet:

*"Der Geschenkgeber haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine besondere Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Vertragsobjektes wohl aber mit Ausnahme der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen nach § 19 WEG des Pfandrechtes der V, (fortan V), und des Pfandrechtes der ***6***, für vollkommene Lastenfreiheit des Vertragsvermögens."*

Für diese Liegenschaftsanteilsübertragung wurde die Grunderwerbsteuer im Wege der Selbstberechnung mit € 1.253,48 entrichtet.

Am 28.12.2018 beantragte die Bf., die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 Abs.1 Z 2 GrEStG, mit folgender Begründung.

Das Vertragsobjekt-Ilt. Schenkungsvertrag vom 15.02.2001- sei nicht mehr lastenfrei, sondern mit € 300.000,00 der E, (fortan E), belastet. Somit seien die Vertragsbestimmungen des genannten Schenkungsvertrages nicht erfüllt worden. Die Bf. habe sich mit Schenkungsvertrag vom 15.02.2001 lediglich verpflichtet, das Pfandrecht der V. zu übernehmen. Die Bf. habe die Übernahme der Pfandhypothek der E verweigert. Der Schenkungsvertrag vom 15.02.2001 sei nie verbüchert worden und könne so nicht mehr in das Grundbuch eingetragen werden.

Diesem Antrag ist die Vereinbarung vom 23.12.2016 der Vertragspartner des o.a. Schenkungsvertrages beigelegt worden, die wie folgt lautet

*"Das Hälfteeigentum der Eigentumswohnung wurde der Bf. (Name wird angeführt) vom G.N. im Jahre 2001 51/1708 von 102/1708 der KG ***7*** Landstraße EZ ***2*** geschenkt, mit welchem Wohnungseigentum an der Wohnung 22 untrennbar verbunden ist.*

Die Bf. verpflichtete sich im Jahr 2001, das Pfandrecht der V. zu übernehmen. Weiters hat die Bf. die Übernahme der Pfandhypothek verweigert.

Der Schenkungsvertrag wurde nie verbüchert, und kann heute so nicht mehr eingetragen werden.

Beide Ehegatten kommen überein, dass der im Jahre 2001 vereinbarte Erwerbsvorgang nicht mehr fortgesetzt wird und rückgängig gemacht wird. Die Vermietergemeinschaft wird mit

sofortiger Wirkung auslaufen und G.N. ist ab sofort alleiniger Wohnungseigentümer und Vermieter".

Den Antrag auf Nichtfestsetzung (Abänderung iSd Abs.4 des § 17 GrEStG) der Grunderwerbsteuer wies die belangte Behörde mit dem, im Spruch dieses Erkenntnisses angeführten, Bescheid ab.

Dagegen erhob die rechtlich vertretene Bf. fristgerecht Beschwerde, welche die belangte Behörde mit Beschwerdevorentscheidung als unbegründet abgewiesen hat. In der Folge stellte die Bf. einen Vorlageantrag gemäß § 264 Abs.1 BAO. Das Bundesfinanzgericht, (BFG), möge über ihre Beschwerde entscheiden.

Im Beschwerdeverfahren macht die Bf. im Wesentlichen folgendes geltend:

Als sie von der Verbücherung des neuen Kredites der E erfahren habe, habe sie auf Nichtfortsetzung des vereinbarten Erwerbsvorganges d.h auf die Unterlassung der grundbücherlichen Eintragung ihres Erwerbes bestanden und ebenso darauf bestanden, die Schenkungsvereinbarung rückgängig zu machen. Ein Einvernehmen zwischen den Vertragspartnern, betreffend die Pfandrechtsbestellung zu Gunsten der E, zur Besicherung einer Hypothek von € 300.000,00, sei nicht vorgelegen.

Die belangte Behörde hielt folgendes dagegen:

Die Verpflichtung zur Errichtung der Grunderwerbsteuer werde bereits durch das Verpflichtungsgeschäft ausgelöst. Auf die Eintragung in das Grundbuch komme es dabei nicht an.

Die Vertragspartner haben nach Errichtung des Schenkungsvertrages und Übergabe des Schenkungsobjektes an die Bf. eine Vermietergemeinschaft gebildet. Diese habe vertragsgegenständliche Wohnung auch nach der, ins Treffen geführten, Pfandbestellung wiederholt und einvernehmlich vermietet. Deshalb und wegen des Verwandtschaftsverhältnisses der Vertragsteile sei davon auszugehen, dass diese Pfandbestellung einvernehmlich erfolgt sei. Bis zur Eintragung des Pfandrechtes im Jahr 2012 sei die lastenfreie Einverleibung im Sinne des Vertragspunktes fünftens auch vertragskonform möglich gewesen. Aus diesem Grunde liege eine einvernehmliche Rückgängigmachung vor. Da die einvernehmliche Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges nicht innerhalb der dafür, in § 17 Abs.1 Z 1 GrEStG vorgesehenen, Frist erfolgt ist, käme eine Erstattung nach § 17 Abs.1 Z 1 GrESt nicht in Betracht.

Im Vorlagebericht vom 15.05.2018 an das BFG ergänzte die belangte Behörde, dass das Vertragsobjekt gemäß Vertragspunkt Fünftens nicht lastenfrei übergeben worden sei. Die beantragte Erstattung nach § 17 Abs.1 Z 2 GrEStG käme aufgrund dessen nicht in Betracht, weil mit der Aufnahme eines neuen Kredites und der Verbücherung des darauf bezogenen

Pfandrechts, Jahre nach Errichtung des verfahrensgegenständlichen Schenkungsvertrages und Übergabe des Vertragsobjektes, keine Nichterfüllung von Vertragsbestimmungen vorliegen würde.

Im Beschwerdeverfahren wurde vorgelegt:

der o.a. Schenkungsvertrag

die Kreditzusage der E.vom 05.07.2012 an G.N., über die Gewährung eines Kredites von € 300.000,00, samt Zinsvereinbarung, zum Ankauf einer Liegenschaft

Pfandurkunde vom 13.07.2012 zwischen G.N., als Pfandgeber und der E., als Pfandnehmer, über die Verpfändung des gesamten Liegenschaftsanteiles, an dem mit dem verfahrensgegenständlichen Schenkungsvertrag gemeinsames Wohnungseigentumsrecht begründet worden ist, zu Gunsten der E, zur Besicherung der Forderung der E von € 300.000,00; samt Aufsandungserklärung

Mietverträge vom und vom 27.10.2005 und vom 23.07.2008, über die Vermietung der schenkungsvertragsgegenständlichen Wohnung worin die Bf. und G.N., als Vermieter, aufscheinen

An die Bf. gerichteten Bescheide des zuständigen Finanzamtes vom 04.04.2016, und vom 02.02.2017 über die Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO, wonach bei der Bf. und ihrem Ehemann für 2015 und 2016 Einkünfte aus Vermietung festgestellt worden sind.

Das BFG hat hiezu erwogen:

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 1 Abs.1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987, (GrEStG), unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein ähnliches Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß § 8 Abs.1 GrEStG entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

§ 17 GrEStG lautet:

"(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) Ist zur Durchführung einer Rückgängigmachung zwischen dem seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber ein Rechtsgeschäft erforderlich, das selbst einen Erwerbsvorgang nach § 1 darstellt, so gelten die Bestimmungen des Abs. 1 Z 1, 2 und 4. sinngemäß.

(3) Wird die Gegenleistung für das Grundstück herabgesetzt, so wird die Steuer auf Antrag der Herabsetzung entsprechend festgesetzt,

1. wenn die Herabsetzung innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld stattfindet,
2. wenn die Herabsetzung (Minderung) auf Grund der §§ 932 und 933 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches vollzogen 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.

(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."

§ 13 Abs.3 Wohnungseigentumsgesetz 2002, (WEG), lautet:

"Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Zwangsvollstreckung auf Grund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Partner besteht, ist nur im Weg des mit der Pfändung des Anspruchs auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums zu verbindenden Antrags auf Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums zulässig. In

diesem Exekutionsverfahren ist der Partner, gegen den kein Exekutionstitel besteht, Beteiligter; er kann zur Wahrung seiner Rechte alle Rechtsmittel erheben, wie wenn er selbst Verpflichteter wäre; überdies kann er gegen diese Exekution Widerspruch erheben (§ 37 der Exekutionsordnung), wenn sich die Exekution auf das Wohnungseigentumsobjekt bezieht, das ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Unter der selben Voraussetzung hat ein Partner im Fall eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des anderen Partners das Recht auf Aussonderung von dessen halbem Mindestanteil (§ 44 IO). Jeder der Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern."

Erwägungen:

Ein Erwerbsvorgang iSd § 1 Abs.1 Z 1 GrEStG ist bereits durch das Verpflichtungsgeschäft verwirklicht. (z.B. VwGH 28.09.1998,98716/0052), das heißt, der Erwerbsvorgang ist dann verwirklicht, sobald die Parteien in der Außenwelt ihren Willen, ein Rechtsgeschäft abzuschließen (z.B. durch Unterfertigung der Vertragsurkunde).

Spätere Änderungen können eine entstandene Steuerschuld nur dann in Wegfall bringen, wenn sie einen steuervernichtenden Tatbestand erfüllen. (z.B. VwGH 26.06.1997,97/16/0024;30.04.2003,2003/16/0008) Solche steuervernichtenden Tatbestände sind im Bereich des Grunderwerbsteuerrechtes insbesondere im § 17 GrESzG vorgesehen.

Nach § 17 Abs.1 Z 2 GrEStG wird die Steuer nicht festgesetzt, (bzw. nach Abs.4 des § 17 GrEStG abgeändert), wenn der Erwerbsvorgang aus dem Grund der Nichterfüllung der Vertragsbestimmungen rückgängig gemacht wird. Dabei hat das Tatbestandsmerkmal "rückgängig gemacht" in Z 1 und 2 des § 17 Abs.2 dieselbe Bedeutung. (VwGH 11.04.1991,90/16/0087)

"Rückgängig gemacht" im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinn ist ein Erwerbsvorgang dann, wenn sich die Vertragspartner derart aus ihren vertraglichen Bindungen entlassen haben, dass die Möglichkeit der Verfügung nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche Rechtstellung wiedererlangt. Ein Erwerbsvorgang ist also nur dann rückgängig gemacht, wenn der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss innehatte, wiedererlangt hat. (vgl., z.B. VwGH 26.01.2006, 2003/16/0512 und 2005/16/0261; 18.09.2007,2007/16/0066; 11.03.2010,2008/16/0013; 26.05.2011,2011/16/0001;25.11.2015,2013/16/0034)

Voraussetzung der Nichtfestsetzung der Steuer nach § 17 Abs.1 Z 2 GrEStG ist die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges aufgrund eines Rechtsanspruches eines daran Beteiligten. Eine solche Rückgängigmachung kann sowohl auf frei vereinbarte Vertragsbestimmungen wie auf gesetzliche Tatbestände wie etwa die Unmöglichkeit der

Leistung (§878 ABGB), den Erfüllungsverzug (§918 ABGB) oder einen Gewährleistungsanspruch (§ 922 ABGB) gestützt werden.

Unter Vertragsbestimmungen iSd § 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, dieser Rechtsanspruch kann auf Gesetz beruhen oder im Vertrag begründet sein. (VwGH 07.05.1981,16/1155,1156/80)

Der VwGH führt im Erkenntnis VwGH 09.08.2001,2000/16/0085 aus:

"Die Anwendung der § 17 Abs.1 Z 1 und Abs.2 GrEStG hat die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges zur unabdingbaren Voraussetzung (vgl. hg Erkenntnisse je vom 25.Oktober 1990, Zl. 88/16/0153 und Zl 89/16/0029). Das bedeutet, dass der Erwerbsvorgang auf Grund eines nachfolgenden gesonderten Willensaktes der Parteien oder nur einer Partei hinfällig geworden sein muss (vgl das hg Erkenntnis vom 19.Oktober 1959, Zl 462/59,Slg Nr. 2091/F).Eine solche Parteienvereinbarung muss dabei zwischen denselben Vertragsparteien abgeschlossen werden, zwischen denen der seinerzeitige Erwerbsvorgang vereinbart wurde.(vgl. zuletzt das hg. Erkenntnis vom 29.Oktober 1998, Zlen 98/16/0115,0116)"

Der Anspruch auf Rückerstattung der Steuer entsteht nicht schon aufgrund der rechtlichen Möglichkeit, die Auflösung des Vertrages zu verlangen, sondern erst mit der tatsächlichen Rückgängigmachung des Vertrages. (vgl. VwGH 07.05.1981,16/1155,1156/80; 09.08.2001,2000/16/0085)

Eingangs ist vorzuschicken, dass zur Beurteilung, ob im zu beurteilenden Fall ein steuervernichtender Tatbestand des § 17 Abs.1 Z 2 GrEStG vorliegt, es unerheblich ist, dass der verfahrensgegenständliche Erwerbsvorgang nicht in das Grundbuch Eingang gefunden hat.

Es steht unbestritten fest, dass mit der Vereinbarung vom 23.12.2016 der in Rede stehende Erwerbsvorgang "rückgängig" iSd § 17 Abs.1 GrEStG, gemacht worden ist. Strittig ist, ob diese Rückgängigmachung, im Sinne des § 17 Abs,1 Z 1 GrEStG, mit Vereinbarung erfolgt ist, oder ob sie--so wie von der Bf. dargestellt--aufgrund eines Rechtsanspruches erfolgte, weil Bestimmungen des Schenkungsvertrages vom 15.02.2001 nicht eingehalten worden sind.

Mit diesem Schenkungsvertrag ist zwischen den Vertragsparteien, als Ehepartner, gemeinsames Wohnungseigentum begründet worden.

Dass bedeutet, dass auf Dauer der Eigentümerpartnerschaft, gemäß § 13 Abs.3 WEG, dieses gemeinsame Wohnungseigentum nur gemeinsam belastet werden durfte. Diese Bestimmung ist in Vertragspinkt drittens des Schenkungsvertrages aufgenommen worden.

Unbestritten ist weiter, dass G.N., mit dem die Bf. das gemeinsame Wohnungseigentumsrecht begründet hatte, die gemeinsame Eigentumswohnung, als alleiniger Pfandgeber, mit einer Hypothek, zur Besicherung der o.a. Forderung der E, belastet hat. Er hat somit zuwider § 13 Abs.3 WEG und gegen die Bestimmung des Vertragspunktes Drittens gehandelt.

Seither hatte die Bf.- unbeschadet dessen, dass sie bis zum Jahre 2015 aus der Vermietung dieser Eigentumswohnung Einkünfte lukriert hatte-die rechtliche Möglichkeit gehabt, die Auflösung des Schenkungsvertrages zu verlangen. Damit ist ihr jedoch noch kein Anspruch auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer entstanden.

Gemäß dem Context des Schenkungsvertrages erfolgte die Haftungserklärung, laut Vertragspunkt Fünftens, im Zusammenhalt mit der Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums, welche mit Übergabe des Schenkungsgegenstandes im Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung (= 15.02.2001) erfolgte. Der Vertragspartner hat demnach gegenüber der Bf. die Haftung dafür übernommen, dass das gemeinsame Wohnungseigentum, zum Zeitpunkt dessen Begründung (= Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung), nur mit den, in Vertragspunkt Fünftens genannten Pfandrechten belastet ist. Späterer Verpfändungen-nach Maßgabe des § 13 Abs.3 WEG konnten schon aufgrund des, darauf bezogenen Inhaltes des Vertragspunktes drittens nicht ausgeschlossen werden. Eine, nach Unterfertigung des Schenkungsvertrages, iSd § 13 Abs.3 WEG erfolgte, gemeinsame Belastung des gemeinsamen Wohnungseigentums hätte nicht zur steuervernichtenden Rückgängigmachung des Schenkungsvertrages iSd § 17 Abs.1 Z 2 GrEStG führen können.

Im zu beurteilenden Fall war zu klären, ob sich aus dem o.a. Inhalt der Vereinbarung vom 23.12.2016 über die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges vom 15.02.2001, ein steuervernichtender Tatbestand gemäß § 17 Abs.1 Z 2 GrEStG ergibt. Dazu-muss - im Lichte der o.a. rechtlichen Ausführungen- sich aus dem Inhalt der genannten Vereinbarung ergeben, dass G.N.-entgegen § 13 Abs.3 WEG- das gemeinsame Wohnungseigentum als alleiniger Pfandgeber mit einer Hypothek belastet hat, und somit gegen die Bestimmung des Vertragspunktes Drittens (= vertragliche Festschreibung der Einhaltung der Bestimmung des § 13 Abs.3 WEG) verstoßen hat, wodurch der Bf. ein Rechtsanspruch auf Auflösung des Schenkungsvertrages vom 05.02.2001 erwachsen ist, welchen sie nunmehr geltend macht.

Aus der, in dieser Vereinbarung enthaltenen, unsubstanzierten Feststellung, die Bf. verweigere die Übernahme der Pfandhypothek, im Zusammenhalt mit der Bezeichnung eines, von der Bf. mit Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums, übernommenen, Pfandrechtes erschließt sich nicht, dass die Rückgängigmachung des verfahrensgegenständlichen Erwerbsvorganges auf Grund eines Rechtsanspruches der Bf. wegen Nichterfüllung einer Vertragsbestimmung erfolgt ist.

Somit war, im zu beurteilenden Fall, nicht vom Vorliegen des steuervernichtenden Tatbestandes gemäß § 17 Abs,1 Z 2 GrEStG auszugehen.

Aus den o.a. letzten Absatz der Vereinbarung vom 23.12.2016 geht hervor, dass Parteien des genannten Schenkungsvertrages übereinkommen, den damit vereinbarten Erwerbsvorgang rückgängig zu machen und der G.N., ab dem Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Vereinbarung, alleiniger Wohnungseigentümer und Vermieter ist.

Danach liegt eine Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges durch Vereinbarung nach § 17 Abs.1 Z 1 GrEStG vor, welche aber den gesamten, zur Steuervernichtung führenden Tatbestand leg.cit. insoweit nicht erfüllt, als dass die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges mit Vereinbarung vom 23.12.2016 nahezu fünfzehn Jahre und nicht drei Jahre, nach Entstehung der Steuerschuld am 15.02.2001(= Zeitpunkt der Unterfertigung des Schenkungsvertrages), erfolgt ist.

Somit hat die belangte Behörde zu Recht, mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid, von der beantragten Nichtfestsetzung (Abänderung) Abstand genommen.

Der Beschwerde war daher der Erfolg zu versagen.

Zulässigkeit der Revision:

Gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes 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.

Das Bundesfinanzgericht stützt die Entscheidung auf die o.a. einschlägige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

Aus den aufgezeigten Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 5. Juli 2022