

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des J.F., X., vertreten durch Dr. Manfred Rath, 8020 Graz, Friedhofgasse 20, vom 27. August 2001 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 27. Juli 2001 betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 GrEStG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Notariatsakt vom 25. Juli 1997 wurde dem Berufungswerber Herrn J.F., im Folgenden kurz Bw. genannt, von seiner Ehefrau für das Grundstück 371/3 der EZ Y der KG Z das Baurecht auf 75 Jahre eingeräumt, wobei eine Teilfläche von 2189 m<sup>2</sup> ausgenommen wurde. Als Entgelt wurde ein monatlicher Bauzins von 28.000,00 S festgelegt.

Für diesen Erwerbsvorgang wurde – ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 6.048.000,00 S – mit Bescheid vom 25. August 1997 Grunderwerbsteuer in Höhe von 120.960,00 S vorgeschrieben.

Durch eine Mitteilung vom 28. August 2000 wurde angezeigt, dass der Baurechtsvertrag durch einen Notariatsakt vom 30. Juni 2000 aufgehoben worden ist und wurde gleichzeitig die Rückerstattung der Grunderwerbsteuer beantragt.

Mit Bescheid vom 27. Juli 2001 wies das Finanzamt das Begehren ab und begründete dies damit, dass am selben Tag auch ein Kaufvertrag zwischen den Ehegatten abgeschlossen worden sei, nach dem der Bw. nun auch grundbürgerlicher Eigentümer der gesamten Liegenschaft geworden sei. Zivilrechtlicher Eigentümer der Baulichkeiten sei der Bw. schon

durch den Baurechtsvertrag gewesen und sei ein Vorgang nach § 17 GrEStG nur dann als rückgängig gemacht anzusehen, wenn der Besteller des Baurechtes von demjenigen zurück erwirbt, dem er das Baurecht bestellt hat.

Gegen diesen Bescheid wurde Berufung eingelegt und vorgebracht, dass der Baurechtsvertrag innerhalb von 3 Jahren vollständig aufgehoben worden sei und es sich um eine einvernehmliche Einigung zwischen den seinerzeitigen Parteien gehandelt habe. Aus welchem Grund der Vertrag aufgehoben worden sei, sei für die rechtliche Beurteilung egal. Die Rechtsmeinung der Behörde erster Instanz sei völlig unverständlich und für die rechtliche Beurteilung müsse der Kaufvertrag unerheblich sein, weil es sich hierbei um ein neues Rechtsgeschäft handle, für das auch Grunderwerbsteuer vorgeschrieben worden sei.

Seit 1. Jänner 2003 ist nach dem Abgaben-Rechtsmittel-Reformgesetz, BGBl. I Nr. 97/2002, der unabhängige Finanzsenat - Außenstelle Graz zur Entscheidung berufen.

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

Strittig ist, ob der Baurechtsvertrag vom 25. Juli 1997 im Sinne des § 17 GrEStG rückgängig gemacht wurde und die Grunderwerbsteuer zu erstatten ist.

§ 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG sieht vor, dass die Steuer auf Antrag nicht festgesetzt wird, wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechtes oder eines Wiederkaufrechtes rückgängig gemacht wird. Ist in diesem Fall die Steuer bereits festgesetzt, so ist auf Antrag die Festsetzung nach § 17 Abs. 4 GrEStG entsprechend abzuändern.

§ 17 GrEStG stellt die Ausnahme des für die Verkehrsteuern geltenden Grundsatzes dar, dass die einmal entstandene Steuerpflicht durch nachträgliche Ereignisse nicht wieder beseitigt werden soll. Spätere Änderungen können eine entstandene Steuerschuld nur dann zum Wegfall bringen, wenn sie einen steuervernichtenden Tatbestand erfüllen (vgl. die in Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Band II, zu § 17 Rz 5 zitierte Judikatur des VwGH).

§ 17 GrEStG entspricht der materiellen Zielsetzung des Grunderwerbsteuergesetzes, den Grundstücksverkehr und nicht bloße, zu Verträgen verdichtete Absichten zu besteuern. Ist der Erwerbsvorgang fehlgeschlagen und wird er wieder rückgängig gemacht, erweist sich seine vorgängige Besteuerung eben als unbegründet (VfGH 20.6.1986, G 229/85). Der Grundstücksübertragung gleich zu halten ist nach § 2 Abs. 2 Z 1 GrEStG auch die Einräumung und Auflösung eines Baurechtes.

Rückgängig gemacht ist ein Erwerbsvorgang dann, wenn sich die Vertragspartner derart aus ihren vertraglichen Bindungen entlassen haben, dass die Möglichkeit der Verfügung über das Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche

Rechtsstellung wiedererlangt. Ein Erwerbsvorgang ist also nur dann rückgängig gemacht, wenn der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss innehatte, wiedererlangt hat.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich aber nicht um eine Rückgängigmachung eines Erwerbsvorganges im Sinne des § 17 GrEStG, sondern um die vorzeitige Beendigung eines auf 75 Jahre eingeräumten Baurechtes. So wurde offensichtlich auch das bis zur Auflösung zu bezahlende Entgelt, die monatlich zu leistenden Bauzinse, nicht zurückgezahlt, sondern wird – wie im Kaufvertrag vom 30. Juni 2000 ausdrücklich festgehalten -, als letzter Bauzins der für den Juni 2000 zu leistende Betrag bezahlt.

Da der Kaufvertrag über die Liegenschaft und die Vereinbarung über die Auflösung des Baurechtsvertrages nicht nur am selben Tag, sondern quasi uno actu abgeschlossen worden sind, ist festzustellen, dass durch diesen Eigentümerwechsel, der das Eigentum des nackten Grund und Bodens mit dem Baurecht in einer Hand vereinigte, der Fortbestand des Baurechtes hinfällig wurde und die Auflösung des Baurechtsvertrages erfolgte.

Aufgrund dieses Herganges kann nicht davon gesprochen werden, dass der ehemalige Besteller des Baurechtes seine ursprünglich volle Verfügungsmacht wiedererlangte. So wurde er nicht in die Lage versetzt, die er vor Abschluss des Baurechtsvertrages innehatte, nämlich die Stellung als Eigentümer und Baurechtsgeber (vgl. Fellner, wie oben, zu § 17 Rz 15), und war es ihm daher auch nicht möglich, einem Dritten ein Baurecht einzuräumen. Damit ist aber ein wesentliches Kriterium der Rückgängigmachung nicht erfüllt und war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Graz, am 14. Februar 2005