



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Austria Treuhand Holding WirtschaftsprüfungsgmbH, 1060 Wien, Mariahilferstraße 1c Top 4a, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 111, betreffend Abweisung des Antrages vom 000 auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer der entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 03.09.2009 verkaufte X.X. dem Berufungswerber, (Bw), nachstehende Liegenschaftsanteile an der Liegenschaft: xxx:

159/332 Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an WB

6/332 Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz D

6/332 Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz E

Als Kaufpreis wurde die Summe von € 300.000,00 vereinbart, fällig längstens bis 15.01.2010.

Als Stichtag der Übergabe wurde der 31.01.2010 bestimmt. Sollte jedoch die Verkäuferin in der Lage sein, den Verkaufsgegenstand bereits mit 30.12.2009 zu übergeben, so wurde vereinbart, dass der Kaufpreis bereits mit 15.12.2009 fällig wird.

Mit Vereinbarung vom 03.09 2009 bzw. 23.10 2009 räumte der Bw. seiner damaligen Ehefrau, Y.Y., für die vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile das Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364 c ABGB ein.

Für diesen Liegenschaftserwerb wurde am 05.11.2009 die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer ordnungsgemäß durchgeführt und in der Folge im Betrage von € 10.500,00 vom Bw. an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien abgeführt. Am 16.03.2010 beantragte der rechtliche Vertreter des Bw. die Rückerstattung der entrichteten Grunderwerbsteuer, mit der Begründung, dass der genannte Kaufvertrag mit Dissolutionsvereinbarung vom 14.01.2010 rückgängig gemacht worden wäre.

Dieser Antrag wurde vom Finanzamt mit dem im Spruch dieser Berufungsentscheidung angeführten Bescheid abgewiesen, mit der Begründung, dass die Verkäuferin nicht die volle wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Grundstück zurück erhalten hätte, weil gleichzeitig mit der Vertragsauflösung ein neuer Kaufvertrag zwischen der seinerzeitigen Verkäuferin und Y.Y. , der Ehefrau des Bw., abgeschlossen worden wäre.

Dagegen brachte der Bw., durch seine ausgewiesene Vertreterin, fristgerecht Berufung ein. Er beantragte die Herabsetzung der Grunderwerbsteuer auf € 0,00, im Wesentlichen mit folgender Begründung:

Grund des Ankaufs wäre seine scheidungsbedingte Absicht aus der Ehewohnung auszuziehen und das sich daraus ergebende Bedürfnis nach einer neuen Wohngelegenheit. Die Verkäuferin hätte die vertragsgegenständliche Wohnung bis 31.01.2010 selbst bewohnt. Der Bw. hätte dieser bereits im November 2009 seinen Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt, worauf diese die Bezahlung einer Pönale von € 2000,00 einforderte. Der Grund des Rücktritts war, dass er sich den Kaufpreis dieser Wohnung aufgrund der hohen Kosten des Scheidungsverfahrens nicht mehr leisten konnte, und die Finanzierungszusage der Volksbank vom 24.08.2009, welche anlässlich des Vertragsabschlusses beigebracht worden ist, nicht umgesetzt werden konnte. Der Rechtsvertreter hätte allerdings gemeint, dass die Rückgängigmachung notariell erst nach den Weihnachtsfeiertagen durchgeführt werden soll.

Im Zeitpunkt der Rückgängigmachung hätte alleine die Verkäuferin über die in Rede stehenden Wohnungsanteile wirtschaftlich verfügt und es wäre noch kein neuer Käufer namhaft gemacht worden. Y.Y. , welche über den verfahrensgegenständlichen Wohnungsankauf Bescheid wusste, hätte scheidungsbedingt Bedarf nach einer Ersatzwohnstätte gehabt. Als die Verkäuferin davon erfuhr, habe Sie ihr die vertragsgegenständliche Wohnung (plus Abstellplätze) angeboten. Nach einer

Finanzierungszusicherung des neuen Lebensgefährten der Y.Y. sollte der Abschluss des neuen Kaufvertrages notariell in zeitlicher Nähe zur notariellen Auflösungsvereinbarung erfolgen.

In der Begründung der, diese Berufung abweisende Berufungsvorentscheidung, führte das Finanzamt im Wesentlichen folgendes ins Treffen:

Der Tatbestand der Rückgängigmachung gemäß § 17 GrEStG ist nur dann verwirklicht, wenn der Verkäufer jene Verfügungsmacht über die Liegenschaft erhält, die er vor Vertragsabschluss inne gehabt hat. Um die verlangte Pönalzahlung zu vermeiden, wäre Frau Y.Y. , zu deren Gunsten im ersten Kaufvertrag ein Belastungs- und Veräußerungsverbot bestanden hatte, als neue Erwerberin eingetreten. Aus der Tatsache, dass die Auflösungsvereinbarung und der neue Kaufvertrag am selben Tag abgeschlossen worden sind, wäre zu ersehen, dass kein ernstgemeinter Rücktritt vorliegt und dass die Veräußerin nicht die freie Verfügungsmacht zurück erhalten hat. Vielmehr sollte durch diese Vorgangsweise sichergestellt werden, dass die Veräußerin keine Verwertungsmöglichkeit über die Liegenschaft erhält.

Dagegen brachte der Bw., durch seine ausgewiesene Rechtsvertreterin, fristgerecht einen Vorlageantrag beim Unabhängigen Finanzsenat,(UFS), ein. Darin wiederholte er sinngemäß das Berufungsbegehren und führte-in Replik zum Inhalt der Berufungsvorentscheidung aus, dass er die Pönale bezahlt hätte.

Zum Beweis der Richtigkeit dieses Vorbringens beantragte er die zeugenschaftliche Einvernahme der Verkäuferin.

Seiner damaligen Ehefrau hätte er deshalb das Veräußerung-und Belastungsverbot eingeräumt, weil diese- mangels entsprechender eigener finanzieller Mittel- nicht als Wohnungseigentümerin auftreten hatte können.

Der Vorschlag seines Rechtsanwaltes, die Auflösungsvereinbarung am gleichen Tag wie den neuen Kaufvertrag abzuschließen, hätte nur auf eine Kostenersparnis bzw. auf eine leichtere organisatorische Abwicklung abgezielt.

Mit Schreiben vom 03.07.2013 zog der Bw, durch seine rechtliche Vertreterin, den o.a. Beweisantrag zurück.

Im Erörterungsgespräch vom 03.09.2013 brachte der Bw. vor:

Das Scheidungsverfahren zwischen ihm und Y.Y. ist bereits beim Abschluss des Kaufvertrages vom 03.09.2009 gelaufen. Es ist von Anfang an geplant gewesen, dass er die vertragsgegenständliche Wohnung bewohnen wird. Das Belastungs-und Veräußerungsverbot

hat er seiner „Noch-Ehefrau“ zu deren finanziellen Absicherung eingeräumt, im Hinblick darauf, dass er ihr gemeinsam erspartes Geld für den Ankauf dieser Wohnung verwenden wollte. Nach Vertragsrücktritt ist es zwar, im Hinblick auf weitere Schadensersatzforderungen der Verkäuferin, in seinem Interesse gelegen, dass diese sobald als möglich einen neuen Käufer findet; jedoch ist er-obwohl er wusste, dass seine „Noch-Ehefrau“ auf Wohnungssuche war- nicht als Vermittler des neuen Kaufvertrages vom 14.01.2010 aufgetreten, weil er nicht davon ausgegangen ist, dass seine „Noch-Ehefrau“ die finanziellen Mittel zum Wohnungskauf hat. Erst nachdem ihm mitgeteilt worden ist, dass sich die Verkäuferin und seine damalige Ehefrau über den Liegenschafts Kauf geeinigt haben, hat er über die Finanzierungszusage des Lebensgefährten seiner „Noch-Ehefrau“ erfahren. Die Einigung über Kaufpreis und Kaufgegenstand ist bereits vor dem 14.01.2010 erfolgt. Ansonsten hätte die Verkäuferin wohl kaum die Auflösungsvereinbarung, deren Kosten von der neuen Käuferin getragen worden sind, unterschrieben. Er selbst ist davon ausgegangen, dass aufgrund der Entrichtung der Pönale von € 2000,00 der Kaufvertrag aufgehoben ist.

Auf Befragung des Vertreters der Amtspartei erklärte er, dass es für diese Bezahlung keine Belege gibt.

Letztlich verzichtete er auf eine Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung sowohl vor dem Berufungssenat als auch vor dem Einzelrichter, weil durch dieses Erörterungsgespräch seinem Begehren auf Parteiengehör genügend Rechnung getragen worden ist.

Im Ergänzungsschreiben vom 16.09.2013 teilte der Bw. mit, dass die Verkäuferin anlässlich der Mitteilung seines Rücktrittes im November 2009 von ihm € 2000,00 an Schadenersatz begehrt hätte und seinen Rücktritt bereits zum o.a. Zeitpunkt angenommen hätte. Daher hätte er der Verkäuferin bereits zu diesem Zeitpunkt die wirtschaftliche Verfügungsmacht verschafft. Im Rahmen der notariellen Beglaubigung wäre zuerst die Auflösungsvereinbarung und danach der neue Kaufvertrag unterfertigt worden.

Im Zusammenhang mit dem neuen Kaufvertrag wäre, dem Unternehmen des Lebensgefährten der Y.Y., welcher den Kauf sicherstellte, ein Vorverkaufsrecht eingeräumt worden. Der Bw. hätte auf den Erwerbsvorgang keinen Einfluss gehabt..

Im Berufungsverfahren wurden folgende Unterlagen vorgelegt:

o.a. Kaufvertrag vom 03.09.2009

Vereinbarung vom 03.09.2009 bzw. 23.10.2009 zwischen dem Bw. und Y.Y. über die Einräumung eines Veräußerungs- und Belastungsverbot gemäß § 364 c ABGB zugunsten Letztgenannter

Aufhebungsvertrag vom 14.01.2010 zum Kaufvertrag vom 03.09.2009 mit Vereinbarung zwischen dem Bw. und Y.Y. über die Rückabwicklung des Veräußerungs- und Belastungsverbotes gemäß § 364 c

Neuer Kaufvertrag vom 14.01.2010, abgeschlossen zwischen Y.Y. und der Verkäuferin des ersten Kaufvertrages

Grundbuchsauszug vom 16.11.2010, woraus die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Y.Y. sowie eines Vorverkaufsrechtes ersichtlich ist

Im Rahmen des, gemäß § 183 Abs.4 BAO, gebotenen kontradiktorischen Abgabenvorgangs wurde dem Finanzamt das o.a. Ergänzungsschreiben sowie die, im zweitinstanzlichen Berufungsverfahren vorgelegten, Beweismittel zur Kenntnis gebracht. Mit Schreiben vom 18.10.2010 gab es folgende Stellungnahme dazu ab:

„Nach dem Erwerb der Liegenschaftsanteile durch den Bw. am 3.9.2009 hat dieser mit gesonderter Vereinbarung von 23.10.2009 Y.Y. ob den erworbenen Liegenschaftsanteilen das Belastungs- und Veräußerungsverbot eingeräumt.

Laut Vertrag vom 14.1.2010 einigten sich die Vertragsparteien im gegenseitigen Einverständnis, dass der Kaufvertrag v. 3.9.2009 aufgelöst und rückabgewickelt wird. Auf Grund dieser Auflösungsvereinbarung wurden sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag aufgehoben, bereinigt und verglichen. Gleichzeitig vereinbarte der Bw. mit Y.Y., dass infolge der Auflösung des Kaufvertrages die Einräumung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes obsolet ist und im gegenseitigen Einverständnis aufgelöst und rückabgewickelt wird. Ebenfalls am 14.1.2010 schließt Y.Y. mit der ursprünglichen Eigentümerin X.X. formal einen Kaufvertrag, betreffend diese Liegenschaftsanteile, ab.

Wenn nun vom Bw. vorgebracht wird, dass bereits im November 2009 der Kaufvertrag vom 3.9.2009 mündlich aufgehoben wurde, muss dem entgegengehalten werden, dass die ursprüngliche Liegenschaftseigentümerin durch das bestehende Belastungs- und Veräußerungsverbot im November 2009 nicht jene rechtliche Stellung wiedererlangen konnte, die sie vor Abschluss des Kaufvertrages vom 3.9.2009 hatte. Daran ändert auch nichts die behauptete Pönalzahlung, für die im Übrigen keine Unterlagen vorgelegt werden konnten. Wie auch vom Bw. selbst vorgebracht wurde, unter Anführung der Rechtsprechung, ist die Wiedererlangung jener rechtlichen Stellung durch die ursprüngliche Eigentümerin

unabdingbare Voraussetzung für die Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gem. § 17 GrEStG. Durch das bestehende Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten von Y.Y. kam im Falle der Vertragsauflösung nur sie als Erwerberin in Frage, da wie vom Bw. selbst eingewendet wurde, er nicht in der Lage wäre, die Forderungen seiner Frau im Zuge der Scheidungsvereinbarung betreffend der Wohnung zu erfüllen. Die Übertragung der Liegenschaftsanteile vom Bw. an Y.Y. erfolgte daher in Erfüllung dieser Forderungen. Die zeitliche Vertragsabfolge sollte den Erwerb von Y.Y. bei gleichzeitiger Aufgabe ihrer bisherigen Rechte sicherstellen, wenn auch formal der Kaufvertrag vom 3.9.2009 aufgelöst wurde und ein neuer Kaufvertrag zwischen X.X. und Y.Y. abgeschlossen wurde."

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 17 Abs.1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987, (GrEStG 1987), 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 Rücktrittrechtes oder eines Wiederkaufsrechtes rückgängig gemacht wird.

Ist in den Fällen des Abs.1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist auf Antrag die Steuer entsprechend abzuändern. Bei Selbstberechnungen ist die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird. (§ 17 Abs.4 GrEStG 1987)

Anträge nach Abs.1 bis 4 sind bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres zu stellen, das auf das Jahr folgt, indem 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. (§ 17 Abs.5 GrEStG 1987)

Aufgrund des Vorbringens des Bw. im gesamten Berufungsverfahren und der von ihm beigebrachten o.a. Beweismittel wird dieser Entscheidung nachstehender Sachverhalt zu Grunde gelegt:

Mit Kaufvertrag vom 03.09.2009 kaufte der Bw. von X.X. die unter Punkt erstens angeführten Liegenschaftsanteile. Als Kaufpreis wurde die Summe von € 300.000,00 vereinbart. Zum weiteren verfahrensmaßgeblichen Vertragsinhalt wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die, zu Anfang dieser Berufungsentscheidung enthaltenen Ausführungen hingewiesen. Mit Vereinbarung vom 03.09.2009 bzw. 23.10.2009 räumte Bw. seiner Ehefrau, Y.Y., mit welcher er sich bereits in Scheidung befunden hatte, hinsichtlich des Vertragsgegenstandes ein Belastungs- und Veräußerungsverbot iSd § 364 c ABGB ein. Im November 2006 teilte er der Verkäuferin mit, vom Vertrag zurückzutreten, weil er den Kaufpreis nicht mehr leisten könne.

Die Verkäuferin verlange von ihm die Bezahlung eines Betrages von € 2000,00 als Schadensersatz und einigte sich mit der mit der „Noch-Ehefrau“ des Bw., über den Kauf der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile zum Kaufpreis von € 300.000,00. Mit Aufhebungsvertrag zum Kaufvertrag vom 14.01.2010 wurde vom Bw. und der Verkäuferin einvernehmlich festgestellt, dass mit dieser Auflösungsvereinbarung sämtliche wechselseitigen Rechte und Pflichten aus dem o.a. Kaufvertrag ausdrücklich aufgehoben und als endgültig bereinigt und verglichen anzusehen sind. Gleichzeitig wurde die Rückabwicklung des Kaufvertrages vom 03.09.2010, vereinbart. Unter Punkt B des Aufhebungsvertrages vom 14.01.2010 zum Kaufvertrag vom 03.09.2009, wurde in Folge der Auflösungsvereinbarung, vom Bw. und Y.Y. festgestellt, dass infolge der Auflösung des Kaufvertrages vom 03.09.2009 die Einräumung des aufgezeigten Belastungs- und Veräußerungsverbot obsolet ist, und vereinbart dass diese Einräumung aufgelöst und rückabgewickelt wird. Danach wurde am gleichen Tag zwischen der Verkäuferin und Y.Y., als Käuferin, ein, mit dem Kaufvertrag vom 03.09.2009, inhaltsgleicher neuer Vertrag über den Kauf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaftsanteile unterfertigt.

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass der Bw.- lt. Auskunft des zuständigen Grundbuches (Frau B.) vom 06.11.2013- im Grundbuch als Eigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile nicht eingetragen worden ist, und somit auch die Eintragung der von ihm eingeräumten Berechtigung gemäß § 364c ABGB im Grundbuch fehlt

Im zu beurteilenden Fall ist strittig, ob eine Rückgängigmachung iSd § 17 Abs.1 Z 1 GrEStG 1987 des Kaufvertrages vom 03.09.2009 vorliegt. Ist diese Frage zu bejahen, so wäre dem rechtzeitig eingebrachten Antrag auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer, welche vom Bw. für den, mit diesem Kaufvertrag erfolgten Grundstückserwerb entrichtet worden ist, statt zu geben, bzw. die Steuer auf € 0,00 herabzusetzen.

Dazu ist-im Hinblick auf sämtliche Vorbringen im gesamten Berufungsverfahren- zu erwägen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. Z.B. VwGH 28.10.1998, 98/16/0115,0116)) ist ein Erwerbsvorgang dann rückgängig gemacht, wenn der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, welche er vor Vertragsabschluss inne gehabt hatte, wiedererlangt hat.

Nach der Rechtsprechung des VwGH 26.05.2011, 2011/16/0001 kommt es bei der rechtlichen Beurteilung, ob das Tatbestandsmerkmal einer Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges iSd § 17 Abs.1 GrEStG 1987 vorliegt, nur darauf an, dass der Verkäufer durch einen der in leg.cit. genannten Rechtsvorgänge seine ursprüngliche Rechtsstellung wieder erlangt.

Den Einlassungen des Bw. im Ergänzungsschreiben vom 16.09.2013 nach, wäre eine Rückgängigmachung iSd § 17 GrEStG 1987 bereits im November 2009 durch Annahme des Rücktrittsanzbts des Bw. durch die Verkäuferin- somit vor Abschluss des Aufhebungsvertrages vom 14.01.2010 zum Kaufvertrag vom 03.09.2009 erfolgt.

Dagegen spricht zum einen folgender Inhalt des Aufhebungsvertrages:

*„Die Vertragspartner einigten sich darauf, dass der zuvor angeführte Kaufvertrag vom 3.9.2009 im gegenseitigen Einverständnis **aufgelöst** und **rückabgewickelt wird. Mit dieser Auflösungsvereinbarung** sind sämtliche wechselseitige Rechte und Pflichten aus dem angeführten Kaufvertrag ausdrücklich aufgehoben und als endgültig bereinigt und verglichen anzusehen.“*

Diese Textierung ist nicht geeignet, davon auszugehen, dass bereits vor Abschluss dieser Auflösungsvereinbarung eine Rückgängigmachung des Kaufvertrages vom 03.09.2009 erfolgt ist.

Dazu kommt, dass der Bw. im Erörterungsgespräch vom 03.09.2013 zu Protokoll gab, dass die Parteien des neuen Kaufvertrages sich bereits vor Vertragsunterfertigung über Kaufgegenstand und Preis geeinigt hatten, und dass ansonsten die Verkäuferin die Auflösungsvereinbarung „wohl kaum“ unterschrieben hätte.

Daraus ergibt sich, dass die Verkäuferin zur Auflösung des ersten Kaufvertrages erst dann bereit war, als die damalige Ehefrau des Bw., als neue Käuferin zu unveränderten Vertragsbedingungen auftrat. Dass-lt. Einlassungen des Bw.- die neue Käuferin bereits die der Auflösungsvereinbarung getragen hat, zeigt ihr Interesse an deren Zustandekommen, um unbeschwert Eigentum an den verfahrensgegenständlichen Liegenschaftsanteilen zu erlangen.

Damit wurde der erste Kaufvertrag nicht mit der Wirkung rückgängig gemacht, dass die Verkäuferin ihre freie Verfügungsmacht über die Liegenschaftsanteile wiedererlangt hätte. Vielmehr war sie durch die, der Auflösungsvereinbarung bereits voran gegangene, Einigung mit der neuen Käuferin letzterer gegenüber verpflichtet.

Daran vermag auch die Annahme eines Betrages von € 2000,00 durch die Verkäuferin im Zusammenhang mit der Erklärung des Bw. vom Vertrag zurück zu treten, etwas zu ändern. Bei diesem Betrag handelt es sich nicht um einen im Kaufvertrag bedungenen Pauschalbetrag zur Abgeltung von Schadensersatzansprüchen (vgl. §§ 912 1336 ABGB). Es findet sich im Kaufvertrag vom 03.09.2009 auch keine Bestimmung darüber, dass sich die Vertragsparteien durch die Entrichtung eines Geldbetrages von der Erfüllung des Vertrages befreien können,

oder dass durch die Entrichtung eines Geldbetrages sämtliche wechselseitigen Rechte und Verpflichtungen der Vertragsparteien aus dem Kaufvertrag abgegolten sind.

Die Verkäuferin konnte fest damit rechnen, dass ihr der Bw. in Erfüllung des Kaufvertrages einen Betrag von € 300.000,00 bezahlt. Die Rücktrittserklärung des Bw. im November 2009 stand nicht im Zusammenhang mit einem Tun oder einem Unterlassen ihrerseits. Es kann nicht erkannt werden, warum sie in dieser Ausgangslage und im Ungewissen ob sie einen Dritten findet, der bereit ist ihre Liegenschaftsanteile zu den Bedingungen des ersten Kaufvertrages zu kaufen, den Bw.-lediglich unter Einforderung eines Pauschalbetrages von € 2000,00- aus seinen Verpflichtungen aus dem ersten Kaufvertrag entlassen hätte sollen.

Wenn auch, aufgrund der fehlenden Eintragung im Grundbuch, das Veräußerungs- und Belastungsverbot zugunsten von Y.Y. - bis zu dessen Rückgängigmachung infolge der Auflösungsvereinbarung - nur gegenüber dem Bw. wirkte (vgl. § 364c letzter Satz ABGB: d.h. die Verkäuferin hätte einen neuen Kaufvertrag „auch ohne Einverständnis der Berechtigten wirksam mit einem Dritten abschließen können, allfällige Forderungen, im Zusammenhang mit einem verbotsschädlichem Verhalten, hätte der Bw. alleine zu tragen gehabt; insofern lag das Zustandekommen des neuen Kaufvertrages mit der Berechtigten als Käuferin, ganz in seinem Interesse) so konnte das Finanzamt, aufgrund der identen Inhalte der vom selben Rechtsanwalt errichteten Kaufverträge, und aufgrund dessen, dass der neue Kaufvertrag schon unmittelbar nach dem Zustandekommen des Auflösungsvertrages unterfertigt worden ist, zu Recht von der fehlenden Verfügungsmacht der Veräusserin ausgehen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Verkäuferin durch den Aufhebungsvertrag nicht jene Rechtsposition erlangt hat, welche sie vor Abschluss des ersten Kaufvertrages vom 03.09.2009 innehatte.

Aus den aufgezeigten Gründen liegt daher keine Rückgängigmachung iSd § 17 Abs.1 GrEStG 1989 vor. Die Abweisung des vorliegenden Rückerstattungsantrages erfolgte somit zu Recht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 18. November 2013