

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Ilse Rauhofer in der Beschwerdesache \*\*\*Bf1\*\*\*, \*\*\*Bf1-Adr\*\*\*, vertreten durch Dr. Eugen Panovits, Bruck-Hainburger Straße 2/1/1c, 2320 Schwechat, über die Beschwerde vom 7. März 2023 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 9. Februar 2023 betreffend Rückerstattung von Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG zu \*\*\*ErfNr.1\*\*\*, Steuernummer \*\*\*BF1StNr1\*\*\* zu Recht erkannt:

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

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

## Entscheidungsgründe

### I. Verfahrensgang

#### Festsetzung der Grunderwerbsteuer für Schenkungsvertrag vom 1.4.2022

Mit Schenkungsvertrag vom 01.04.2022 schenkte und übergab Herr \*\*\*VATER\*\*\* seinen beiden Söhnen \*\*\*Bf1\*\*\* (der nunmehrige Beschwerdeführer, kurz Bf.) und \*\*\*SOHN2\*\*\* jeweils einen Hälfteanteil an den Liegenschaften \*\*\*EZ 1\*\*\*, \*\*\*EZ 2\*\*\* und \*\*\*EZ 3\*\*\* \*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\*.

Dieses Rechtsgeschäft wurde am 2.6.2002 mittels elektronischer Abgabenerklärung beim Finanzamt Österreich (kurz FAÖ) zu \*\*\*ErfNr.1\*\*\* angezeigt.

Mit Bescheiden vom 12.7.2022 setzte das FAÖ gegenüber den Söhnen jeweils Grunderwerbsteuer iHv € 1.110,47 fest. Die Berechnung der Grunderwerbsteuer erfolgte gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. d GrEStG 1987 mit 2 % vom Wert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke iHv € 3.600,00, ds **€ 72,00** und gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1987 vom Grundstückswert der übrigen Grundstücke iHv €

207.693,09 x 0,5 %, ds **€ 1.110,47**,  
ergibt insgesamt **€ 1.110,47**.

## Antrag vom 09.09.2022

Am 09.09.2022 beantragte der Bf. die Erstattung der Grunderwerbsteuer, da der Schenkungsvertrag aufgelöst worden sei. Dem Antrag angeschlossen wurde ein Aufhebungsvertrag vom 8.7/9.8.2022 sowie aktuelle Grundbuchsauszüge der **\*\*\*EZ 2\*\*\*** und der **\*\*\*EZ 3\*\*\***, jeweils **\*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\***.

## Ermittlungen des FA

In der Folge nahm das FA Einsicht in den Aufhebungsvertrag vom 8.7/9.8.2022 und in zwei ebenfalls am 8.7./9.8.2022 abgeschlossene Schenkungsverträge, beim FAÖ angezeigt unter **\*\*\*ErfNr.2\*\*\*** und **\*\*\*ErfNr.3\*\*\***.

Mit diesen (neuen) Schenkungsverträgen schenkte und übergab Herr **\*\*\*VATER\*\*\*** das Alleineigentum an der Liegenschaft **\*\*\*EZ 2\*\*\***, **\*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\*** seinem Sohn **\*\*\*SOHN2\*\*\*** (Vertrag vom 08.07.2022, **\*\*\*ErfNr.3\*\*\***) und das Alleineigentum an der Liegenschaft **\*\*\*EZ 3\*\*\***, **\*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\*** seinem Sohn **\*\*\*Bf1\*\*\*** (Schenkungsvertrag vom 08.07/09.08.2022, **\*\*\*ErfNr.2\*\*\***).

## Bescheid vom 9.2.2023

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 09.02.2023 wies das FA den Antrag des Bf. gemäß § 17 GrEStG auf Erstattung der Grunderwerbsteuer mit folgender Begründung ab:

*„Im gegenständlichen Fall liegt keine Rückgängigmachung im Sinne des § 17 GrEStG vor, da der Veräußerer nicht die freie Verfügungsgewalt über die Liegenschaft wiedererlangt hat.*

*Zug um Zug mit Abschluss des Auflösungsvertrages wurde am selben Tag die Übertragung auf Herr **\*\*\*SOHN2\*\*\*** sowie Herr **\*\*\*Bf1\*\*\*** vereinbart. Aufgrund dieser freiwillig vereinbarten Änderung der Liegenschaftsaufteilung, ist der Antrag gemäß § 17 GrEStG abzuweisen.“*

## Beschwerde

In der dagegen eingebrachten Beschwerde wurde die Aufhebung des angefochtenen Bescheides mit folgender Begründung beantragt:

*„Am 01.04.2022 wurde zwischen **\*\*\*VATER\*\*\*** und seinen leiblichen Söhnen **\*\*\*SOHN2\*\*\*** und **\*\*\*Bf1\*\*\*** ein Schenkungsvertrag über die Liegenschaften **\*\*\*EZ 1\*\*\***, **\*\*\*EZ 2\*\*\*** und **\*\*\*EZ 3\*\*\*** geschlossen. Im Mai 2022 entschlossen sich die*

Brüder, mit Einverständnis ihres Vaters, die Liegenschaften \*\*\*EZ 2\*\*\* und \*\*\*EZ 3\*\*\* nicht je gemeinsam zu übernehmen, sondern Herr \*\*\*SOHN2\*\*\* die Liegenschaft \*\*\*EZ 2\*\*\* und Herr \*\*\*Bf1\*\*\* die Liegenschaft \*\*\*EZ 3\*\*\*. Über diese beiden Liegenschaften wurden die Schenkungsverträge zu folgenden Erfassungsnummern angezeigt:

- \*\*\*EZ 2\*\*\* zu \*\*\*ErfNr.3\*\*\* sowie
- \*\*\*EZ 3\*\*\* zu \*\*\*ErfNr.2\*\*\*

Für die \*\*\*ErfNr.2\*\*\* hat man mir bereits eine Unbedenklichkeitsbescheinigung übermittelt.

Da für die oben genannten Liegenschaften ohnehin mittels separaten Schenkungsverträgen Grunderwerbsteuer entrichtet (werden) wird, stelle ich daher den Antrag, die Grunderwerbsteuerbeträge für die Liegenschaften \*\*\*EZ 2\*\*\* und \*\*\*EZ 3\*\*\* bei den Anzeigen der jeweiligen Schenkungsverträge zu berücksichtigen und meinem Antrag gemäß § 17 GrEStG zu \*\*\*ErfNr.1\*\*\* vom 09.09.2022 hinsichtlich der Liegenschaften \*\*\*EZ 2\*\*\* und \*\*\*EZ 3\*\*\* stattzugeben.“

## **Beschwerdevorentscheidung vom 4.4.2023**

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 4.4.2023 wies das FA die Beschwerde mit folgender Begründung ab:

„Gemäß § 17 Abs. 1 ZI GrEStG wird die Steuer 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 Wiederkaufsrechts rückgängig gemacht wird. Erfolgt die Vertragsaufhebung lediglich zu dem Zweck der gleichzeitigen Übertragung des Grundstückes auf eine bereits vorbestimmte Person, so ist der frühere Vertrag über seine formale Aufhebung hinaus nicht rückgängig gemacht im Sinne des § 17 GrEStG. Die von den Brüdern im Nachhinein getroffenen Vereinbarung über eine anderweitige Aufteilung der Liegenschaften begründet keinen echten Rücktritt gemäß § 17 GrEStG. Der Veräußerer Herr \*\*\*VATER\*\*\* erlangte keine freie Verfügungsmacht über die Liegenschaften.“

## **Vorlageanträge vom 3.5.2023**

Am 3.5.2023 beantragte der Bf. die Vorlage der Beschwerde ans BFG. Ein weiteres Vorbringen wurde dabei nicht erstattet.

## **Vorlage der Beschwerde ans BFG**

Mit Vorlagebericht vom 6.2.2024 legte das FA die Beschwerde dem BFG zur Entscheidung vor. Dabei gab das FA noch eine ergänzende Stellungnahme mit folgendem Inhalt ab:

„Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Erwerbsvorgang nur dann rückgängig gemacht iSd § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG, wenn sich die Vertragsparteien derart aus ihren vertraglichen Bedingungen entlassen haben, dass die Möglichkeit der Verfügung über das Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche Rechtstellung wiedererlangt (vgl. VwGH

26.05.2011, 2011/16/0001). Eine 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. VwGH 26.01.2006, 2003/16/0512).

Gegenständlich erfolgte die Aufhebung des Schenkungsvertrages vom 01.04.2022 nach eigenen Angaben nur zu dem Zweck, dass damit eine andere Aufteilung der Eigentumsverhältnisse der Brüder an den Liegenschaften erreicht wird. Eine Rückstellung der Verfügungsmacht an den vormaligen Eigentümer Herrn \*\*\*VATER\*\*\* war nie nicht beabsichtigt. Dies zeigt sich eindeutig in dem Umstand, dass zeitgleich mit Abschluss der Aufhebungsvereinbarung des Schenkungsvertrags vom 01.04.2022 neuerlich Schenkungsverträge zwischen Herrn \*\*\*VATER\*\*\* und seinen Söhnen \*\*\*Bf1\*\*\* und \*\*\*SOHN2\*\*\* über die selben Liegenschaften abgeschlossen wurde, jedoch jeweils mit geänderten Eigentumsanteilen.“

## Bisherige Beweiserhebung durch das BFG

Vom Bundesfinanzgericht wurde bisher Beweis erhoben durch Einsicht in die vom FA elektronisch vorgelegten Aktenbestandteile und ergibt sich daraus der oben dargestellte Verfahrensablauf.

Weiters wurden Abfragen im Abgabensinformationssystem des Bundes (kurz AIS) zu den \*\*\*ErfNr.1\*\*\*, \*\*\*ErfNr.2\*\*\* und \*\*\*ErfNr.3\*\*\* sowie Grundbuchsabfragen zu \*\*\*EZ 1\*\*\*, \*\*\*EZ 2\*\*\* und \*\*\*EZ 3\*\*\*, jeweils \*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\* samt Einsicht in die Urkundensammlung getätigt.

## II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

### 1. Sachverhalt

Mit Schenkungsvertrag vom 01.04.2022 schenkte und übergab Herr \*\*\*VATER\*\*\* die Liegenschaften \*\*\*EZ 1\*\*\*, \*\*\*EZ 2\*\*\* und \*\*\*EZ 3\*\*\*, jeweils \*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\*, seinen beiden Söhnen \*\*\*Bf1\*\*\* und \*\*\*SOHN2\*\*\* in ihr gleichteiliges Eigentum.

Die Liegenschaften gehören zu 2 wirtschaftlichen Einheiten iSd Bewertungsgesetzes.

Die mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Liegenschaft \*\*\*EZ 1\*\*\* \*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\* mit der Adresse Hauptstraße 51, \*\*\*ORT\*\*\* gehört zum Grundvermögen. Ihr Grundstückswert beträgt € 415.386,19.

Die Liegenschaften \*\*\*EZ 2\*\*\* im Ausmaß von 86633 m<sup>2</sup> und 458 \*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\* im Ausmaß von 2452 m<sup>2</sup> werden landwirtschaftlich genutzt und wurde hierfür mit Einheitswertbescheid vom 25.11.2019 zu \*\*\*EWAZ xxx-1-xxxx\*\*\* zum 1.1.2017 ein Einheitswert iHv € 7.200,00 festgestellt.

Der Aufhebungsvertrag und den beiden neuen Schenkungsverträgen betreffen nur die Liegenschaften \*\*\*EZ 2\*\*\* und \*\*\*EZ 3\*\*\* \*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\*. Im Aufhebungsvertrag heißt es:

*„Die Vertragsparteien sind nun übereingekommen, diesen Schenkungsvertrag vom 01.04.2022 ... hinsichtlich der \*\*\*EZ 2\*\*\* ... und der \*\*\*EZ 3\*\*\* ... aufzuheben, sodass Herr \*\*\*VATER\*\*\*, ..., darüber wieder allein frei verfügen kann“*

Hinsichtlich der Liegenschaft \*\*\*EZ 1\*\*\* \*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\* wurde der Schenkungsvertrag vom 01.04.2022 grundbücherlich durchgeführt und beiden Söhnen jeweils zur Hälfte zugeschrieben. \*\*\*Bf1\*\*\* und \*\*\*SOHN2\*\*\* sind nach wie vor jeweils als Hälfteeigentümer der Liegenschaft \*\*\*EZ 1\*\*\* \*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\* im Grundbuch eingetragen.

Noch vor Verbücherung hinsichtlich der Liegenschaften \*\*\*EZ 2\*\*\* und \*\*\*EZ 3\*\*\* \*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\* kamen die beiden Söhne im Mai 2022 mit Einverständnis des Vaters überein die beiden Liegenschaften abweichend statt im Hälfteeigentum jeweils hinsichtlich einer Liegenschaft ins Alleineigentum übernehmen zu wollen.

Zu diesem Zweck unterzeichneten Herr \*\*\*VATER\*\*\* und Herr \*\*\*SOHN2\*\*\* am 8. Juli 2022 und Herr \*\*\*Bf1\*\*\* am 9.8.2022 die Aufhebungsvereinbarung.

Am gleichen Tag wurden auch die beiden neuen Schenkungsverträge unterzeichnet.

In einem Nachtrag vom 23.6.2023 zum (neuen) Schenkungsvertrag wurde festgehalten, dass die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den tatsächlichen Besitz bereits vor Vertragsunterfertigung, nämlich am 18.05.2022, erfolgte.

## **2. Beweiswürdigung**

Die Sachverhaltsfeststellungen ergeben sich aus den eingesehen Unterlagen und durchgeführten Abfragen und werden daher als erwiesen angenommen. Sie stehen auch im Einklang mit dem Vorbringen des Bf. in seinen Schriftsätzen.

## **3. Rechtliche Beurteilung**

### **3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)**

#### **Rechtslage**

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

Gemäß **§ 8 Abs 1 GrEStG 1987** entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

Gemäß **§ 17 Abs. 1 GrEStG 1987** wird die Steuer auf Antrag ua. nach Z 1 dann 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.

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 gemäß § 17 Abs. 2 GrEStG die Bestimmungen des Abs 1 Z 1, 2 und 4 sinngemäß.

§ 17 Abs. 4 GrEStG 1987 bestimmt Folgendes:

*"Ist die Steuer in den Fällen der Abs. 1 bis 3 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."*

## Erwägungen

Jeder Erwerbsvorgang löst grundsätzlich selbständig die Grunderwerbsteuerpflicht aus und bildet einen in sich abgeschlossenen Steuerfall, dessen gesetzliche Tatbestandsmerkmale je für sich gesondert zu würdigen sind. Bei mehreren Erwerbsvorgängen ist grundsätzlich jeder Erwerbsvorgang, worunter das Verpflichtungsgeschäft zu verstehen ist, grunderwerbsteuerpflichtig (vgl. ua. VwGH 19.9.2001, 2001/16/0402, 04039).

Gegenstand eines grunderwerbsteuerpflichtigen Rechtsvorganges kann ein Grundstück (§ 2 Abs. 1 GrEStG, allenfalls auch ein ihm gleichgestelltes Objekt nach § 2 Abs. 2 GrEStG) oder ein Grundstücksteil (§ 2 Abs. 3 Satz 2 GrEStG) oder aber eine wirtschaftliche Einheit aus mehreren Grundstücken sein (§ 2 Abs. 3 Satz 1 GrEStG). Das Erfordernis der wirtschaftlichen Einheit ist für den Fall angeordnet, dass sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke bezieht (VfGH vom 10.03.1993, B 371/72).

Mehrere Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes sind abgabenrechtlich als nur ein Grundstück anzusehen, sofern sie bei der Einheitswertfeststellung als eine wirtschaftliche Einheit bewertet wurden (vgl. ua. VwGH 18.4.1997, 96/16/0094).

Bei Abschluss nur eines einheitlichen Rechtsgeschäftes hinsichtlich mehrerer Grundstücke iSd Bewertungsrechtes werden mehrerer Erwerbsvorgänge iSd § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG und damit mehrere Steuerfälle verwirklicht (vgl. dazu BFG 17.05.2023, RV/7104447/2014).

Beim gemeinsamen Erwerb eines Grundstückes durch mehrere Personen ist jeder Erwerber nur Steuerschuldner hinsichtlich des von ihm erworbenen Miteigentumsanteils. Wenn ein Grundstück in einem einheitlichen Vorgang von mehreren Miteigentümern veräußert oder von mehreren Personen zum Miteigentum erworben wird, liegen so viele Erwerbsvorgänge vor, als sich Vertragsparteien gegenüberstehen (vgl. dazu VwGH 19.5.1988, 87/16/0062).

Da beim Schenkungsvertrag vom 1.4.2022 einem Übergeber zwei Erwerber gegenüberstehen und dabei jeweils Anteile an zwei wirtschaftlichen Einheiten im Sinne des Bewertungsgesetzes den Gegenstand des Erwerbes bildeten (\*\*\*EZ 1\*\*\* \*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\* als eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens; der aus der \*\*\*EZ 2\*\*\* und \*\*\*EZ 3\*\*\* \*\*\*KG\*\*\* \*\*\*ORT\*\*\* bestehende landwirtschaftliche Betrieb) wurden durch den Abschluss des Schenkungsvertrages vom 1.4.2022 insgesamt 4 der Grunderwerbsteuer unterliegende Erwerbsvorgänge verwirklicht.

Mit dem Vertragsabschluss am 1.4.2022 ist nach § 8 Abs. 1 GrEStG die Steuerschuld für die insgesamt 4 Grunderwerbsteuerfälle entstanden. Darauf, ob das Titelgeschäft in der Folge erfüllt wurde und insbesondere auf eine bücherliche Eintragung des Eigentumserwerbes für die Erwerber kommt es nicht an (vgl. VwGH 23.01.2003, 2002/16/0111).

§ 17 GrEStG ist als Begünstigungsbestimmung einer ausdehnenden Interpretation nicht zugänglich. 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 (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern Band II, Rz 6 zu § 17 GrEStG mit zahlreichen Judikaturhinweisen).

§ 17 GrEStG bezieht sich - ebenso wie die Tatbestände des § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG - ausschließlich auf das den Anspruch auf Übereignung begründende Verpflichtungsgeschäft. Ob das Verpflichtungsgeschäft erfüllt worden ist, ist für die Frage der Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges, also des Verpflichtungsgeschäftes, nicht maßgebend (vgl. Fellner, aaO, Rz 7a zu § 17 GrEStG unter Hinweis auf VwGH 9.8.2001, 2000/16/0085).

Bei der rechtlichen Beurteilung, ob das Tatbestandsmerkmal einer Rückgängigmachung iS des § 17 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 vorliegt, 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 somit nicht iS 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 Verfügungsmacht aber weiterhin beim Erwerber verbleibt und der Verkäufer seine ursprüngliche (freie) Rechtsstellung nicht wiedererlangt. Erfolgt die Aufhebung des Vertrages lediglich zu dem Zweck der gleichzeitigen

Übertragung des Grundstückes auf eine vom Erwerber ausgewählte dritte Person zu vom Erwerber bestimmten Bedingungen, ohne dass der Veräußerer in irgendeiner Weise sein früheres Verfügungsrecht über das Grundstück zurückerlangt, ist der frühere Vertrag über seine formale Aufhebung hinaus auch nicht teilweise „rückgängig gemacht“ worden.

Erfolgte die Rückgängigmachung des Vertrages nur, um die Übertragung des Grundstückes an den im Voraus bestimmten neuen Erwerber zu ermöglichen, wobei die Auflösung des alten und der Abschluss des neuen Vertrages gleichsam uno actu erfolgten, hat der Veräußerer in Wahrheit nicht die Möglichkeit wiedererlangt, über das Grundstück anderweitig frei zu verfügen (vgl. ua. VwGH 8.9.2010, 2008/16/0141).

Aus dem Inhalt der von denselben Rechtsanwälten errichteten Verträgen, der zeitlichen Abfolge der Vertragsabwicklung, dem persönlichen Naheverhältnis zwischen Beschwerdeführer und Erwerber, den Zahlungsmodalitäten und der Zahlungsabwicklung kann auf das Fehlen einer freien Verfügungsmacht des Veräußerers geschlossen werden, der durch die im Stornovertrag erfolgte Übernahme der Kosten und Gebühren durch den Beschwerdeführer kein finanzielles Risiko bei der Stornierung des ersten Vertrages und dem kurz darauf folgenden Abschluss des zweiten Vertrages zu tragen hatte (vgl. dazu VwGH 28.9.2000, 2000/16/0331).

Der Aufhebungsvertrag und die beiden neuen Schenkungsverträge betreffen nur die Liegenschaften **\*\*\*EZ 2\*\*\*** und **\*\*\*EZ 3\*\*\*** **\*\*\*KG\*\*\*** **\*\*\*ORT\*\*\***, nicht aber die **\*\*\*EZ 1\*\*\*** **\*\*\*KG\*\*\*** **\*\*\*ORT\*\*\***. Hinsichtlich der Liegenschaft **\*\*\*EZ 1\*\*\*** **\*\*\*KG\*\*\*** **\*\*\*ORT\*\*\*** wurde der Schenkungsvertrag vom 01.04.2022 auch grundbücherlich durchgeführt und die Liegenschaft beiden Söhnen –**\*\*\*Bf1\*\*\*** und **\*\*\*SOHN2\*\*\*** – jeweils zur Hälfte zugeschrieben. Hinsichtlich dieses Erwerbsvorgangs liegt somit keinerlei Anhaltspunkt für eine Rückgängigmachung vor und kommt dem Antrag nach § 17 GrEStG hinsichtlich des darauf entfallenden Steuerbetrages von **€ 1.110,47** (anteiliger Grundstückswert iHv € 207.693,09 x 0,5 %) jedenfalls keine Berechtigung zu.

Wie in der Beschwerde ausgeführt entschlossen sich die beiden Brüder im Mai 2022 mit Einverständnis ihres Vaters die Liegenschaften **\*\*\*EZ 2\*\*\*** und **\*\*\*EZ 3\*\*\*** nicht je gemeinsam zu übernehmen, sondern Herr **\*\*\*SOHN2\*\*\*** die Liegenschaft **\*\*\*EZ 2\*\*\*** und Herr **\*\*\*Bf1\*\*\*** die Liegenschaft **\*\*\*EZ 3\*\*\***. Damit spricht bereits das eigene Vorbringen des Bf. dafür, dass hier keine Rückgängigmachung der Schenkung vom Vater, sondern eine Vereinbarung zwischen den beiden Brüdern über den Austausch der Liegenschaftshälften (Teilung einer wirtschaftlichen Einheit der Fläche nach durch Tausch von Miteigentumsanteilen) erfolgte.

Auch der Zeitablauf zeigt, dass hier keine Rückgängigmachung erfolgte. Die Unterzeichnung der Aufhebungsvertrag durch **\*\*\*Bf1\*\*\*** erfolgte erst am 9.8.2022 und damit zu einem Zeitpunkt an dem hinsichtlich der **\*\*\*EZ 2\*\*\*** bereits der neue Schenkungsvertrag vom 8.7.2022 zwischen dem Vater und **\*\*\*SOHN2\*\*\*** abgeschlossen war. Hinsichtlich der **\*\*\*EZ 3\*\*\***

erfolgte die Unterzeichnung des Aufhebungsvertrages und des neuen Schenkungsvertrages am selben Tag.

Daraus wird deutlich, dass hier der Vater die Verfügungsmacht über die Liegenschaften \*\*\*EZ 2\*\*\* und \*\*\*EZ 3\*\*\* nicht zurückerlangt hat. Er hätte die Liegenschaft weder an dritte Personen verkaufen oder verschenken können, sondern war Zweck des Aufhebungsvertrages von vorneherein nur die Übernahme der Liegenschaften durch die beiden Söhne mit dem einzigen Unterschied, dass anstatt der Hälfteanteile an beiden Liegenschaften jeweils eine Liegenschaft ins Alleineigentum erworben wird.

Die Übergabe und Übernahme in den tatsächlichen Besitz der Liegenschaften erfolgte bereits am 18.5.2022 (siehe dazu die Nachträge vom 23.06.2023 zu den neuen Schenkungsverträgen) und zeigt sich auch daran, dass der Vater bei Abschluss des Aufhebungsvertrages seine frühere Rechtstellung nicht wiedererlangt hat.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Rückgängigmachung nach § 17 GrEStG liegen daher auch hinsichtlich des Erwerbes der Liegenschaften \*\*\*EZ 2\*\*\* und \*\*\*EZ 3\*\*\* und des darauf entfallenden Steuerbetrages von **€ 72,00** (anteiliger Einheitswert iHv 3.600,00 x 2%) keine Berechtigung zu.

Der Antrag gemäß § 17 GrEStG vom 09.09.2022 wurde daher vom Finanzamt mit dem angefochtenen Bescheid zu Recht abgewiesen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

### **3.2. 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.

Die getroffene Entscheidung war nicht von der Lösung von Rechtsfragen mit grundsätzlicher Bedeutung abhängig, da das Bundesfinanzgericht in rechtlicher Hinsicht der oben dargestellten ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes folgte und im Ergebnis Tatfragen entscheidungsrelevant waren.

Wien, am 5. September 2024