

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bf, vertreten durch Dr. Andreas Brandtner, Rechtsanwalt, 6800 Feldkirch, Drevestraße 6, vom 24. März 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 20. Februar 2004 betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 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 Übergabsvertrag vom 30.10/3.11.2000 hat Frau R die Liegenschaften EZ 3317 und ihren 1/4 Anteil an EZ 3322 an den Berufungsführer übertragen. Als Gegenleistung hat der Berufungsführer die auf den Vertragsliegenschaften aushaltenden Darlehen zur alleinigen Rückzahlung übernommen.

Auf Vorhalt legte der Berufungsführer die Kreditverträge vor und teilte mit, dass er gegenüber der Gläubigerbank schon vor Übergabe gehaftet habe und im Innenverhältnis gegenüber Frau R die alleinige Verzinsung und Rückzahlung übernommen habe.

Mit Telefax vom 13.8.2002 teilte der Berufungsführer mit, dass zum Zeitpunkt der Übergabe der Liegenschaften Kredite in Höhe von 352.927,81 CHF ausgehaftet haben.

Mit Bescheid vom 21.8.2002 hat das Finanzamt Feldkirch dem Berufungsführer Grunderwerbsteuer in Höhe von 9.601,75 €, das sind 3,5% von 3.774.934,52 S vorgeschrieben.

In der Eingabe vom 8.10.2002 brachte der Berufungsführer im Wesentlichen vor, dass der oa Kaufvertrag einvernehmlich aufgelöst worden sei. Die Liegenschaften sollten im Eigentum von Frau R verbleiben. Er beantrage daher die Nichtfestsetzung der Steuer gemäß § 17 GrEStG. Dem Schreiben war die Auflösungsvereinbarung vom 2.10.2002 beigelegt.

In einer Einvernahme von Frau R durch das Finanzamt Feldkirch vom 20.2.2004 brachte Frau R im Wesentlichen vor:

"Wir hatten eigentlich von Anfang an das Haus gemeinsam erworben. Nur im Grundbuch eingetragen war ich alleine. Der Berufungsführer ist Schweizer Staatsbürger und es hätte Probleme bei der Genehmigung geben können und außerdem bei der Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens. Die Bank hat uns daher geraten, dass ich alleine als Käuferin auftrete und das Eigentum alleine erwerbe.

Wir sahen die Anschaffung und Finanzierung als gemeinsam an. Mir war aber schon klar, dass nur ich allein Eigentümerin war. Die Rückzahlungen und die Aufwendungen wurden von uns im Rahmen der Lebensgemeinschaft gemeinsam bestritten, wobei jeder nach seinen Möglichkeiten seinen Teil leistete. Besondere Vereinbarungen, wem das Haus nun "wirklich gehört", haben wir nicht getroffen. Wir haben uns darüber keine besonderen Gedanken gemacht. Für uns hat das alles RA Dr. Brandtner abgewickelt.

Gewohnt haben wir beide seit dem Ankauf gemeinsam im Haus. Die Adressen im Übergabsvertrag sind daher nicht zutreffend! Die angegebene Adresse war unsere gemeinsame Adresse vor Ankauf des Hauses. Im Juli 2000 bin ich ausgezogen. Meine Adresse war damals (Oktober 2000) schon Lochau (w.o.). Der Berufungsführer wohnte weiter im Haus. Er bewohnt das Haus meines Wissens auch heute noch.

Bei Auflösung der Lebensgemeinschaft wollte ich das Haus und die Schulden weg haben, da ich es alleine nie finanzieren hätte können. Der Berufungsführer wollte es allein versuchen, er wollte das Haus nicht aufgeben und sah sich auch in der Lage, die Rückzahlungen weiter

alleine zu tragen. Ich habe daher ihm das Haus übergeben. Für mich war dabei Bedingung und wichtig, dass ich von allen Schulden frei komme.

Daran hat sich für mich auch nie etwas geändert. Ich habe immer daran festgehalten und für mich war es auch gar nicht möglich, das Haus zurück zu übernehmen. Ich habe dem RA auch die Vollmacht erteilt, mit der Sache zu verfahren, wie er es für richtig hält. Bedingung war nur, dass ich mit dem Haus und vor allem den Schulden nichts mehr zu tun habe. Ich hatte seit meinem Auszug und der Übergabe der Sache an den RA eigentlich auch keinen näheren Kontakt mehr mit dem Berufungsführer oder dessen Vater. Mich hat man dann eben angerufen, wenn etwas zu unterschreiben war.

Zu der Auflösungsvereinbarung ist es so gekommen, dass ich angerufen wurde, es sei etwas zu unterschreiben. Auf Vorhalt: Mir war eigentlich nicht klar, dass damit das Haus und die Schulden auch wieder bei mir gewesen wären. Das wäre für mich jedenfalls nicht in Frage gekommen.

Ca. 2001 ist eine andere Bank einmal mit einem Schuldtitel ins Grundbuch gegangen. Das waren gemeinsame Schulden aus meiner früheren Ehe, für die ich auch haftete, aber mein Ex-Gatte eigentlich die Zahlungsverpflichtung hat. Hier hat der Berufungsführer schon einmal gemeint, dass er dann das Haus mit diesen zusätzlichen Schulden nicht übernehme oder übernehmen könnte. Die Sache wurde aber inzwischen (glaublich 2001) geregelt von RA Dr. Brandtner. Die Bank hätte das Pfandrecht nicht begründen dürfen und es wurde wieder gelöscht. Hinsichtlich der genauen Daten bin ich mir aber nicht sicher.

Anlässlich der Vereinbarung im Oktober 2002 war jedenfalls nie die Rede davon, dass ich das Haus zurücknehmen würde, die Schulden wieder übernehmen würde oder dem Berufungsführer auch die inzwischen geleisteten Rückzahlungen erstatten müsste. Das Haus wurde mir auch nicht zurück übergeben. Meines Wissens bewohnt der Berufungsführer das Haus nach wie vor. Ich hätte, wie gesagt, das Haus nicht zurücknehmen können und wollte auch nicht einen neuen Käufer suchen.

Mit dem Verkauf an den Vater des Berufungsführers hatte ich ebenso wenig zu tun. Auch hier wurde ich nur vom Vater meines Ex-Lebensgefährten angerufen, dass er jetzt das Haus kaufen würde und ob ich einverstanden sei. Ich habe mit ihm keinerlei Vereinbarungen über den Kauf, Schuldübernahmen odgl getroffen, da ich damit auch nichts mehr zu tun hatte. Ich habe lediglich den Kaufvertrag unterschrieben."

Mit Bescheid vom 20.2.2004 hat das Finanzamt den Antrag gemäß § 17 GrEStG als unbegründet abgewiesen. Dem Bescheid war eine Kopie der Niederschrift über die Einvernahme von Frau R beigelegt.

In der Berufung vom 24.3.2004 brachte der Berufungsführer im Wesentlichen vor, dass der Kaufvertrag vom 30.10.2002 keineswegs nur pro forma aufgehoben worden sei; die Verkäuferin Frau R durch die Vertragsaufhebung sehr wohl wiederum in ihre ursprüngliche freie Verfügungsmacht gelangt sei, auf Grund welcher sie dann die Liegenschaften an den Vater des Berufungsführers veräußert habe; in diesem Zusammenhang der Vertragserrichter keine Vollmachten von Frau R gehabt habe, sondern diese alles aus eigenem vorgenommen habe. Das Finanzamt hätte ihm die Niederschrift vom 20.4.2004 umso eher zur Stellungnahme übermitteln müssen, als Frau R vormals seine Lebensgefährtin gewesen sei und es bekannt sei, dass Lebensgemeinschaften nicht immer friedlich enden. Die Liegenschaften seien nicht in sein Eigentum übertragen worden, da der Vertrag vom

30.10.2000 nicht verbüchert worden sei. Frau R sei daher fortlaufend Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaften geblieben. Er habe sich in der Folge beruflich selbstständig gemacht. Dies sei dafür Ausschlag gebend gewesen nicht mehr das Eigentum an den Liegenschaften übernehmen zu wollen. Die Verfügungsberechtigung von Frau R habe sich insbesondere darin geäußert, dass sie die gegenständlichen Liegenschaften ja wiederum verkaufen habe können. Nachdem allen Teilen, insbesondere auch Frau R daran gelegen sei, die Liegenschaften sozusagen im Familienbesitz zu erhalten, habe sie sich entschlossen, diese an seinen Vater zu verkaufen. Frau R habe am 8.5.2003 den Kaufvertrag mit dem Vater des Berufungsführers abgeschlossen. Niemand habe zum Abschluss des Vertrages eine Vollmacht gehabt. Dass sie nach Aufhebung des Vertrages vom 30.10.2000 nicht wiederum in das gegenständliche Haus eingezogen sei, sei auf Grund der Umstände dieses Falles nachvollziehbar. Die Lebensgemeinschaft mit dem Berufungsführer sei aufgehoben gewesen; sie sei bereits ausgezogen. Diese Umstände seien jedoch nur von sekundärer Bedeutung; wesentlich sei, dass Frau R Eigentümerin der Liegenschaften geblieben und nach Vertragsaufhebung auch wiederum verfügberechtigt geworden sei, wobei sie diese Verfügungsberechtigung eben dadurch ausgeübt habe, in dem sie die Liegenschaften an den Vater des Berufungsführers verkauft habe. Der Kaufvertrag mit dem Vater des Berufungsführer wurde der Berufung beigelegt.

Auf Vorhalt teilte das Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung mit, dass die Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens durch den Berufungsführer wegen seiner Schweizer Staatsbürgerschaft abgelehnt worden sei. Üblicherweise werde zur Rückzahlung eine Frist von 6 Monaten eingeräumt. Wann die Rückführung tatsächlich erfolgt sei, könne nicht gesagt werden, da die Konten von der Hypobank geführt würden. Eine nochmalige Förderung, wenn bereits einmal die Rückzahlung auf Grund Nichtförderbarkeit ausgesprochen wurde, komme nicht in Betracht und sei auch nicht durchgeführt worden.

Mit Vorhalt vom 16.4.2004 hat das Finanzamt dem Berufungsführer im Wesentlichen folgende Punkte vorgehalten:

Die Einwendungen vermögen an der rechtlichen Würdigung des Sachverhaltes durch das FA nichts zu ändern.

Im Hinblick auf die Einwendungen in der Berufung ist folgendes festzuhalten. Während der gesamten Einvernahme hat Frau R nie den Eindruck hinterlassen, mit dem ehemaligen LG verstritten zu sein oder ihm durch ihre Aussagen schaden zu wollen, was nach der Berufung unterstellt wird. Eher hat sie betont, dies nicht zu wollen. Dass bei der Trennung besondere Animositäten entstanden wären, hat sie keineswegs zum Ausdruck gebracht.

Angesichts der Klarheit und Eindeutigkeit, weiters der durchaus verständlichen und mit der Lebenserfahrung übereinstimmenden Aussage, sie hätte mit dem Ganzen nichts mehr zu tun

haben wollen und dem Umstand, dass sie offenbar auch nicht in die finanziellen Abwicklungen eingebunden war – obwohl der Übernehmer ja auch weiterhin Rückzahlungen leistete und zudem auch noch das WBF-Darlehen vorzeitig zurückzahlen musste, bestand nach Ansicht des Sachbearbeiters keine Veranlassung, dazu noch die Stellungnahme des Pflichtigen einzuholen. Die rechtliche Würdigung und Rechtsentscheidung ist auch nicht Sache des Parteiengehörs. Weiters bestand ja ganz offensichtlich von Ihrer Seite ein Interesse, über die Sache nun rasch zu entscheiden, zumal auch schon Urgenzen erfolgt waren.

Dass Frau R selbst die Verträge (Auflösung, neuer Verkauf) unterschrieben hat, war nie fraglich, dass diese etwa mit Spezialvollmacht vom Bevollmächtigten unterfertigt worden wären, wurde nie behauptet.

Dieser Sachverhalt, nämlich, dass Frau R selbst die Verträge (Auflösung und neuer Kaufvertrag) unterschrieben hat, wurde auch beim angefochtenen Bescheid nicht unterstellt. Die beantragte diesbezügliche Beweisaufnahme erübrigt sich daher nach Ansicht des FA. Die Umstände, wie es aber jeweils zur Unterschrift kam und dass es Frau R offenbar gar nicht bewusst, war, dass sie mit der Auflösungsvereinbarung das Haus tatsächlich zurück übernommen hätte, was für sie nie in Frage gekommen wäre, werden aber auch in der Berufung nicht beeinsprucht.

Ebenso wird auch nicht angeführt, dass das Fehlen jeglicher Einbindung in die finanzielle Abwicklung nicht zutreffe.

Wenngleich die Verträge über die Auflösung und den Verkauf an den Vater des Berufungsführers von R persönlich unterfertigt wurden, lag aber auch eine Verkaufsvollmacht für RA Dr. Brandtner vom 28.6.2000 vor, auf Grund derer er auch schon den Übergabevertrag fertigte. Dass diese Vollmacht in weiterer Folge aufgekündigt worden wäre, ist nicht ersichtlich. Aus der Aussage R ergibt sich vielmehr, dass das Vollmachtsverhältnis wohl noch aufrecht war. Wenn nun eingewendet wird, niemand hätte eine Vollmacht zum Verkauf gehabt, so widerspricht das der Aussage R, die offenbar das Vollmachtsverhältnis immer noch als gegeben ansah. Hätte R die Vollmacht gekündigt, hätte sie das wohl auch so angegeben. Die Aussage geht aber in die vollkommen konträre Richtung.

Die Sachverhaltsfeststellungen sehe ich daher als unwidersprochen an. Dass der Berufungsführer nicht ins Grundbuch eingetragen wurde ist vollkommen unmaßgeblich und dass R den Vertrag mit dessen Vater "aus freien Stücken" zum "Erhalt des Familienbesitzes" abgeschlossen hat, widerspricht keineswegs ihre Aussage, sondern bekräftigt sie vielmehr – nur mit der Maßgabe, dass eben nicht auf die vertragliche Abwicklung abzustellen ist.

Es ist daher beabsichtigt, die Berufung abzuweisen."

Im Telefax vom 4. Mai 2004 brachte der Berufungsführer im Wesentlichen ergänzend vor, dass Frau R sowohl die Auflösungsvereinbarung als auch den neuen Kaufvertrag selbst unterfertigt habe; die Verträge seien selbstverständlich in ihrem Einvernehmen errichtet worden; sie seien zuvor selbstverständlich mit ihr erörtert worden. Von einer Verkaufsvollmacht sei jedenfalls kein Gebrauch gemacht worden; eine solche habe zum Zeitpunkt der Auflösungsvereinbarung und dem Abschluss des neuen Vertrages auch nicht mehr bestanden. Selbstverständlich habe Frau R die Liegenschaft nur unter der Voraussetzung dem Vater des Berufungsführers übergeben, wenn sie sie zuvor wiederum zurück übernommen hatte. Auf den Kaufvertrag vom 8.5.2003 werde verwiesen.

Die Berufung wurde vom Finanzamt Feldkirch mittels Berufungsvorentscheidung vom 19.5.2004 als unbegründet abgewiesen.

Im Vorlageantrag vom 8.6.2004 brachte der Berufungsführer im Wesentlichen vor, dass die Auflösung des Vertrages keineswegs eine bloß formelle gewesen sei; dies ergebe sich schon daraus, dass Frau R im weiteren die Liegenschaft an den Vater des Berufungsführers verkauft habe. Es müsse dies für die Nichtfestsetzung der Steuer ausreichend sein.

In einer Einvernahme als Zeuge führte der Vater des Berufungsführers aus:

1) Darstellung der Vorgänge in eigenen Worten des Zeugen?

Fr. R und mein Sohn haben schon längere Zeit zusammengelebt, als in Höchst ein Haus zum Verkauf stand. Sie entschlossen sich zum Hauskauf. Fr. R, die zwei Kinder hat, firmierte als Käuferin und kam ins Grundbuch, da sie auf diese Weise in den Genuss des Landgeldes kam. Die Schweizer Staatsbürgerschaft meines Sohnes wäre damals dem Eigentumserwerb noch hinderlich gewesen.

Die Beziehung ging einige Jahre gut. Dann zog Fr. R aus. Sie schenkte meinem Sohn das Haus. Der Schenkungsvertrag wurde von RA Dr. Brandtner in Feldkirch aufgesetzt. Die Schenkung wurde beim FA Feldkirch, Gebührenabteilung, angezeigt. Von dort meldete sich 1 1/2 Jahre niemand.

In der Folge erhielt mein Sohn vom FA einen Grunderwerbsteuerbescheid, da das FA die Sache nicht als Schenkung anerkannt hat. Er legte Berufung ein. In der Folge wurde der ursprüngliche Kaufvertrag rückabgewickelt. Dr. Brandtner errichte eine Vereinbarung betr. die Auflösung. Mein Sohn ist mehr oder weniger mittellos. Durch das Ausscheiden der Fr. R war er nicht mehr in der Lage, die Rückzahlung abzudecken. Die Bank drohte mit Versteigerung des Hauses. Dies wollte ich als Vater verhindern, und so erbot ich mich, bereits vor dem Versteigerungstermin das Haus zu kaufen.

Wie wurde der rückgängig gemachte Kauf finanziert?

Ich als Käufer habe die Grunderwerbsteuer aus einem Sparguthaben finanziert, die Rückzahlungen tätige ich jetzt so gut es jetzt nach meinen Verhältnissen möglich ist.

Warum wurde Frau R als Alleineigentümerin ins Grundbuch eingetragen?

("siehe oben ...")

Wer hat ab dem ursprünglichen Kauf in dem Haus gewohnt?

Ursprünglich wohnte mein Sohn Stefan mit Fr. R in dem Haus. Nachdem sie auszogen war, wohnte er dort allein. Nachdem ich das Haus gekauft hatte, vermietete ich es großteils. Mein Sohn wohnt auch noch dort. Aus den Mieteinnahmen bestreite ich ebenfalls die Rückzahlungen.

Wurde der Kaufpreis von Frau R rückerstattet?

Hiezu kann ich keine eindeutige Antwort geben.

Einkommens- und Vermögensverhältnisse von Frau R im Zeitpunkt der Rückgängigmachung des Kaufvertrages?

Vermögend war Fr. R nicht. Sie hatte ein Einkommen als Bedienung, sie war auch als Verkäuferin bei Kleider Bauer tätig.

Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Berufungsführers im Zeitpunkt der Rückgängigmachung des Kaufvertrages?

Mein Sohn war bei einer Spedition in der Schweiz als Fahrer beschäftigt. Auf Grund der großen Konkurrenz hat er diese Beschäftigung verloren. Dann war er im Inland als Spediteur

als Lagerfachmann immer wieder beschäftigt. Er hatte jedoch das Pech, als Letzteintretender immer wieder seinen Job zu verlieren. Derzeit ist er arbeitslos. Vermögen hat er nicht.

Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Zeugen im Zeitpunkt der Rückgängigmachung des Kaufvertrages?

Ich war zu diesem Zeitpunkt schon Pensionist und bezog eine Pension. In meiner Aktivzeit war ich leitender Angestellter bei der Fa. s in Bregenz. Ein nennenswertes Vermögen besitze ich nicht.

Ist Frau R wieder ins Haus gezogen?

Fr. R ist nach ihrem Auszug nicht wieder in das Haus zurückgekommen.

Hat der Berufsführer das Haus geräumt?

Wie schon oben erwähnt, bewohnt mein Sohn nach wie vor noch einen kleinen Teil des Hauses.

Wurde die Rückgängigmachung im Grundbuch durchgeführt?

Fr. R steht nun nicht mehr im Grundbuch. Ich stehe als Alleineigentümer im Grundbuch.

Von wem ging der Wunsch auf Rückgängigmachung aus?

Nach Beratung mit Rechtsanwalt Dr. Brandtner einigten sich mein Sohn und Fr. R darauf, da ja eine Schenkung vom FA nicht anerkannt wurde.

Von wem ist der Vorschlag ausgegangen, dass der Vertrag rückgängig gemacht wird?

Es gilt das bei Punkt j) Gesagte.

Von wem ist der Vorschlag ausgegangen, dass das Haus an Sie verkauft wird?

Das war meine eigene Idee, denn ich wollte nicht, dass das Haus versteigert würde.

2) Vorhalt der Aussage von Frau R:

"Wir hatten eigentlich von Anfang an das Haus gemeinsam erworben. Nur im Grundbuch eingetragen war ich alleine. Der Berufsführer ist Schweizer Staatsbürger und es hätte Probleme bei der Genehmigung geben können und außerdem bei der Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens. Die Bank hat uns daher geraten, dass ich alleine als Käuferin auftrete und das Eigentum alleine erwerbe.

Wir sahen die Anschaffung und Finanzierung als gemeinsam an. Mir war aber schon klar, dass nur ich allein Eigentümerin war. Die Rückzahlungen und die Aufwendungen wurden von uns im Rahmen der Lebensgemeinschaft gemeinsam getragen, wobei jeder nach seinen Möglichkeiten seinen Teil leistete. Besondere Vereinbarungen, wem das Haus nun wirklich gehört, haben wir nicht getroffen. Wir haben uns darüber keine besonderen Gedanken gemacht. Für uns hat das alles RA Dr. Brandtner abgewickelt.

Gewohnt haben wir beide seit dem Ankauf gemeinsam im Haus. Die Adressen im Übergabsvertrag sind daher nicht zutreffend! Die angegebene Adresse war unsere gemeinsame Adresse vor Ankauf des Hauses. Im Juli 2000 bin ich ausgezogen. Meine Adresse war damals (Oktober 2000) schon Lochau (w.o.). Der Berufsführer wohnte weiter im Haus. Er bewohnt das Haus meines Wissens auch heute noch.

Bei Auflösung der Lebensgemeinschaft wollte ich das Haus und die Schulden weg haben, da ich es alleine nie finanzieren hätte können. Der Berufsführer wollte es allein versuchen, er wollte das Haus nicht aufgeben und sah sich auch in der Lage, die Rückzahlungen weiter alleine zu tragen. Ich habe daher ihm das Haus übergeben. Für mich war dabei Bedingung und wichtig, dass ich von allen Schulden frei komme.

Daran hat sich für mich auch nie etwas geändert. Ich habe immer daran festgehalten und für mich war es auch gar nicht möglich, das Haus zurück zu übernehmen. Ich habe dem RA auch die Vollmacht erteilt, mit der Sache zu verfahren, wie er es für richtig hält. Bedingung war nur, dass ich mit dem Haus und vor allem den Schulden nicht mehr zu tun habe. Ich hatte seit meinem Auszug und der Übergabe der Sache an den RA eigentlich auch keinen näheren

Kontakt mehr mit dem Berufungsführer oder dessen Vater. Mich hat man dann eben angerufen, wenn etwas zu unterschreiben war.

Zu der Auflösungsvereinbarung ist es so gekommen, dass ich angerufen wurde, es sei etwas zu unterschreiben. Auf Vorhalt: Mir war eigentlich nicht klar, dass damit das Haus und die Schulden auch wieder bei mir gewesen wären. Das wäre für mich jedenfalls nicht in Frage gekommen.

Anlässlich der Vereinbarung im Oktober 2002 war jedenfalls nie die Rede davon, dass ich das Haus zurücknehmen würde, die Schulden wieder übernehmen würde oder dem Berufungsführer auch die inzwischen geleisteten Rückzahlungen erstatten müsste. Das Haus wurde mir auch nicht zurück übergeben. Meines Wissens bewohnt der Berufungsführer das Haus nach wie vor. Ich hätte, wie gesagt, das Haus nicht zurücknehmen können und wollte auch nicht einen neuen Käufer suchen.

Mit dem Verkauf an den Vater des Berufungsführers hatte ich ebensowenig zu tun. Auch hier wurde ich nur vom Vater meines Ex-Lebensgefährten angerufen, dass er jetzt das Haus kaufen würde und ob ich einverstanden sei. Ich habe mit ihm keinerlei Vereinbarungen über den Kauf, Schuldübernahmen odgl getroffen, da ich damit auch nichts mehr zu tun hatte. Ich habe lediglich den Kaufvertrag unterschrieben."

Im Hinblick auf die Einwendungen in der Berufung ist folgendes festzuhalten. Während der gesamten Einvernahme hat Frau R nie den Eindruck hinterlassen, mit dem ehemaligen LG verstritten zu sein oder ihm durch ihre Aussagen schaden zu wollen, was nach der Berufung unterstellt wird. Eher hat sie betont, dies nicht zu wollen. Dass bei der Trennung besondere Animositäten entstanden wären, hat sie keineswegs zum Ausdruck gebracht.

Wenngleich die Verträge über die Auflösung und den Verkauf an den Vater des Berufungsführers von R persönlich unterfertigt wurden, lag aber auch eine Verkaufsvollmacht für RA Dr. Brandtner vom 28.6.2000 vor, auf Grund derer er auch schon den Übergabevertrag fertigte. Dass diese Vollmacht in weiterer Folge aufgekündigt worden wäre, ist nicht ersichtlich. Aus der Aussage R ergibt sich vielmehr, dass das Vollmachtsverhältnis wohl noch aufrecht war. Wenn nun eingewendet wird, niemand hätte eine Vollmacht zum Verkauf gehabt, so widerspricht das der Aussage R, die offenbar das Vollmachtsverhältnis immer noch als gegeben ansah. Hätte R die Vollmacht gekündigt, hätte sie das wohl auch so angegeben. Die Aussage geht aber in die vollkommen konträre Richtung.

Mir wird die Aussage der Fr. R gemäß Punkt 2. vorgehalten. Größtenteils gehe ich mit den darin niedergelegten Aussagen konform. Zu dem Absatz in dem von den Adressen die Rede ist, kann ich nichts Genaues sagen. Zutreffend ist jedenfalls, dass Fr. R schon im Oktober 2000 in Lochau wohnte. Im Hinblick auf die Verkaufsvollmacht für RA Dr. Brandtner seitens der Fr. R kann ich nichts genaues sagen. Zutreffend ist, dass mein Sohn und Fr. R im Guten auseinander gegangen sind und dass zwischen ihnen keine Feindseligkeit besteht.

Der Vater des Berufungsführers legt folgende Dokumente vor:

- Schreiben Dr. Brandtner an das FA Feldkirch vom 8.10.2002, Antrag auf Nichtfestsetzung der Steuer gem. § 17 GrEwStG.
- Grunderwerbsteuerbescheid vom 21.8.2002.
- Schreiben Dr. Brandtner an den Zeugen vom 29.8.2002.
- Schreiben Dr. Brandtner an den Zeugen vom 1.1.2002 betr. Auflösung des Übergabevertrages vom 30.10.00.

Zusammenfassend möchte ich sagen, dass ich die Vorgangsweise des FA nicht nachvollziehen kann. Warum soll mein Sohn die Grunderwerbsteuer bezahlen? Er war doch niemals im Grundbuch. Dass er "fast im Grundbuch war", wie ein Finanzbeamter gemeint hat, kann meiner Meinung nach wohl nicht genügen.

In einer schriftlichen Stellungnahme vom 7. März 2005 brachte der Rechtsvertreter des Berufungsführers im Wesentlichen vor:

"Die Lebensgemeinschaft zwischen Frau R und dem Berufungsführer wurde meines Wissens im Sommer 2000 beendet. Die vormaligen Lebenspartner kamen überein, dass der Berufungsführer weiterhin im Hause [...] wohnen werde. Von daher lag nahe, dieses Anwesen in den "Familienbesitz B" zu übertragen.

Ich verfasste daraufhin den Übergabevertrag zwischen Frau R und dem Berufungsführer. Darin ist unter Punkt I. Abs 5 auf oa. Vorgang, nämlich die Auflösung der Lebensgemeinschaft, hingewiesen. Zu diesem Rechtsgeschäft bestand – von Seiten Frau R – eine Vollmacht auf mich; es war vereinbart, dass diese Vollmacht nur für dieses Rechtsgeschäft gelten solle. Mit besagter Vollmacht unterfertigte ich den oa. Übergabevertrag namens Frau R.

Der oa. Übergabevertrag wurde zu keiner Zeit verbüchert; die Sache zog sich auch deshalb, weil der Berufungsführer sich im weiteren selbstständig (als LKW-Unternehmer) mache; aufgrund der damit verbundenen Belastungen überlegte er, ob es nicht sinnvoller wäre, das Anwesen überhaupt zu verkaufen; meines Wissens gab es auch Finanzierungsprobleme: Die Banken wollten nicht einerseits das gegenständliche Objekt, andererseits auch noch seinen LKW-Betrieb finanzieren.

Im Jahre 2002 war noch offen, ob das Anwesen (an einen Dritten) verkauft oder von einem Verwandten des Berufungsführers (seinem Vater) übernommen werden sollte. Eines jedoch war 2002 schon klar: Die Liegenschaft sollte nicht mehr vom Berufungsführer übernommen werden; der Übergabevertrag vom 30.10.00 war daher aufzuheben. Dies geschah mit der Auflösungsvereinbarung zwischen dem Berufungsführer und Frau R vom 02.10.02 (nochmals in Kopie beiliegend).

Die entsprechenden Vorgänge habe ich selbst ausdrücklich mit Frau R erörtert. Ich teilte ihr mit, dass das Anwesen nicht vom Berufungsführer übernommen werden solle; es sei offen, wer schlussendlich die Liegenschaft übernehme. Sie war daraufhin einverstanden, den Übergabevertrag vom 30.10.00 aufzulösen; ich erklärte ihr dazu ausdrücklich, dass sie damit nicht nur bucherliche Eigentümerin verbliebe, sondern rechtlich und auch defakto wiederum über die Liegenschaft verfügen könnte.

Sie nahm dies zur Kenntnis, wobei wir übereinkamen, dass noch die Entscheidung von B abgewartet werden soll, nämlich ob an einen Dritten verkauft oder aber vom Vater übernommen werden solle. Rein rechtlich als auch faktisch hätte Frau R die Liegenschaften bis zum Abschluss des Vertrages mit Robert B (Kaufvertrag vom 08.05.03) anderweitig veräußern können; selbstverständlich wurde von Seiten B jedoch darauf vertraut, dass R auf ihre oa. Interessen Rücksicht nehme; andererseits war für R – wie sich aus ihren nunmehrigen Aussagen ergibt – nur wesentlich, das Anwesen jedenfalls "los" zu haben. Von ihr allenfalls wenig beachtete Tatasche jedoch war und ist, dass sie aufgrund der Auflösungsvereinbarung vom 02.10.02 wiederum verfügberechtigt über die Liegenschaft war.

Daran ändert auch nichts, dass der Berufungsführer das Wohnhaus seit Auflösung der Lebensgemeinschaft bewohnte; aufgrund dieser Nutzung bezahlte er bis auf weitere auch die Darlehensraten – quasi als Nutzungsentgelt; dies war zwischen R und B so vereinbart.

Im Frühjahr 2003 entschied es sich, dass das Anwesen – nach Auflösung des Übergabevertrages vom 30.10.00 per 02.10.02 – nicht an einen Dritten verkauft, sondern von Robert B übernommen werden solle. Dies wurde von mir selbst Frau R mitgeteilt; der Vertrag mit Robert B wurde ihr zur Ansicht zur Verfügung gestellt; sie war damit einverstanden und unterfertigte den Vertrag selbst; er wurde im weiteren verbüchert.

Wesentlich ist aus meiner Sicht – abschließend – Folgendes:

Im Jahre 2002 wurde klar, dass das Anwesen nicht dem Berufungsführer übergeben werden sollte; unklar war noch, ob die Liegenschaft an einen Dritten veräußert oder aber von Robert B übernommen werden sollte. Da jedenfalls der Vertrag zwischen R und dem Berufungsführer aufgehoben werden sollte, geschah dies bereits mit Vereinbarung vom 02.10.02. Die Entscheidung, dass die Liegenschaft von Robert B übernommen werde, erfolgte im Frühjahr 2003. R wurde erneut kontaktiert; sie war mit dem Verkauf an Robert B einverstanden und unterfertigte den entsprechenden Vertrag selbst.

Nach Auflösung des Vertrages vom 30.10.00 per 02.10.02 war Frau R rechtlich als auch defakto über die Liegenschaften wieder verfügberechtigt (wenn ihr selbst dies auch nicht unbedingt so bewusst gewesen sein mag); sie hätte von daher die Liegenschaften auch anderweitig veräußern können; auch hätte sie in den nachmaligen Vertrag mit Robert B dies oder jenes hineinreklamieren oder auch ihre Zustimmung versagen können; es bestanden keinerlei vertraglichen Bindungen bzw. Verpflichtungen zwischen B und R, die Liegenschaften nach Anweisung von B zu veräußern.

Andererseits bestanden von Seiten B gegen Ende 2002 ernsthafte Überlegungen, die Liegenschaften R zu belassen; im Jahre 2002 wurde nämlich ein Zwangspfandrecht über 22.049,46 € s.A. auf den im bucherlichen Eigentum von R stehenden Liegenschaften eingetragen – aufgrund von Forderungen, für welche R haftete. Wäre es im Weiteren nicht gelungen, dieses Zwangspfandrecht aus dem Grundbuch zu bekommen, hätte R die Liegenschaften "behalten können". Hierzu wird ein am 05.12.02 abgefragter Grundbuchsatz auszug EZI. 3317 GB Höchst vorgelegt (siehe dort C-LNR 12)."

Die Ausführungen des Rechtsvertreters des Berufungsführers vom 7. März 2005 wurden dem Finanzamt zur Stellungnahme übermittelt.

In der Stellungnahme vom 11. März 2005 brachte das Finanzamt im Wesentlichen vor, dass schon angesichts der Vorgeschichte es tatsächlich nahe gelegen sei, das Grundstück B zu übertragen. Daran habe sich aber auch nichts geändert. Hinsichtlich der rechtlichen Auswirkung der nach außen abgeschlossenen Verträge werde bei der Darstellung lediglich auf theoretische Möglichkeiten im Sinne der urkundlichen Abwicklung eingegangen. Maßgeblich sei aber, was nach dem Willen der Partei tatsächlich im Innenverhältnis vereinbart war. Dabei könne die Diskrepanz zwischen dem Vertragswillen der Frau R, das Grundstück jedenfalls nicht zurück nehmen zu wollen, da sie dazu gar nicht in der Lage gewesen sei eindeutig durch ihre Aussage dokumentiert und der allfälligen Außenwirkung der Verträge, insbesondere der Auflösung nur so erklärt werden, dass tatsächlich im Innenverhältnis B zuständig blieb. Und zwar zuständig für die weitere Verwendung/Nutzung und auch eine allfällige Weiterveräußerung, an wen immer, zuständig aber auch für die Finanzierung. Dass die Schulden de facto nie von R zurück übernommen und von ihr bedient worden seien, sei klar und unbestritten. Wenn dies so dargestellt werde, dass dies nur als quasi Nutzungsentgelt vereinbart gewesen wäre, so müsse doch angemerkt werden, dass regelmäßig die Rückzahlung von Schulden nicht Sache eines Bestandnehmers sei und die Gesamtrückzahlungen regelmäßig ein Nutzungsentgelt wesentlich übersteigen, noch dazu,

wenn wie hier die Wohnbauförderung entfallen ist und dieser zusätzliche Betrag durch B mit einem Finanzmarktdarlehen abzudecken war. Hinsichtlich des weiteren Schicksals des Hauses führe auch der Rechtsvertreter des Berufungsführers selbst an, der Berufungsführer habe überlegt, ob es nicht sinnvoller wäre, das Anwesen überhaupt zu verkaufen. Wenn die Sache so dargestellt werde, dass es 2002 noch offen gewesen wäre, ob das Anwesen an einen Dritten oder vom Vater übernommen werden sollte, so bedinge dies aber nicht die Auflösung zwischen B und R, da es Sache von B gewesen sei, was mit dem Anwesen weiter geschieht. Diese Auflösung könne nach Ansicht des Finanzamtes im Gesamtzusammenhang nur aus steuerlichen Gründen erklärt werden, um einen – nach Ansicht des Finanzamtes unberechtigten – Antrag gemäß § 17 GrEStG stellen zu können.

Die Niederschrift über die Einvernahme des Vaters des Berufungsführers wurde dem Finanzamt und dem Steuerlichen Vertreter des Berufungsführers zur Stellungnahme übermittelt. Weiters wurde die Stellungnahme des Finanzamtes vom 11. März 2005 dem steuerlichen Vertreter des Berufungsführers zur Stellungnahme übermittelt.

In der Stellungnahme vom 8. April brachte der steuerliche Vertreter des Berufungsführers im Wesentlichen vor, dass Die Auflösung des Vertrages vom 30.10.2000 mitnichten "*nur aus steuerlichen Gründen*" erfolgt sei. Vielmehr seien der Auflösung überhaupt keine steuerlichen Überlegungen zugrunde gelegen. Tatsächlich sei der Berufungsführer aus den bereits beschriebenen Gründen nicht in der Lage gewesen die Liegenschaft zu übernehmen: Aufgrund seiner selbständigen Tätigkeit und den damit verbundenen Risiken habe er nicht mehr Eigentümer der Liegenschaft werden wollen; andererseits sei er selbst dann auch finanziell nicht mehr in der Lage gewesen, für die Liegenschaft aufzukommen. Dies seien die Gründe für die Aufhebung des genannten Kaufvertrages. Die Auflösung des Vertrages vom 30.10.2000 sei zwischen den seinerzeitigen Vertragsteilen frei vereinbart worden. Die Auflösungsvereinbarung sei erst am 02.10.2002 zustande gekommen. Es sei zwar fortlaufend der Wunsch von B gewesen, das Anwesen im Eigentum von B zu halten. Aufgrund der finanziellen Verhältnisse der Familie B sei jedoch im Oktober 2002 noch nicht klar gewesen, ob die Liegenschaft tatsächlich vom Vater übernommen werden könne oder aber doch an Dritte verkauft werden müsse. Ab dem 02.10.2002 bis zum Abschluss des Kaufvertrages mit Robert B sei – und dies sei nochmals hervorzuheben – Karin R rechtlich als auch faktisch über die Liegenschaften wieder verfügberechtigt gewesen; es möge dies zwar ihr selbst nicht unbedingt bewusst gewesen sein; in Tat und Wahrheit sei dem jedoch so. Es sei zwar der Wunsch von B gewesen, die Liegenschaft in der Familie zu halten; es hätten jedoch keine

vertraglichen Bedingungen bzw. Verpflichtungen zwischen B und R bestanden, die Liegenschaft nach Anweisung von B zu veräußern. R hätte von daher auch anderweitig über die Liegenschaft verfügen können. Nochmals sei hervorzuheben, dass aufgrund eines zulasten R eingetragenen Zwangspfandrechtes über 22.049,46 € s.A. von Seiten B gegen Ende 2002 (also nach der Auflösungsvereinbarung vom 02.10.2002) ernsthaft überlegt worden sei, die Liegenschaft R zu belassen; es sei nachvollziehbar, dass B die Liegenschaft mit dieser, R zuzuordnenden Belastung nicht übernehmen wollten. Tatsächlich hätte R die Liegenschaft "behalten können", wäre es nicht gelungen, das Zwangspfandrecht zur Löschung zu bringen. Zusammengefasst stehe sohin fest, dass der Vertrag vom 30.10.2000 keineswegs aus steuerlichen Gründen aufgelöst worden sei; andererseits sei die (vormalige) Verkäuferin und Eigentümerin Karin R ab 02.10.2002 wiederum verfügberechtigt über die Liegenschaften gewesen; der weitere Vertrag mit Robert B mit R selbst abgeschlossen und von ihr persönlich unterfertigt worden; der Verkauf an Robert B sei in ihren Händen gelegen. Eine Versagung der Nichtfestsetzung wäre nicht sachgerecht, sondern ganz einfach unbillig. Es werde daher nochmals höflich ersucht, der Berufung Folge zu geben.

Über die Berufung wurde erwogen:

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.

Seit dem hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 2. April 1984, ZI. 82/16/0165, VwSlg. 5876/F, vertritt der Verwaltungsgerichtshof 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 (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. August 1998, ZI. 98/16/0029).

Auf Grund der Auflösung der Lebensgemeinschaft wollte Frau R das Haus und die Schulden weg haben. Sie hätte es alleine auch nie finanzieren können, bzw die finanziellen Belastungen aus dem Ankauf weiter tragen. Der Berufungsführer dagegen wollte das Haus nicht aufgeben und sah sich auch in der Lage, die Rückzahlungen weiter allein zu tragen. Aus diesem Grund wurde die Liegenschaft mit dem Übergabsvertrag an den Berufungsführer übergeben. Für Frau R war dabei vor allem wichtig, dass sie schuldenfrei wird. Daran hat sich auch in der

Folge nichts geändert. Frau R wollte die wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Haus gar nie zurücklangen, da sie sich dies gar nicht leisten hätte können. Sie hat seit ihrem Auszug im Juli 2000 keinen näheren Kontakt zum Berufungsführer und seinem Vater gehabt. Man hat sie wieder angerufen, um die Auflösungsvereinbarung und in der Folge den Kaufvertrag mit dem Vater des Berufungsführers zu unterschreiben. Dies deckt sich auch mit der Tatsache, dass im gegenständlichen Fall der vom Berufungsführer bereits bezahlte Kaufpreis (die übernommen und bereits von ihm teilweise getilgten Schulden und Zinsen) von Frau R nicht zurückbezahlt wurde sowie dass sie nach der Rückgängigmachung auch keine Schulden bzw Zinsen getilgt hat, der Berufungsführer weiterhin in dem Haus gewohnt hat und Frau R nicht in das von ihr "zurückerworben" Haus gezogen ist. Sie hat auch keinen neuen Käufer gesucht, vielmehr wurde ihr als solcher der Vater des Berufungsführers präsentiert. Sie hat auch mit diesem den Vertrag nicht ausgehandelt, sondern lediglich den bereits ausformulierten Vertrag unterschrieben. Dies deckt sich auch mit dem Vorbringen des Berufungsführers in der Berufung wonach er das Eigentum an den Liegenschaften nicht mehr übernehmen haben wollen, weil er sich beruflich selbstständig gemacht habe. Um aber trotzdem in dem Haus wohnen zu können, musste dieses an seinen Vater verkauft werden. In Anbetracht der oa Umstände, insbesondere, dass der Kaufpreis nicht zurückerstattet wurde, dass der Berufungsführer nicht aus dem Haus ausgezogen ist, dass Frau R nicht ins Haus eingezogen ist, dass ihr der Vater des Berufungsführers als Käufer präsentiert wurde, kann von einer Erlangung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht durch Frau R keine Rede sein. Da unbestritten ist, dass Frau R auf Grund ihrer Einkommens- und Vermögenssituuation bereits zum Zeitpunkt der Auflösung der Lebensgemeinschaft das Haus dem Berufungsführer überlassen hat um schuldenfrei zu werden, ihre Einkommens- und Vermögenssituuation sich nicht nennenswert verbessert hat, ist ihr Vorbringen, dass niemals die Rede davon gewesen sei, dass sie das Haus zurücknehmen würde, die Schulden wieder übernehmen würde oder dem Berufungsführer auch die inzwischen geleisteten Rückzahlungen erstatten müsste, sowie dass ihr in weiterer Folge der Vater des Berufungsführers als Käufer präsentiert worden sei, glaubhaft. Frau R hätte gar keinen Grund dafür gehabt, das Haus – auch für den Fall der Versteigerung – zurückzuerwerben. Es liegt kein Grund dafür vor, warum sie ein Interesse gehabt haben soll, dass das Haus im Familienbesitz B bleibt. Sehr wohl geht aber aus den Ausführungen des Vaters des Berufungsführers hervor, dass es ihm ein Anliegen gewesen ist, dass das Haus nicht versteigert wird. Die Rückgängigmachung des Übergabevertrages hatte daher von vornherein nur den Zweck die Liegenschaft an den Vater des Berufungsführers zu übertragen. Es war niemals beabsichtigt, dass Frau R wiederum die volle Verfügungsmacht an der Liegenschaft erwirbt. Die Aussagen der Frau R werden auch deshalb als glaubwürdig

erachtet, da der Vater des Berufungsführers in der Zeugeneinvernahme ausführt, dass der Berufungsführer und Frau R im Guten auseinander gegangen seien und dass zwischen ihnen keine Feindseeligkeit besteht, er diese insoweit ausdrücklich als richtig anerkannt hat, als ihm die Faktenlage vertraut war und er diesen in keinem Punkt widersprochen hat. Die Ausführungen des Rechtsvertreters des Berufungsführers, dass er Frau R ausführlich erklärt habe, dass sie nicht nur rechtlich sondern auch de facto wiederum über die Liegenschaft verfügen könne, ist angesichts der oa Tatsachen als Zweckbehauptung zu beurteilen, die als nicht glaubhaft erachtet wird.

Die Tatsache, dass Frau R zwar formal über die Liegenschaften wieder verfügen konnte und auch den Kaufvertrag mit dem Vater des Berufungsführer unterfertigt hat, genügt für die Rückerlangung der tatsächlichen Verfügungsmacht iSd § 17 GrEStG nicht.

Ob der ursprüngliche Übergabevertrag vom 30.10./3.11.2000 bereits erfüllt und der Berufungsführer bereits im Grundbuch eingetragen war, ist für die Frage der Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges ohne Bedeutung (vgl. das hg Erkenntnis vom 30. März 2000, Zl. 99/16/0403).

Zusammenfassend ist zu sagen, dass mangels Rückstellung von Leistung und Gegenleistung eine Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht stattgefunden hat und auf Grund der oa Ausführungen auch gar nicht beabsichtigt war. Beabsichtigt war vielmehr von vornherein die Übertragung des Eigentums an den Vater des Berufungsführers.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Feldkirch, am 13. April 2005