



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des G.B., Adresse, vertreten durch RA.M, vom 30. Mai 2012 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 8. Mai 2012 betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 GrEStG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Bauträgervertrag vom 17. Dezember 2011 kaufte G.B. (im Folgenden: Bw) von der Firma A (Bauträger) die WE- Einheit Top W 6 und die Tiefgaragenabstellplätze AAP 3 und AAP 8 an der Liegenschaft GB 1 EZ 2 (Projekt „XY“). Für diesen Rechtsvorgang wurde im Wege der Selbstberechnung die Grunderwerbsteuer abgeführt.

Mit Schreiben vom 14. März 2012 wurde die „Rückerstattung der entrichteten Steuern in der Gesamtsumme von 9.525,10 € (= GrESt und gerichtliche Eintragungsgebühr) beantragt“ im Wesentlichen mit der Begründung, der Bauträgervertrag vom 17. Dezember 2011 sei von den Vertragsteilen mit der beigeschlossenen Vereinbarung vom 12. März 2012 gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG im gesamten Umfang einvernehmlich aufgehoben worden. Diese Eingabe stellt

inhaltlich, was unbestritten blieb, einen Antrag iSd § 17 Abs. 1 Z 1 iVm Abs. 4 zweiter Satz GrEStG 1987 dar.

Mit dem ebenfalls am 12. März 2012 abgeschlossenen Bauträgervertrag kaufte S.B. (= Ehegattin des G.B.) von der Firma/Bauträger A die Wohneinheiten Top W 6 und W 9 und die Tiefgaragenabstellplätze AAP 8 und AAP 9 an der Liegenschaft GB 1 EZ 2, Projekt „XY“.

Am gleichen Tag kaufte mit Bauträgervertrag G.B. von der Firma A die WE- Einheit Top W 10 und die Tiefgaragenabstellplätze AAP 03 und AAP 20 dieser Wohnanlage.

Das Finanzamt hat mit Bescheid vom 8. Mai 2012 diesen Antrag gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 iVm Abs. 4 GrEStG auf Nichtfestsetzung und Rückerstattung der Grunderwerbsteuer als unbegründet abgewiesen. Die Begründung lautet wie folgt:

„Mit Vereinbarung vom 12.3.2012 wird die Aufhebung des Bauträgervertrages vom 17.12.2011 angezeigt. Es wurde weiters bekanntgegeben, dass die Wohnung Top 6 an Frau S.B. (Ehegattin des Käufers) weitergegeben wird (siehe Erf. Nr. Z3/2012). In diesem Fall liegt keine echte Rückgängigmachung iSd GrESt- Gesetzes vor, denn der Veräußerer erlangt nicht mehr jene freie Verfügungsmacht über das Grundstück, das er vor Veräußerung an Hr. G.B. innehatte. Es wird somit an einen im Voraus bestimmten neuen Käufer die Wohnung übertragen (Aufhebungsvereinbarung und Kaufvertrag mit Gattin sind jeweils am 12.3.2012 abgeschlossen) und daher wird der Antrag auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer abgewiesen.“

Gegen diesen Abweisungsbescheid wendet sich die vorliegende Berufung im Wesentlichen mit dem Vorbringen, der Bw. hätte sich ursprünglich für den Erwerb der Wohnung Top W 10 interessiert, welche allerdings bereits vorreserviert gewesen sei. Nach der Verständigung der A, dass diese Reservierung zurückgezogen worden sei, habe der Bw. erklärt, dass er bei Stornierung des Bauträgervertrages vom 17.11.2011 die Wohnung Top W 10 mit den Autoabstellplätzen AP 3 und AP 20 erwerben würde, wenn er ohne weitere Rechte und Pflichten aus dem Bauträgervertrag vom 17.12.2011 hinsichtlich W 6 plus AP3 plus AP8 entlassen werde. Die A sei damit einverstanden gewesen und es sei der Bauträgervertrag vom 17.12.2011 gänzlich aufgehoben und der Bauträgervertrag für das gewünschte Objekt W10 plus AP 3 plus AP 20 abgeschlossen worden. „In weiterer Folge“ verständigte G.B. seine Ehefrau, dass es ihm gelungen sei, doch die Wohnung Top W 10 zu erwerben, er daher die Wohnung Top 6 storniert und die Wohnung Top 10 erworben habe. Seine Ehegattin S.B., „die auf diesem Wege davon erfuhr, wandte sich völlig unabhängig von ihrem Ehegatten, aufgrund dieser erlangten Information an die A und bekundete das Interesse, zusätzlich zu der bereits von ihr reservierten Wohnung Top 9 und AP 9 nunmehr auch diese Wohnung Top 6 mit KFZ- Abstellplatz AP 8 ihrerseits käuflich erwerben zu wollen, wenn dies nunmehr möglich sei. Dagegen hatte die A nichts einzuwenden, sodass es schließlich zwischen S.B. und der A zum Bauträgervertrag kam, mittels welchem S.B. die Wohnungseigentumsobjekte Top W 9 und Top W 6 sowie die Autoabstellplätze AP 8

und AP 9 zum Gesamtkaufpreis von brutto € 374.400,-- erwarb". Die Berufung führt letztlich zur Frage der Wiedererlangung der Verfügungsmacht Folgendes aus:

„G.B. hatte überhaupt keinerlei Einfluss darauf, an wen die A das freigewordene Top W 6 verkaufen würde, er hatte keinerlei Pflichten, diesbezüglich einen Käufer namhaft zu machen oder zu vermitteln, er hatte daran auch kein Interesse, da es zur Aufhebung des Bauträgervertrages für die Wohnung W 6 nur kam, weil er eben an dessen Stelle die Top W 10 kaufte.

Die A war ihrerseits völlig frei und erlangte durch die Stornierung des Bauträgervertrages wieder die völlige freie Verfügungsmacht über die Top W 6, ohne dass G.B. noch irgendeine Möglichkeit der Verfügung über die gegenständliche Wohnung hatte. In diesem Zusammenhang ist G.B. auch nicht als Vermittler aufgetreten und hatte keinerlei bestimmenden Einfluss auf die Auswahl des neuen Erwerbers. Er hatte lediglich seine Ehegattin davon informiert, dass er die Wohnung Top W 10 an Stelle der Top W 6 gekauft hat.

S.B. traf unabhängig von ihrem Gatten von sich aus die Entscheidung, nunmehr diese frei gewordene Wohnung W 6 kaufen zu wollen.

Es liegt daher eine vollständige und gesetzeskonforme Rückgängigmachung gemäß dem Grunderwerbsteuergesetz vor."

Überdies wurde ausgeführt, dass im Wege der Selbstberechnung die auf den Ankauf des Autoabstellplatzes Top AP 3 (Bruttopreis: 26.400 €) entfallende Grunderwerbsteuer unter der Erf. Nr. Z1/2012 und Z2/2012, somit zweimal entrichtet worden sei, weshalb diese doppelt abgeführte Grunderwerbsteuer in jedem Fall zurück zu erstatten sei. Des Weiteren komme es hinsichtlich der WE- Einheit W 6 zu keiner Eintragung zugunsten des Bw., sodass jedenfalls die gerichtliche Eintragungsgebühr zu erstatten sei.

Ohne vorherige Erlassung einer Berufungsvorentscheidung legte das Finanzamt diese Berufung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

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

Nach dem im § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG festgelegten Grundsatz wird also die Steuerpflicht durch den Abschluss eines Rechtsgeschäftes ausgelöst, welches den Anspruch auf Übereignung begründet; ein Eigentumserwerb ist zur Auslösung der Grunderwerbsteuerpflicht gerade nicht erforderlich. Die Steuerpflicht entsteht mit der Verwirklichung des Erwerbsvorganges, die mit Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes, mit dem der Anspruch auf Übereignung entsteht.

An Sachverhalt steht außer Zweifel, dass im Abschluss des „Bauträgervertrages vom 17.12.2011“ jenes „andere“ Rechtsgeschäft im Sinne von § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 lag, das den Anspruch des Bw. auf Übereignung der vertragsgegenständlichen WE- Einheit Top W 6

und AAP 3 und AAP 8 begründete. Mit Unterfertigung dieses Verpflichtungsgeschäftes wurde demnach ein nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht und ist die Steuerschuld entstanden. Für diesen Erwerbsvorgang wurden im Wege der Selbstberechnung die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr entrichtet.

Bei den Verkehrsteuern (zu denen auch die Grunderwerbsteuer zählt) gilt der Grundsatz, dass die einmal entstandene Steuerpflicht durch später eintretende Ereignisse, insbesondere durch nachträgliche privatrechtliche Vereinbarungen, mag diesen von den Parteien auch Rückwirkung beigelegt worden sein, nicht mehr beseitigt werden kann. Spätere Änderungen können eine entstandene Steuerschuld nur dann in Wegfall bringen, wenn sie – wie etwa § 17 GrEStG- einen steuervernichtenden Tatbestand erfüllen (VwGH 26.2.1981, 15/0439/80, 15/1307/80, VwGH 30.8.1995, 94/16/0295, VwGH 30.4.2003, 2003/16/0008). § 17 GrEStG stellt eine Ausnahme von dem für die Verkehrsteuern geltenden Grundsatz dar, dass die einmal entstandene Steuerpflicht durch nachträgliche Ereignisse nicht wieder beseitigt werden soll. Das Gesetz lässt die Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer nur in den in den Absätzen 1 bis 3 GrEStG ausdrücklich umschriebenen Fällen zu (siehe Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 17 GrEStG Rz 5 und Rz 6 und die dort zitierte VwGH- Rechtsprechung).

§ 17 GrEStG 1987 idF BGBl. 1994/682 lautet (soweit für den Berufungsfall von Relevanz) wie folgt:

„ (1) Die Steuer wird auf Antrag nicht festgesetzt,

1. 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.

(4) Ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer 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.“

Ist über Antrag eine „Abänderung“ im Sinne der Überschrift des § 17 GrEStG nach den Bestimmungen des Abs. 4 dieser Gesetzesstelle vorzunehmen, so ist darunter auch die gänzliche Aufhebung der Grunderwerbsteuervorschreibung zu verstehen (VwGH 26.6.1997, 97/16/0024).

Im vorliegenden Fall wurde für den Rechtsvorgang „Bauträgervertrag vom 17.12.2011“ eine Selbstberechnung vorgenommen und die Grunderwerbsteuer (und die gerichtliche Eintragungsgebühr) entrichtet. Die mit Schreiben vom 14. März 2012 beantragte „Rückerstattung“ der entrichteten Steuern im Gesamtbetrag von 9.525,10 € (= GrESt

7.247,10 € + gerichtliche Eintragungsgebühr 2.278 €) stellt einen in den materiell- rechtlichen Vorschriften geregelten (Erstattungs)Antrag auf entsprechende Abänderung der selbstberechneten Steuer iSd § 17 Abs. 4 GrEStG 1987 dar. Über solche Anträge ist nach Maßgabe des Vorliegens der in den entsprechenden materiell- rechtlichen Vorschriften (hier: § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG) geregelten Vorschriften zu entscheiden (VwGH 13.11.1986, 86/16/0102, VwGH 25.11.1999, 99/16/0023).

Mit Vereinbarung vom 12. März 2012 haben die Vertragsteile A und G.B. den Bauträgervertrag vom 17. Dezember 2011 einvernehmlich aufgehoben. Im gegenständlichen Berufungsfall besteht allein Streit darüber und entscheidet diesen, ob durch diese nachträgliche privatrechtliche Vereinbarung der durch den Bauträgervertrag verwirklichte Erwerbsvorgang rückgängig gemacht iSd § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG wurde und damit die materiell- rechtlichen Tatbestandsvoraussetzungen des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG vorliegen. Nur in diesem Fall ist hinsichtlich der erfolgten Selbstberechnung gemäß § 17 Abs. 4 zweiter Satz GrEStG ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird.

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 den Vertrag begründete Verfügungsmacht aber weiterhin beim Erwerber verbleibt und der Verkäufer seine ursprüngliche freie Rechtsstellung nicht wiedererlangt. Erfolgte die (teilweise) Rückgängigmachung des Kaufvertrages nur, um den Verkauf des Grundstückes an den im Voraus bestimmten neuen Käufer zu ermöglichen, wobei die Auflösung des alten und der Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam uno actu erfolgten, so hat der Verkäufer in Wahrheit nicht die Möglichkeit wiedererlangt, über das Grundstück anderweitig frei zu verfügen (vgl. Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 17 GrEStG Rz 14 und Rz 15 und die dort referierte ständige VwGH- Rechtsprechung, zuletzt VwGH 8.9.2010, 2008/16/0141).

Unter Beachtung dieser VwGH- Rechtsprechung entscheidet den Berufungsfall, ob das Finanzamt im Ergebnis zu Recht das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzung „rückgängig gemacht“ deshalb verneint hat, weil die verkaufende A durch die Aufhebungsvereinbarung vom 12. März 2012 bei gleichzeitiger Veräußerung der Wohnung W 6 und des AAP 8 an die im Voraus bestimmte neue Käuferin (Ehegattin des Erstkäufers) bzw. des AAP 3 an den Erstkäufer nicht jene (freie) Verfügungsmacht über den Vertragsgegenstand

(Grundstücksanteil Wohnung 6 und AAP 3 und AAP 8) wiedererlangt hat, die die Verkäuferin vor Abschluss des Bauträgervertrages vom 17. Dezember 2011 inne hatte.

Bei der Beurteilung dieser Sachverhaltsfrage steht außer Zweifel, dass mit Vereinbarung vom 12. März 2012 die Vertragsparteien A und G.B. den zwischen ihnen abgeschlossenen Bauträgervertrag vom 17. Dezember 2011 aufgehoben haben. Vertragsgegenstand dieses Bauträgervertrages war der Kauf des WE- Einheit W 6 und der Autoabstellplätze AAP 3 und AAP 8 durch G.B. um den Kaufpreis von brutto 204.000 €. Noch am gleichen Tag verkaufte mit Bauträgervertrag vom 12. März 2012 die A an S.B. (= Ehegattin des G.B.) die WE- Einheiten W 6 und W 9 und die Autoabstellplätze AAP 8 und AAP 9 um den Gesamtkaufpreis von brutto 374.400 €. Berücksichtigt man den laut Angaben des Bw. auf den AAP 3 entfallenden Kaufpreisanteil von brutto 26.400 €, dann entspricht der laut Bauträgervertrag vom 12. März 2012 (vgl. Urkundensammlung des Grundbuches, Kaufvertrag vom 22. Juni 2012) von der Käuferin S.B. für die Wohnung W 6 und den AAP 8 zu entrichtende Kaufpreisanteil von 177.600 € (Kaufpreis W 6 und AAP 148.000 € + 29.600 € MwSt) exakt jenem Kaufpreis, den laut Bauträgervertrag vom 17. Dezember 2011 auch G.B. für die Wohnung W 6 und den Autoabstellplatz 8 zu bezahlen gehabt hätte. Mit einem weiteren Bauträgervertrag vom 12. März 2012 kaufte G.B. seinerseits von der A die WE- Einheit W 10 und die Autoabstellplätze AAP 3 und AAP 20 um 458.400 €. Alle diese gekauften WE- Anteile (Eigentumswohnungen) und Autoabstellplätze betrafen das Projekt „XY“.

Laut Berufungsvorbringen führte das bestehende Interesse des Bw. am Ankauf der (einem anderen vorreservierten) Wohnung Top W 10 letztlich dazu, dass nach Zurückziehung dieser Reservierung durch Auflösung des Bauträgervertrages vom 17. Dezember 2011 der Ankauf der Wohnung Top W 6 plus Autoabstellplätze Top AP 3 und Top AP 8 aufgehoben und mit Bauträgervertrag vom 12. März 2012 der Bw. nunmehr die Wohnung Top W 10 und die Autoabstellplätze AAP 3 und AAP 20 käuflich erwarb. Am Tag der Aufhebungsvereinbarung erwarb mit Bauträgervertrag vom 12. März 2012 die Ehegattin des Bw. die durch die Aufhebung frei gewordene Wohnung Top W 6 und den Autoabstellplatz AAP 8.

Sieht man den zweifelsfrei bestehenden sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zwischen der Aufhebung des Bauträgervertrages mit dem Abschluss der beiden neuen Bauträgerverträge noch am gleichen Tag und berücksichtigt die mit dieser vereinbarten Aufhebung verfolgte Zielsetzung, dann kann daraus schlüssig an Sachverhalt abgeleitet werden, dass bereits im Vorfeld der mit der Verkäuferin vereinbarten Aufhebung zwischen dem Bw. und seiner Ehegattin Einvernehmen darüber bestand und deren konsistenter Wille dahin ging, dass die durch den Abschluss der Aufhebungsvereinbarung frei werdende

Wohnung und den Autoabstellplatz AAP 8 die Ehegattin des Erstkäufers erwirbt. In der Berufung wird demgegenüber der chronologische Ablauf auszugsweise wie folgt dargestellt:

„Die A war mit dieser Vorgangsweise einverstanden und wurde der Bauträgervertrag vom 17.12.2011, wie oben beschrieben gänzlich aufgehoben und der Bauträgervertrag für das gewünschte Objekt W 10 plus AP 3 plus AP 20 abgeschlossen, welcher (....).

In weiterer Folge verständigte G.B. seine Frau, dass es ihm nunmehr gelungen sei, doch die Wohnung Top W 10 zu erwerben und er daher die Wohnung Top 6 storniert **hat** und die Wohnung Top 10 erworben **hat**.

Seine Ehegattin, Frau S.B., die auf diesem Weg davon erfuhr, wandte sich völlig unabhängig von ihrem Ehegatten, aufgrund der erlangten Information an die A und bekundete das Interesse, zusätzlich zu der bereits von ihr reservierten Wohnung Top 9 und AAP 9 nunmehr auch diese Wohnung Top 6 mit KFZ-Abstellplatz AP 8 ihrerseits käuflich erwerben zu wollen, wenn dies nunmehr möglich ist. Dagegen hatte die A nichts einzuwenden, sodass es schließlich zwischen S.B. und der A zum Bauträgervertrag kam, mittels welchem S.B. die Wohnungseigentumsobjekte Top W 9 und Top W 6 sowie die Autoabstellplätze Top AP 8 und Top AP 9 zum Gesamtkaufpreis von brutto € 373.400,-- erwarb, welcher Vorgang (...).“

Wenn in der Berufung durch die Verwendung der Wortfolge „**in weiterer Folge**“ und „storniert und erworben **hat**“ der Eindruck erweckt werden soll, dass die Aufhebung und der Neuankauf der Wohnung W 10 durch den Bw. schon durchgeführt war („hat“) und erst nach erfolgter Aufhebung („in weiterer Folge“) die Ehegattin überhaupt davon erfahren und völlig unabhängig vom Ehegatten ihr Interesse am Ankauf der frei gewordenen Wohnung bei der Verkäuferin bekundet habe, dann steht dieser Chronologie der Abläufe der Tatumstand entgegen, dass die rechtliche Aufhebung des Bauträgervertrages vom 17. Dezember 2011 mit Vereinbarung vom 12. März 2012 erfolgte und gleichsam uno actu die (augenscheinlich bereits ausgefertigten) beiden Bauträgerverträge vom 12. März 2012 abgeschlossen wurden. Dies zeigt schlüssig den bestehenden Konnex zwischen Zustimmung zur Aufhebung durch die Vertragsparteien und dem Ankauf der dadurch erst „freigewordenen“ Wohnung durch die Ehegattin. Es widerspricht im Übrigen wohl jeglicher Lebenserfahrung, dass zwischen Ehepartnern die beabsichtigte rechtliche Vorgehensweise (Aufhebung des Bauträgervertrages zwecks Beseitigung der für den Ankauf der Wohnung W 6 und AAP 3 und AAP 8 schon entstandenen und entrichteten Grunderwerbsteuer und Neuankauf dieser Wohnung samt AAP 8 durch die Ehegattin) nicht im Vorfeld miteinander abgesprochen und festgelegt wird. Im Wege der vorzeitigen Informationen der Ehegattin von der beabsichtigten Aufhebung hat der Bw. dieser einen Informationsvorsprung gegenüber einem Dritten verschafft der sicherstellte, dass nur die Ehegattin als neue Kaufinteressentin auftreten und in Frage kommen konnte. Auf diese Weise hat der Bw. im Voraus die Ehegattin als neue Käuferin „bestimmt“. Dass trotz formeller Aufhebung des Bauträgervertrages „im gesamten Umfang“ im Vorfeld der einvernehmlich vereinbarten Aufhebung der Bw. auf die Bestimmung der künftigen Käuferin Einfluss genommen hat, lässt sich schon daran festmachen, dass die Festlegung des

Umfanges von deren Kaufgegenstand jedenfalls deshalb im Interesse des Bw. lag, wollte doch der Bw. augenscheinlich den AAP 3 behalten. Nach erfolgter Aufhebung hat er mit Bauträgervertrag vom 12. März 2012 formell diesen AAP wieder gekauft, eine vertragliche Vorgehensweise die rechtlich zweifellos so nicht vereinbart worden wäre, wenn für den Bw. nicht bereits gesichert die Ehegattin als neue Käuferin und der Umfang des von ihr erworbenen Kaufgegenstandes festgestanden wäre. Dies zeigt schlüssig, dass die Verkäuferin bei der Auswahl der künftigen neuen Käuferin nicht frei war.

Bei der im Gegenstandsfall offensichtlich gegebenen Sachverhaltskonstellation erfolgte die Aufhebung des Bauträgervertrages nur, um den Verkauf der Eigentumswohnung W 6 und der Autoabstellplätze AAP 3 und AAP 8 an die im Voraus bestimmte neue Käuferin (Ehegattin des Erstkäufers) bzw. hinsichtlich des AAP 3 wiederum an den Erstkäufer zum bisherigen jeweils darauf entfallenden Kaufpreis (177.600 € = 204.000 € minus den Kaufpreisanteil AAP 3 von 26.400 €) zu ermöglichen, wobei die Auflösung des alten und der Abschluss der neuen Bauträgerverträge jeweils am 12. März 2012 gleichsam uno actu erfolgten. In freier Beweiswürdigung wird aus dem unbestritten gebliebenen Umstand der Unterfertigung der Aufhebungsvereinbarung und der vorgefertigten neuen Bauträgerverträge am gleichen Tag gefolgert, dass die verkaufende A in Wahrheit nicht die Möglichkeit wiedererlangt hat, über die Grundstücksanteile (WE-Einheit W 6 und AAP 8 bzw. AAP 3) anderweitig zu verfügen. An der fehlenden anderweitigen Verfügungsmöglichkeit im Zeitpunkt der Aufhebung ändert auch der Einwand nichts, dass die Zusammenlegung dieser Rechtshandlungen auf einen Tag aus den in Berufung angeführten „rein praktischen Gründen“ erfolgte. Der mit Bauträgervertrag vom 17. Dezember 2011 vereinbarte Erwerbsvorgang, und diesem Umstand kommt entscheidende Bedeutung zu, wurde durch die Aufhebungsvereinbarung nicht im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 rückgängig gemacht, erlangte doch (und dies zeigen die zum Aufhebungszeitpunkt bereits unterschriftsreif vorgefertigten Bauträgerverträge in aller Deutlichkeit) die Verkäuferin A aufgrund dieser konsistent erfolgten Aufhebung unter gleichzeitiger Weiterveräußerung des bisherigen Verkaufsgegenstandes an die Ehegattin des Erstkäufers bzw. an den Erstkäufer ihre ursprüngliche (freie) Rechtsstellung über die Grundstücksanteile, die sie vor Abschluss des Bauträgervertrages vom 17. Dezember 2011 inne hatte, nicht wieder. Bezogen auf diesen entscheidungsrelevanten Tatumstand führen die vorgelegten eidesstättigen Erklärungen nichts Gegenteiliges ins Treffen.

Dem (alternativen) Berufungsvorbringen, bezogen auf den Autoabstellplatz AP 3 sei vom Bw. die darauf entfallende Grunderwerbsteuer (3,5 % von 26.400 €) im Wege der jeweiligen Selbstberechnung (Erf. Nr. Z1/2012 und Z2/2012) doppelt entrichtet worden und dieser Betrag sei jedenfalls zu erstatten, ist Folgendes zu erwidern.

Jeder Erwerbsvorgang (hier: Bauträgervertrag vom 17. Dezember 2011 und Bauträgervertrag

vom 12. März 2012) löst grundsätzlich selbständig die Grunderwerbsteuerpflicht aus, wobei jeder Erwerbsvorgang einen in sich geschlossenen Steuerfall bildet. Hinsichtlich des Erwerbsvorganges „Bauträgervertrag vom 17. Dezember 2011“ ist die Steuerschuld unbestritten entstanden. Das Gesetz lässt eine entsprechende Abänderung der Steuer nur unter den in den materiell- rechtlichen Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 bis 3 GrEStG ausdrücklich umschriebenen Fällen zu. Wurde aber durch die Vereinbarung vom 12. März 2012 dieser Erwerbsvorgang nicht „rückgängig gemacht“ iSd § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG, dann liegt bezogen auf den selbstberechneten Erwerbsvorgang „Bauträgervertrag vom 17. Dezember 2011“ nicht der (antragsgegenständliche) Abänderungsfall gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG vor. Die eingewendete Doppelbesteuerung, die letztlich auf die im Erwerbsvorgang „Bauträgervertrag vom 12. März 2012“ vereinbarte Höhe der Gegenleistung zurückgeht, erfüllt in dem den Bauträgervertrag vom 17. Dezember 2011 betreffenden Verfahren keinen Tatbestand, der die beantragte (bescheidmäßige) Abänderung gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 iVm Abs. 4 GrEStG 1987 rechtfertigt. Bloß der Vollständigkeit halber wird obiter dictum erwähnt, dass über diesbezüglichen Antrag bei Zutreffen entsprechender Sachlage die bei der Selbstberechnung „Bauträgervertrag vom 12. März 2012“ hinsichtlich des AAP 3 eingetretene Doppelbesteuerung gegebenenfalls im Fall des § 17 Abs. 3 GrEStG 1987 zu einer entsprechenden Abänderung der Steuer führen könnte.

Was das weitere Berufungsvorbringen betreffend die beantragte Rückerstattung der gerichtlichen Eintragungsgebühr anlangt, wird auf die Bestimmung des § 30 Gerichtsgebührengesetz verwiesen. Daraus geht hervor, dass die entrichtete Gebühr auf Antrag der Partei, die die Gebühr entrichtet hat, zurückzuzahlen ist, wenn die Grundbuchseintragung nicht vorgenommen wurde und wenn der Rückzahlungswerber eine Bescheinigung des für die Erhebung der jeweiligen Steuer zuständigen Finanzamtes vorlegt, dass die Eintragungsgebühr beim Finanzamt entrichtet worden ist. Die Rückzahlung hat der Kostenbeamte von Amts wegen oder auf Antrag der Partei, die die Gebühr entrichtet hat, zu verfügen. Hält der Kostenbeamte den Rückzahlungsanspruch nicht für begründet, dann entscheidet über den Rückzahlungsantrag der Präsident des Gerichtshofes erster Instanz mit Bescheid. Die sachliche Zuständigkeit für die Entscheidung über einen Antrag auf Rückzahlung der gerichtlichen Eintragungsgebühr liegt beim Gericht und dort ist dieser auch einzubringen. Zudem ist die Bestimmung des § 17 GrEStG eine materiell- rechtliche Vorschrift des Grunderwerbsteuergesetzes. Es war somit rechtens, dass sich der Abweisungsbescheid des Finanzamtes allein auf die beantragte Abänderung (Rückerstattung) der entrichteten Grunderwerbsteuer bezogen und darüber abgesprochen hat.

Zusammenfassend ergibt sich für die Entscheidung des gegenständlichen Berufungsfalles, dass bei gegebener Sachlage durch die Vereinbarung vom 12. März 2012 der Erwerbsvorgang

„Bauträgervertrag vom 17. Dezember 2011“ nicht im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 rückgängig gemacht wurde. Dem auf den Fall des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 gestützten Rückerstattungsantrag gemäß § 17 Abs. 4 zweiter Satz GrEStG 1987 gerichtet auf entsprechende (bescheidmäßige) Abänderung (Nichtfestsetzung) der für diesen Erwerbsvorgang selbstberechneten Grunderwerbsteuer hat somit das Finanzamt mit dem Abweisungsbescheid vom 8. Mai 2012 zu Recht nicht entsprochen. Über die Berufung gegen diesen Bescheid war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 18. Jänner 2013