

GZ. RV/0557-L/03

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr.Walter Holme und Mag.Stefan Weidinger, gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr betreffend Antrag auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG 1987 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Am 16. Oktober 2002 wurde zwischen dem Bw. und A.T. als Käufer und Frau I.G. als Verkäuferin ein Kaufvertrag über eine Liegenschaft samt Gebäude abgeschlossen. Die für die Berufungsentscheidung relevanten Teile des Vertrages lauten:

*"I. Kaufgegenstand und Kaufübertragung*

*2. Die Verkäuferin verkauft und übergibt nunmehr an die Käufer je zur Hälfte und diese kaufen und übernehmen von der Verkäuferin je zur Hälfte die genannte Liegenschaft EZ 176 Grundbuch X.Y. Bezirksgericht W.....*

*II. Kaufpreis*

- 1. Einvernehmlich wird ein Kaufpreis in der Höhe von 100.000,00 € vereinbart.*
  - 2. Die Käufer verpflichten sich zur ungeteilten Hand, den Kaufpreis auf ein vom Schriftenverfasser einzurichtendes Treuhandkonto binnen vierzehn Tagen ab beiderseitiger Kaufvertragsunterfertigung spesen- und abzugsfrei, jedoch auch zinsen- und wertsicherungsfrei zu überweisen.*
  - 3. Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichten sich die Käufer zur Zahlung von 6% Verzugszinsen p.a. ab Fälligkeit.*
- .....

*III. Übernahme und Übergabe*

- 1. Die Übergabe bzw. Übernahme des Kaufgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Käufer erfolgt mit Lasten, Gefahr und Zufall mit 1. November 2002.*
  - 3. Die Käufer bestätigen durch Unterfertigung dieses Vertrages den Erhalt sämtlicher Schlüssel und die ordnungsgemäße Übergabe des Verkaufsobjektes mit dem Tag der beiderseitigen Vertragsunterfertigung.*
- .....

*VII. Allgemeine Vertragsbestimmungen*

- 1. Alle mit der Errichtung und grundbürgerlichen Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern aller Art, insbesondere die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer haben die Käufer zur ungeteilten Hand alleine zu tragen.*
- .....

*XII. Vorkaufsrecht*

*Die Käufer räumen sich gegenseitig ein Vorkaufsrecht ob der jeweils ihnen gehörigen Liegenschaftshälften unentgeltlich im Sinne der Bestimmungen der §§ 1072f ABGB ein und wird die grundbürgerliche Sicherstellung vereinbart. Der jeweils andere Hälfteneigentümer nimmt das jeweilige Vorkaufsrecht ein.*

....."

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 5. November 2002 wurde im Hinblick auf den obigen Kaufvertrag die Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.750,00 € festgesetzt.

Die festgesetzte Grunderwerbsteuer sei wie folgt berechnet worden:

Gemäß § 7 Z 3 GrEStG 1987 3,5% von der Gegenleistung in Höhe von	1.750,00 €
50.000,00 € (gerundet gemäß § 204 BAO)	

Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987: Kaufpreis	50.000,00 €
--	-------------

Mit Schreiben vom 15. Mai 2003 an die Abgabenbehörde erster Instanz wurde wie folgt ausgeführt:

Mit Aufhebungsvertrag vom 13. Mai 2003 hätten die Parteien den Kaufvertrag hinsichtlich der Liegenschaft EZ 176 Grundbuch X.Y. Bezirksgericht W. zur Gänze aufgehoben. Es seien noch keinerlei Veranlassungen getroffen worden und es sei eine Übergabe bisher nicht erfolgt. Die bereits erfolgte Zahlung von 100.000,00 € sei zur Gänze rücküberwiesen worden.

Die Grunderwerbsteuer von je 1.750,00 € sei bereits vorgeschrieben und beglichen worden. Aus all diesen Gründen würde daher gemäß § 17 GrEStG 1987 von einer Aufhebung des ursprünglichen Vertrages auszugehen sein und daher der Antrag gestellt werden, an die Käufer die Grunderwerbsteuer von je 1.750,00 € rück zu erstatten.

Beigelegt wurde der Aufhebungsvertrag vom 13. Mai 2003, abgeschlossen zwischen dem Bw. und A.T. und Frau I.G., der folgenden entscheidungsrelevanten Inhalt aufweist:

"I.

*Die Parteien haben am 16. Oktober 2002 einen Kaufvertrag hinsichtlich der ..... gegenständlichen Liegenschaft samt darauf errichtetem Wohnhaus ..... um einen Kaufpreis von 100.000,00 € abgeschlossen.*

II.

*Die Parteien erklären nunmehr den genannten Kaufvertrag ex tunc zur Gänze und ohne Bedingung aufzuheben, somit wird der frühere Zustand wiederhergestellt. Die grundbücherliche Rückübertragung ist nicht erforderlich. Die Verkäuferin bestätigt die Übernahme der Schlüssel und die ordnungsgemäße Übergabe.*

*Die Rückabwicklung ist auch deshalb erforderlich, weil die Zweitkäuferin, A.T., 50% des Kaufpreises nicht aufbringen kann und die bisherigen Lebensgefährten getrennte Wohnsitze genommen haben.*

III.

*Zu Abgabenbemessungszwecken wird somit darauf hingewiesen, dass der Erwerbsvorgang durch Vereinbarung gemäß § 17 GrEStG 1987 innerhalb der Frist rückgängig gemacht wird und der Antrag gestellt wird, die Rückzahlung der Grunderwerbsteuer vorzunehmen.*

#### *IV.*

*Für die Auflösung und Rückabwicklung des Kaufvertrages ist keine Gegenleistung zu erbringen. Der Treuhänder wird beiderseits ermächtigt, den Treuhandbetrag an die Allgemeine Sparkasse zurück zu überweisen.*

*....."*

Am 15. Mai 2003 wurde zwischen I.G. als Verkäuferin und dem Bw. als Käufer ein Kaufvertrag über gegenständliches Objekt abgeschlossen. Dieser entspricht inhaltlich in den wesentlichen Punkten dem gegenständlichen Kaufvertrag. Die Übergabe bzw. Übernahme würde mit dem Tag der beiderseitigen Kaufvertragsunterfertigung erfolgen.

Am 13. August 2003 wurde durch die Abgabenbehörde erster Instanz der Antrag auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG 1987 mit Bescheid abgewiesen. Dieser wurde wie folgt begründet:

Bei der Beurteilung, ob das Tatbestandsmerkmal einer Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges im Sinne des Gesetzes vorliege, komme es darauf an, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor dem Vertragsabschluss innegehabt habe, durch einen der im § 17 GrEStG 1987 genannten Rechtsvorgänge wiedererlangt habe. Ein Erwerbsvorgang sei somit im Sinne dieser Bestimmung nur dann rückgängig gemacht, wenn der Vertrag – was die Vertragsfreiheit des Schuldrechtes erlaube – nicht nur der Form nach aufgehoben werde, sondern der ursprüngliche Verkäufer seine frühere (freie) Rechtsstellung auch wiedererlangt habe. Entscheidend sei, dass sich die Vertragspartner derart aus ihren vertraglichen Bindungen entlassen hätten, dass die Möglichkeit der Verfügung über das betroffene Grundstück nicht beim Erwerber verbleibe, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche Stellung wiedererlange. Erfolge eine Rückgängigmachung nur, um den Verkauf eines Grundstückes an einen im Voraus bestimmten neuen Käufer zu ermöglichen, hätte der Verkäufer in Wahrheit nicht die Möglichkeit wiedererlangt, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen.

Die Voraussetzungen für die Erstattung der Grunderwerbsteuer würden daher nicht vorliegen.

Binnen offener Frist wurde durch den Bw. Berufung gegen obigen Bescheid eingebracht. Dies im Wesentlichen mit folgender Begründung:

Als Berufungsgrund werde unrichtige rechtliche Beurteilung geltend gemacht.

Nach der Intention des Gesetzgebers sei Sinn der Bestimmung des § 17 GrEStG 1987 jener,

Vorgänge nicht mit Steuer zu belasten, deren wirtschaftliche Auswirkungen von den Beteiligten innerhalb der im Gesetz gesetzten Frist wieder beseitigt würden. Diese Rechtsauffassung, wonach Grunderwerbsteuer schon begrifflich nur durch den Erwerb eines Grundstückes ausgelöst werde und daher nicht zu erheben sei, wenn der Erwerb trotz eines ursprünglich darauf gerichteten Rechtsvorganges später tatsächlich nicht eintrete, werde auch vom VwGH in ständiger Rechtsprechung judiziert (vergleiche die Erkenntnisse vom 3.6.1993, 90/16/0144 und 90/16/0145, 0146, vom 21.1.1998, 97/16/0345, vom 29.10.1998, 98/16/0115, 0116, u.v.a.). Dies bedeute, dass in Fällen, in denen der Erwerbsvorgang fehlgeschlagen sei und wieder rückgängig gemacht werde, sich seine vorgängige Besteuerung als unbegründet erweise und allenfalls bereits vorweg entrichtete Grunderwerbsteuer eben rückzuerstatten sei (vergleiche auch VfGH vom 20.6.1986, G 229/85).

Wende man die zitierte Judikatur auf den vorliegenden Sachverhalt an, komme man entgegen der von der Finanzbehörde erster Instanz vertretenen Rechtsansicht jedoch zum Ergebnis, dass sehr wohl ein Fall des § 17 GrEStG 1987 vorliege. Der Bw. und A.T. hätten als Käufer mit Frau I.G. ursprünglich am 16. Oktober 2002 einen Kaufvertrag hinsichtlich der Liegenschaft EZ 176 Grundbuch X.Y. Bezirksgericht W. abgeschlossen und die auf den vereinbarten Kaufpreis entfallende Grunderwerbsteuer in der Höhe von je 1.750,00 € entrichtet. Binnen offener Frist des § 17 GrEStG 1987 sei dieser Rechtserwerb mit Aufhebungsvertrag vom 13. Mai 2003 rückgängig gemacht und der genannte Kaufvertrag ex tunc zur Gänze und ohne Bedingung aufgehoben worden, somit der frühere Eigentumsstand wieder hergestellt worden. Die Rückabwicklung wäre insbesondere deshalb erforderlich gewesen, weil die vormalige Zweitkäuferin A.T. 50% des Kaufvertrages nicht aufbringen hätte können und der Bw. und A.T., die vormalig in Lebensgemeinschaft gestanden wären, getrennte Wohnsitze genommen hätten. Mit dem Aufhebungsvertrag sei die vertragsgegenständliche Liegenschaft EZ 176 Grundbuch X.Y. Bezirksgericht W. zur Gänze und ohne jegliche Einschränkung in das Eigentum der Verkäuferin I.G. rückübertragen worden, wobei deren Stellung als Eigentümerin zum Zeitpunkt der Vertragsaufhebung keinerlei Beschränkungen unterlegen sei, sie somit die Möglichkeit wieder erlangt hätte, die gegenständliche Liegenschaft an einen Dritten zu veräußern.

Der Umstand, dass die Liegenschaft in weiterer Folge an den Bw. veräußert worden sei, sei für die rechtliche Beurteilung, ob in Folge des Aufhebungsvertrages vom 13. Mai 2003 die bereits entrichtete Grunderwerbsteuer rückzuerstatten sei, ohne Belang. Maßgeblich sei vielmehr ausschließlich die Tatsache, dass die vormalige Verkäuferin I.G. mit diesem Aufhebungsvertrag die volle Verfügungsmacht über die gegenständliche Liegenschaft wieder

erlangt hätte und der Kaufvertrag ex tunc zwischen den Vertragsparteien aufgelöst worden sei. Ob eine daraufhin erneut erfolgte Veräußerung an einen bisherigen unbeteiligten Dritten oder an den ursprünglichen Erwerber eines Hälftenanteiles dieser Liegenschaft erfolge, stelle keine maßgebliche Einschränkung der Verfügungsmacht der Verkäuferin dar, sondern hätte diese durch den Aufhebungsvertrag ihre ursprüngliche Rechtsstellung in vollem Umfang wieder erlangt, in dem jener rechtliche und tatsächliche Zustand hergestellt worden sei, der vor dem ersten Erwerbsvorgang (Kaufvertrag vom 16. Oktober 2002) bestanden hätte. Zusammenfassend ergebe sich somit, dass die rechtlichen Voraussetzungen für eine Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG 1987 vorliegendenfalls gegeben seien und in der Folge fristgerechter Antragstellung des Bw. und der A.T. die Finanzbehörde erster Instanz verpflichtet gewesen sein würde, in Stattgebung des Antrages vom 15. Mai 2003 die vom Bw. und A.T. entrichtete Grunderwerbsteuer in Höhe von je 1.750,00 € an diese rückzuerstatte.

Am 29. September 2003 wurde obige Berufung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorgelegt.

Am 10. Mai 2004 wurde durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz folgender Ergänzungsvorhalt an A.T. abgefertigt:

1.	Wann sei der Kaufpreis von 100.000,00 € gemäß II 2. des Kaufvertrages vom 16. Oktober 2002 bezahlt worden? Es sei ein Nachweis darüber einzureichen. Sei dieser verspätet entrichtet worden? Seien Zinsen gemäß II 3. des obigen Vertrages fällig geworden? Wenn ja, sei auch darüber ein Beleg einzureichen.
2.	Sei die Übergabe des Objektes wie im obigen Vertrag unter III 1. vereinbart mit 1. November 2002 vorgenommen worden? Wenn nein, warum nicht? Wer hätte ab 1. November 2002 bis 13. Mai 2003 die Kosten gemäß III 2. des obigen Vertrages getragen? Falls diese von A.T. getragen worden wären, würde dies nachzuweisen sein.
3.	Laut dem Schreiben der A.T. vom 15. Mai 2003 würde die Übergabe zu diesem Datum nicht erfolgt sein. Diese Angabe stehe im Widerspruch zum Aufhebungsvertrag vom 13. Mai 2003, wonach von der Verkäuferin die Übernahme der Schlüssel und die ordnungsgemäße Übergabe bestätigt worden sei. Es sei dazu Stellung zu nehmen.
4.	Es sei die Rücküberweisung des geleisteten Kaufpreises nachzuweisen.
5.	Wie sei Punkt IV des Aufhebungsvertrages zu verstehen, wonach der Treuhänder

	ermächtigt werde, den Treuhandbetrag an die Allgemeine Sparlasse zu überweisen? Es seien jegliche Geldflüsse der A.T. und auf dem Treuhandkonto aufzuklären.
--	--

Am 11. Mai 2004 wurde durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz ein Auskunftsersuchen an I.G. im Hinblick auf die gegenständliche Liegenschaft gerichtet:

1.	Am 16. Oktober 2002 hätte I.G. mit dem Bw. und A.T. einen Kaufvertrag bezüglich gegenständlicher Liegenschaft abgeschlossen. Am 13. Mai 2003 sei mit diesen Vertragsparteien ein Aufhebungsvertrag abgeschlossen worden, das um am 15. Mai 2003 mit dem Bw. alleine einen Kaufvertrag anzuschließen. Wann seien in chronologischer Reihenfolge durch wen Kaufpreiszahlungen entrichtet worden? An wen sei wann der Kaufpreis wieder rückerstattet worden?
2.	Seien an I.G. Zinsen iSd Punkt II 3. des Kaufvertrages vom 16. Oktober 2000 bezahlt worden? Wenn ja, durch wen, wann und in welcher Höhe? Falls der Kaufpreis nicht oder verspätet entrichtet worden sei und keine Zinsen bezahlt worden wären, würde zu klären sein weshalb.
3.	Wann sei das Haus an wen übergeben worden und wieder an I.G. rückübergeben worden? Es seien die Vorgänge in chronologischer Reihenfolge zu schildern.
4.	Wer hätte von 1. November 2002 bis 15. Mai 2003 die im ursprünglichen Kaufvertrag unter Punkt III 2. genannten Kosten getragen? Würden diese von I.G. bezahlt worden sein, würden die diesbezüglichen Belege in Kopie einzureichen und diese Vorgangsweise aufzuklären sein.
5.	Weshalb sei im Aufhebungsvertrag vom 13. Mai 2003 keine Gegenleistung für die Aufhebung vereinbart worden?
6.	Weshalb sei die Liegenschaft nur zwei Tage später an den Bw. alleine verkauft worden? Auf wessen Vorschlag sei dies vorgenommen worden? Wann sei dieser Entschluss gefasst worden? Mit wie vielen anderen Personen hätte I.G. diesbezügliche Verhandlungen geführt? Es seien diese mit Namen und Adresse zu nennen. Von wem sei I.G. um die Aufhebung des Vertrages ersucht worden? Welche Gründe seien hierfür angegeben worden?

Am 11. Mai 2004 wurde durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz ein Ergänzungsvorhalt an den Bw. abgefertigt:

1.	Wann sei der Kaufpreis von 100.000,00 € gemäß II 2. des Kaufvertrages vom 16. Oktober 2002 bezahlt worden? Es sei ein Nachweis darüber einzureichen. Sei dieser verspätet entrichtet worden? Seien Zinsen gemäß II 3. des obigen Vertrages fällig geworden? Wenn ja, seien auch darüber Belege einzureichen.
2.	Sei die Übergabe des Objektes wie im obigen Vertrag unter III 1. vereinbart mit 1. November 2002 vorgenommen worden? Wenn nein, warum nicht? Wer hätte ab 1. November 2002 bis 13. Mai 2003 die Kosten gemäß III 2. des obigen Vertrages betragen? Falls diese vom Bw. getragen worden seien, würde dies nachzuweisen sein.
3.	Laut Schreiben des Bw. vom 15. Mai 2003 würde die Übergabe bis zu diesem Datum nicht erfolgt sein. Diese Angabe stehe im Widerspruch zum Aufhebungsvertrag vom 13. Mai 2003, wonach von der Verkäuferin die Übernahme der Schlüssel und die ordnungsgemäße Übergabe bestätigt werden würde. Es sei dazu Stellung zu nehmen.
4.	Es sei die Rücküberweisung des geleisteten Kaufpreises nachzuweisen.
5.	Wie sei Punkt IV des Aufhebungsvertrages zu verstehen, wonach der Treuhänder ermächtigt werden würde, den Treuhandbetrag an die Allgemeine Sparkasse zu überweisen? Es seien jegliche Geldflüsse des Bw. und auf dem Treuhandkonto aufzuklären.
6.	Weshalb hätte der Bw. das Vorkaufsrecht gemäß Punkt XII des ursprünglichen Vertrages nicht ausgeübt? Wann hätte er sich entschlossen, die Liegenschaft alleine zu erwerben? Wann seien mit I.G. Verhandlungen aufgenommen worden?
7.	Wann sei der Kaufpreis gemäß dem Vertrag vom 15. Mai 2003 entrichtet worden? Es sei die Bezahlung nachzuweisen.
8.	Wann sei die Liegenschaft auf Grund des Vertrages vom 15. Mai 2003 übergeben worden? Wann hätte der Bw. die Schlüssel erhalten?
9.	Wer hätte die Kosten des Aufhebungsvertrages bezahlt und warum? Falls die Zahlung durch den Bw. erfolgt sei, würden die diesbezüglichen Belege einzureichen sein.

Mit Schreiben vom 16. Juni 2004 wurde durch den Bw., A.T. und I.G. wie folgt Stellung genommen:

Fragenliste Bw.:	
1.	Der Kaufpreis von 100.000,00 € sei am 18. November 2002 auf das Treuhandkonto einbezahlt worden, Zinsen seien nicht fällig gestellt worden auf Grund der erfolgten Rückzahlung und der Tatsache, dass der Treuhandbetrag nie an die Verkäuferin ausbezahlt worden sei.
2.	Der Bw. als Käufer sei in das Vertragsobjekt nie eingezogen in diesem Zeitraum, weil keinerlei Möglichkeit zur Wohnungsnahme bestanden hätte und noch keine Genehmigung des Vertrages vorgenommen worden sei. Laut beiliegender Meldebestätigung sei der Bw. erst zum Zeitpunkt der Überweisung an die Verkäuferin, 10. Juli 2003, in die Liegenschaft eingezogen. Die Kosten des Erstvertrages seien vom Bw. alleine getragen worden und dies würde durch dessen Unterschrift bestätigt werden.
3.	Eine Übernahme der Schlüssel sei in der Zwischenzeit bereits erfolgt, jedoch sei wiederum eine Rückabwicklung erfolgt, nachdem der Vertrag aufgehoben worden sei.
4.	Die Rücküberweisung des Kaufpreises wäre vom Treuhandkonto erfolgt inklusive Zinsen des Treuhandkontos von 100.269,74 € am 16. Mai 2003, eine Kopie des Treuhandkontos werde beigelegt.
5.	Diese Frage sei zu Punkt 4. beantwortet worden, auf beiliegende Kontoauszüge des Treuhandkontos werde verwiesen.
6.	Die Ausübung des Vorkaufsrechtes wäre mangels Zahlung der Hälfte des Betrages durch A.T. nicht notwendig gewesen, Verhandlungen seien seit Beginn 2003 mit Frau I.G. durchgeführt worden.
7.	Der Kaufpreis gemäß Vertrag vom 15. Mai 2003 sei am 12. Juni 2003 auf das Treuhandkonto entrichtet worden, auf den beiliegenden Beleg werde verwiesen.
8.	Auf Grund der nunmehrigen Probleme sei die Liegenschaft erst am 10. Juli 2003 übergeben worden, gleichzeitig mit der Überweisung des Treuhandbetrages an die Verkäuferin. Gleichzeitig sei die Anmeldung bei der Marktgemeinde T. erfolgt.

9.	Die Kosten des Aufhebungsvertrages seien vom Bw. beglichen worden, die Zahlung sei durch Unterfertigung durch den Schriftenverfasser bestätigt worden.
----	--

Fragenkatalog A.T.:	
1.	siehe 1. Bw.
2.	siehe 2. Bw.
3.	siehe 3. Bw.
4.	Die Rücküberweisung des Kaufpreises sei vom Treuhandkonto erfolgt, I.G. hätte den Betrag nie erhalten.
5.	Der Treuhänder sei ermächtigt worden, auf Grund der Aufhebung des Vertrages den Treuhandbetrag an die Allgemeine Sparkasse zur Überweisung zu bringen, auf die beiliegenden Kontoauszüge werde verwiesen.

1.	Die Kaufpreiszahlung sei auf das Treuhandkonto am 18. November 2002 vorgenommen worden, die Rücküberweisung sei am 16. Mai 2003 erfolgt auf Grund der bekannt gegebenen Beendigung der Lebensgemeinschaft zwischen den Käufern und der Tatsache, dass A.T. nicht 50% des Kaufpreises aufbringen hätte können.
2.	Auf Grund der Aufhebung des Kaufvertrages seien keine Zinsen begehrt worden.
3.	Eine chronologische Reihenfolge sei I.G. nicht mehr bekannt, da teilweise die Schlüssel übergeben worden seien zur Besichtigung, dann wieder zurückgegeben worden wären, der Bw. jedoch nicht eingezogen sei.
4.	Sämtliche Betriebskosten seien auf Grund der Verzögerung bei der Auszahlung des Treuhandbetrages bzw. der Rückabwicklung des Kaufvertrages vom Bw. übernommen und von diesem beglichen worden, Kopien der Betriebskostenabrechnungen würden beiliegen.
5.	Eine Gegenleistung für die Aufhebung sei nicht vereinbart worden, da I.G. die Liegenschaft geerbt hätte und froh gewesen wäre, die Liegenschaft, wenn auch mit

	Verzögerungen, an den Bw. zu veräußern.
6.	Die Liegenschaft wäre in einem desolaten Zustand gewesen, Aufwendungen hätten getragen werden müssen und es wären trotz Einschaltung eines Realitätenbüros keine anderen Interessenten zu finden gewesen, sodass ein nochmaliger Verkauf um den gleichen Kaufpreis erfolgt sei. Die Gründe für die Aufhebung seien unter Punkt 1. mitgeteilt worden.

Beigelegt wurde eine Meldebestätigung, aus der hervorgeht, dass der Bw. ab 10. Juli 2003 in T. an der Adresse der gegenständlichen Liegenschaft gemeldet war.

Weiters Kopien von Belegen, die bestätigen, dass der Bw. folgende Aufwendungen in Bezug auf die verkauft Liegenschaft getragen hat: Gemeindeabgaben 1. Vierteljahr, Strom Jänner, Februar, März und April 2003, Wasser und Abwasser im 1. Halbjahr 2003.

Zusätzlich wurden Kopien von Kontoauszügen des Treuhandkontos eingereicht, aus denen die im obigen Schreiben angeführten Zahlungen hervorgehen.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 17 Abs. 1 GrEStG 1987 wird die Grunderwerbsteuer auf Antrag unter Anderem 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. Abs. 2 des § 17 GrEStG 1987 bestimmt, dass dies auch gilt, wenn zur Durchführung einer Rückgängigmachung zwischen dem seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber ein Rechtsvorgang erforderlich ist, der selbst einen Erwerbsvorgang gemäß § 1 leg.cit. darstellt.

Wie der VwGH in ständiger Rechtsprechung und auch in seinem Erkenntnis vom 12.11.1997, 97/16/0390, 0391, ausführt, kommt es lediglich darauf an, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss inne gehabt hatte, wiedererlangt.

Ein Erwerbsvorgang ist folglich nicht iSd Bestimmung des § 17 GrEStG 1987 rückgängig gemacht, wenn der Vertrag zwar der Form nach aufgehoben wird, die durch diesen Vertrag begründete Verfügungsmacht aber nicht weiterhin beim Erwerber verbleibt und der Verkäufer seine ursprüngliche Rechtsstellung nicht wiedererlangt.

Entscheidend für die Rückgängigmachung ist, dass sich die Vertragsparteien derart aus ihren vertraglichen Bindungen entlassen, dass die Möglichkeit der Verfügung über das betreffende Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche Stellung wiedererlangt.

Erfolgt eine Rückgängigmachung nur, um den Verkauf des Grundstückes an eine im Voraus bestimmte neue Käuferin zu ermöglichen, hat der Verkäufer in Wahrheit nicht die Möglichkeit wiedererlangt, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen (siehe auch das Erkenntnis das VwGH vom 28.9.1998, 97/16/0308).

Der die Begünstigung des § 17 GrEStG 1987 in Anspruch nehmende Steuerpflichtige hat selbst einwandfrei und unter Ausschluss jeden Zweifels das Vorliegen sämtlicher Umstände darzulegen, auf die die abgabenrechtliche Begünstigung gestützt werden kann (siehe auch das Erkenntnis des VwGH vom 19.3.2003, 2002/16/0258).

Im gegenständlichen Fall hat die I.G. ihre ursprüngliche, volle Verfügungsmacht nicht wiedererlangt.

Der Aufhebungsvertrag zum gegenständlichen Vertrag wurde von den Käufern und der Verkäuferin am 13. Mai 2003 unterschrieben.

Bereits am 15. Mai 2003 wurde sodann der neue Kaufvertrag zwischen dem Bw. und I.G. unterfertigt.

I.G. hat die volle Verfügungsmacht über die Liegenschaft nicht wiedererhalten, da mit der Entlassung aus dem alten Vertrag quasi zeitgleich ein neuer abgeschlossen worden ist (siehe auch das Erkenntnis des VwGH vom 17.10.2001, 2001/16/0184, 0190).

Dass zwischen der Aufhebung des ursprünglichen Vertrages und dem neuen Kaufvertrag zwei Tag vergangen sind, ändert daran nichts.

Die Aufhebung des gegenständlichen Kaufvertrages ist im Interesse des Bw. und A.T. erfolgt, Laut den Angaben des Bw. wurden von ihm seit Anfang 2003 Verhandlungen mit I.G. geführt – somit bereits Monate vor Aufhebung des Vertrages.

Trotz Aufforderung konnten von I.G. keinerlei weitere Interessenten genannt werden. Im Gegenteil wurde vorgebracht, dass I.G. froh gewesen sei, dass der Bw. die Liegenschaft schlussendlich übernommen hätte.

Der ursprüngliche Käufer hat nicht nur die Person, an die neuerlich verkauft wird, ausgesucht, er selbst ist diese Person.

Vom Bw. wurden bereits ab Anfang 2003 sämtliche Betriebskosten für die gegenständliche Liegenschaft bezahlt. Dies spricht eindeutig dafür, dass der Bw. schon zu diesem Zeitpunkt als neuerlicher Käufer festgestanden ist. Als Grund für die Kostenübernahme wurde genannt,

dass der Vertrag rückabgewickelt worden sei. Zu bemerken ist, dass Zahlungen erfolgt sind, bevor der Aufhebungsvertrag unterzeichnet worden ist.

Für die verspätete Zahlung des Kaufpreises auf Grund des ersten Kaufvertrages wurden keinerlei Zinsen eingefordert – auch diese Vorgangsweise spricht dafür, dass bereits eine weitere Einigung mit dem Bw. bestanden hat.

Es kann daher nicht von der Rückgängigmachung des gegenständlichen Erwerbsvorganges ausgegangen werden.

Die vom Bw. zitierten Erkenntnisse des VwGH gehen von der Voraussetzung der Wiedererlangung der Verfügungsmacht und der Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges aus. Detaillierte, für die gegenständliche Berufung maßgebliche Aussagen können darin jedoch nicht erblickt werden. Vielmehr ist auf die oben zitierte Judikatur zu verweisen.

Das Urteil des VfGH vom 20.6.1986, G 229/85, stellt zum Einen auf den hier nicht anzuwendenden § 20 Abs. 6 GrEStG 1972 ab, zum Anderen betrifft es die Voraussetzung des Einhaltens der Offenlegungs- und Wahrheitspflicht – ein Zusammenhang mit gegenständlichem Fall kann nicht erkannt werden.

Die Berufung war folglich spruchgemäß als unbegründet abzuweisen.

Linz, 21. Juli 2004