



Außenstelle Wien  
Senat 20

---

UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

GZ. RV/3350-W/02

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Stenitzer & Stenitzer, gegen den Bescheid vom 28. Jänner 2002 des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 Abs. 1 GrEStG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **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**

Mit Kaufvertrag vom 12. Februar 2001 wurden vom Bw. von den Ehegatten N. die Grundstücke um den vereinbarten Kaufpreis von S 1.270.000,-- erworben. Für diesen Erwerbsvorgang wurde die Grunderwerbsteuer selbst berechnet.

Die Vertragsparteien haben den oben genannten Kaufvertrag mit Dissolutionsvertrag vom 6. Dezember 2001 einvernehmlich aufgehoben. Die wesentlichen Bestimmungen dieses Dissolutionsvertrages lauten auszugsweise:

“I.

.....

*Der vereinbarte Kaufpreis von S 1,270.000,-- wurde bereits bezahlt.*

*Noch vor Übergabe des vertragsgegenständlichen Anwesens erklären beide Vertragsparteien die AUFHEBUNG des Kaufvertrages vom 12.2.2001 und bestätigen, daß kein Vertragsteil aus diesem Rechtsgeschäft bereits Rechte oder Verpflichtungen erworben hat und daß keiner der Vertragsteile gegenüber dem andern, aus welchem Titel auch immer, irgendwelche Ansprüche ableiten oder geltend machen kann.*

*Die Gebührenvorschreibung vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern ist bereits erfolgt und wurde diese von .....(Bw.) bezahlt. Gemäß § 17 GrESTG wird aufgrund dieses Dissolutionsvertrages eine Abänderung der Festsetzung der Steuerschuld beantragt werden.*

II.

*Mit Unterfertigung dieses Dissolutionsvertrages sind alle gegenseitigen Rechte, Pflichten und Rechtsbeziehungen mit sofortiger Wirkung erloschen.*

*Der bezahlte Kaufpreis ist rückzuerstatten.*

.....”

Auch am 6. Dezember 2001 wurde zwischen den Ehegatten N. der neue Kaufvertrag mit Frau P. abgeschlossen. Mit diesem Kaufvertrag wurden die Grundstücke von der Käuferin ebenfalls um den Kaufpreis von S 1,270.000,-- erworben.

Am 7. Dezember 2001 wurde beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien der Antrag gestellt, die bezahlte Grunderwerbsteuer zurückzuerstatten. Eine Ablichtung des Dissolutionsvertrages wurde diesem Antrag beigelegt.

Mit Ersuchen um Ergänzung vom 14. Dezember 2001 wurde auch um einen Nachweis des Kaufpreisrückflusses ersucht. Dazu wurde im Schreiben vom 15. Jänner 2002 auszugsweise wie folgt Stellung genommen:

“.....

*Unter Bezugnahme auf unser Telefonat vom 14. Jänner 2002 teile ich auch mit, dass die Finanzierung des ursprünglichen Kaufgeschäftes die .....(Sparkasse H.) übernommen hat und*

ist die Überweisung an die Verkäufer noch vor Untertierung des Vertrages vom 12. Februar 2001 erfolgt.

Wegen der relativ hohen finanziellen Gesamtbelastung und aus familiären Gründen sah sich ..... (Bw.) genötigt, die Aufhebung des damals abgeschlossenen Kaufgeschäftes anzustreben.

Im Hinblick darauf, dass sich für das ..... (Anwesen P.) zwischenzeitig ein neuer Kaufinteressent gefunden hat, wurde der vorliegenden *Dissolution* von den Verkäufern, ..... (Ehegatten N.), zugestimmt.

Vor Untertierung aller Verträge wurde mit dem von der neuen Käuferin bar erlegten Kaufpreis der bei der ..... (Sparkasse H.) aufgenommene Kredit des .....(Bw.) zur Gänze zurückbezahlt.

....."

Mit Bescheid vom 28. Jänner 2002 wurde der Antrag auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung wie folgt:

*"Eine vollständige Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges mit völliger Wiedererlangung der Verfügungsmacht über die gegenständliche Liegenschaft durch die Verkäufer, wie sie im § 17 GrEStG gefordert wird, erscheint dem Finanzamt aus folgenden Gründen nicht gegeben: Die Veräußerer haben sich erst nach Feststehen eines neuen Erwerbers zur "Rücknahme" der Liegenschaft bereiterklärt. Es bestand kein Interesse seitens der Veräußerer auf Rückerwerb der Liegenschaft, auch wurde der Kaufpreis vom Veräußerer nicht rückbezahlt."*

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass richtig sei, dass das Verlangen zur Aufhebung des ursprünglich abgeschlossenen Kaufgeschäftes vom Berufungswerber ausgegangen sei und dass mit Sicherheit auch angenommen werden könne, dass die seinerzeitigen Verkäufer dem nur zugestimmt haben, weil ein anderer Kaufinteressent zur Verfügung stand. Das Motiv für den Abschluss einer solchen Vertragsaufhebung gemäß § 17 Abs. 1 GrEStG sei jedoch nicht relevant. Maßgebend sei die Rückgängigmachung eines Rechtsgeschäftes durch Vereinbarung und der Inhalt dieser Abmachung. In gleicher Weise sei es unbedeutlich, ob die Verkäufer an der Rückabwicklung des Geschäftes Interesse hatten oder nicht.

Die neue Erwerberin habe den Kaufpreis bei den Verkäufern bar erlegt und diese hätten anschließend den Betrag dem Berufungswerber rückerstattet, womit der gesamte bei der Sparkasse H. aufgenommene Kredit zur Gänze abgedeckt werden konnte. Daher lägen alle gesetzlichen Erfordernisse zur Rückerstattung der bereits bezahlten Grunderwerbsteuer vor.

In der Berufung wird auch auf zwei Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, nämlich auf das Erkenntnis vom 12. Oktober 1959, Zl. 964/59, nach welchem die Rückgängigmachung eines Erwerbsvorganges auch dann rechtmäßig sei, wenn die theoretische Möglichkeit bestünde, das Grundstück direkt an einen Dritten weiter zu veräußern und auf das Erkenntnis vom 12. Oktober 1964, Zl. 767/64, nach welchem eine begünstigte Dissolution auch dann noch gegeben wäre, wenn der Erwerber bereits werterhöhende Veränderungen am Grundstück vorgenommen hat, dabei könne die Steuerfreiheit jedoch nur im wertmäßigen Rahmen des seinerzeitigen Erwerbes gegeben sein.

Die Berufung wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern mit Berufungsvorentscheidung vom 7. März 2002 als unbegründet abgewiesen. Ein Erwerbsvorgang sei nur dann rückgängig gemacht, wenn der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss inne hatte, wieder erlangt hat. Es habe seitens der Verkäufer gar kein Interesse an der Wiederherstellung des Zustandes vor dem Verkauf bestanden, da sie der Aufhebung nur zugestimmt haben, weil ein anderer Kaufinteressent zur Verfügung stand. Die Verkäufer hätten nicht jene freie Verfügungsmacht erlangt, die sie vor Vertragsabschluss inne hatten und liegen die gesetzlichen Erfordernisse zur Rückerstattung der bereits bezahlten Grunderwerbsteuer nicht vor.

In dem daraufhin eingebrochenen Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz wurde weiter vorgebracht, dass die Verkäufer laut Dissolutionsvertrag ohne jegliche Einschränkung und Bedingung der Aufhebung des Kaufvertrages zugestimmt hätten. Es hätte nach der Vertragsauflösung für die Verkäufer weder einen Vorbehalt noch sonst eine Einschränkung ihrer Verfügungsmacht gegeben.

Fragen der Finanzlandesdirektion wurden von Herrn N. wie folgt beantwortet:

*1. Warum wurde der Kaufvertrag vom 12. Februar 2001 mit Herrn ..... (Bw.) aufgelöst?*

*Weil Herr ..... (Bw.) darum gebeten hat.*

*2. In welcher Form erfolgte die Rückabwicklung der von Herrn ..... (Bw.) geleisteten Zahlung in Höhe von S 1,270.000,--?*

*Zwischen den jeweiligen Käufer auf direktem Weg.*

*3. War Voraussetzung für die Auflösung des Kaufvertrages die Namhaftmachung eines neuen Käufers durch Herrn ..... (Bw.)?*

*Nein, nachdem ein anderer Interessent namhaft gemacht wurde.*

4. Wäre der Kaufvertrag auch aufgelöst worden, wenn keine neue Käuferin vorhanden gewesen wäre?

*Diese Frage hat sich für mich nie gestellt.*

5. Wie haben Sie erfahren, dass ..... (Frau P.) die Grundstücke kaufen möchte?

*Sie hat es mir gesagt.*

6. Wäre es ihnen möglich gewesen, die Grundstücke an eine andere Person als ..... (Frau P.) zu verkaufen?

*Dieses Problem hat sich für mich nie gestellt.*

7. Wann und in welcher Form wurde von ..... (Frau P.) der Kaufpreis in der Höhe von S 1,270.000,-- beglichen?

*Siehe Punkt 2, entzieht sich meiner Kenntnis.*

Der unabhängige Finanzsenat hat an Frau P. einige Fragen gerichtet, die von dieser wie folgt beantwortet wurden:

1. Wie bzw. durch wen wurden Sie auf diese Grundstücke aufmerksam gemacht?

*..... (Bw.) mündlich.*

2. Welche Überlegungen haben dazu geführt, dass Sie diese beiden Grundstücke erwerben?

*Familiäre Überlegungen, wollte im Ort meiner Kinder wohnen.*

3. Ab welchem Zeitpunkt hatten Sie die Absicht, diese Grundstücke zu erwerben?

*Nachdem mir die Grundstücke von ..... (Bw.) angeboten wurden.*

4. Mit wem wurden die Kaufverhandlungen (Höhe des Kaufpreises usw.) geführt?

*Kaufpreis stand fest, wurde mir von ..... (Bw.) genannt.*

5. An wen wurde der Kaufpreis bezahlt?

*Übernahme Kredit ..... (Bw.).*

Zur Berufung ist Folgendes zu sagen:

Gemäß § 17 Abs. 1 Z. 1 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 Wiederkaufsrechtes rückgängig gemacht wird.

Voraussetzung für die steuerlich wirksame Rückabwicklung eines Erwerbsvorganges ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Der Veräußerer muss seine ursprüngliche Rechtstellung wieder erlangen und der Erwerber darf am weiteren Schicksal des Grundstückes kein Interesse mehr haben.

Seit dem Erkenntnis eines verstärkten Senates des VwGH 2. 4. 1984, 82/16/0165, vertritt dieser in ständiger Rechtsprechung die Ansicht, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht wiedererlangt haben muss, die er vor Vertragsabschluss hatte. Eine solche Rückgängigmachung liegt dann nicht vor, wenn ein Vertrag zwar formell, aber nur zu dem Zweck aufgehoben wird, um gleichzeitig das Grundstück auf eine vom Käufer ausgesuchte andere Person zu übertragen.

Im Gegenstand erfolgte jedoch die Rückgängigmachung des Vertrages nur, um den Verkauf der Grundstücke an die im Voraus bestimmte neue Käuferin zu ermöglichen, wobei die Auflösung des alten und der Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam uno actu am selben Tag erfolgten. Dadurch konnten aber die Verkäufer zwangsläufig nicht die Möglichkeit wiedererlangen, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen.

Allein die Tatsache, dass die Kaufverhandlungen mit der neuen Käuferin vom Bw. und nicht von den ursprünglichen Verkäufern geführt wurden, lässt erkennen, dass eine ernst gemeinte Rückgängigmachung des ursprünglichen Erwerbsvorganges von den Vertragspartnern nicht gewollt war. Überdies wurde von den Verkäufern an den Bw. der Kaufpreis nicht zurückbezahlt. Die Verrechnung des Kaufpreises erfolgte zwischen der neuen Käuferin und dem Bw. Die neue Käuferin hat den Kaufpreis nicht an die ursprünglichen Käufer bezahlt, sondern diesen mit dem Bw. verrechnet und diesen auch mit dem Bw. ausgehandelt.

In der Berufung wird zwar ausgeführt, dass die neue Erwerberin den Kaufpreis bei den Verkäufern bar erlegt habe und die Verkäufer anschließend den Betrag an den Bw. rückerstattet hätten. Laut den Angaben des Verkäufers erfolgte jedoch die Zahlung des Kaufpreises zwischen den Käufern auf direktem Weg. Diese Angaben des Verkäufers werden auch von der neuen Käuferin bestätigt, nach deren Angaben der Kaufpreis durch Übernahme eines Kredites des Bw. entrichtet wurde. Damit steht fest, dass der Kaufpreis nicht von den Verkäufern an den Bw. bezahlt wurde, sondern dieser von der neuen Käuferin mit dem Bw. direkt verrechnet wurde.

Damit haben die Verkäufer, entgegen der Ansicht des Bw., ihre ursprüngliche Rechtstellung nicht wieder erlangt. Nicht die Verkäufer haben ein Interesse am weiteren Schicksal der Grundstücke gezeigt, sondern der Bw., der mit der neuen Käuferin die Vertragsgespräche

geführt hat. Damit liegen die gesetzlichen Erfordernisse für eine Rückerstattung der Grunderwerbsteuer nicht vor.

Die beiden zitierten Verwaltungsgerichtshoferkenntnisse können für diesen Fall nicht herangezogen werden, da diesen andere Sachverhalte zu Grunde liegen.

Bemerkt wird, dass zum Vorhalt der beabsichtigten Entscheidung bis zum heutigen Tag keine Stellungnahme abgegeben wurde.

*Es war daher die Berufung aus den zuvor genannten Gründen abzuweisen und demzufolge spruchgemäß zu entscheiden.*

Wien, 21. Juli 2003