



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Rüdiger Hanifle, 5700 Zell am See, Schillerstraße 22, vom 13. Februar 2012 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 2. Februar 2012, StNr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Eingabe vom 17.11.2011 hat der Rechtsvertreter der Bw der Abgabenbehörde I. Instanz mitgeteilt, dass

# zu dem mit Abgabenerklärung vom 10.10.2011 angezeigten Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.09./05.10.2011 insoweit eine Änderung eingetreten ist, als der Miterwerber Ehegatte als Käufer ausscheidet und

# die Bw nicht mehr auf die Mehrwertsteuer optiert,

# wodurch sich der Kaufpreis von € 496.704,00 auf € 448.000,00 reduziert.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 02.02.2012, StNr. setzte die Abgabenbehörde I. Instanz die Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 224.000,00 mit € 4.480,00 fest.

Hinsichtlich des weiteren Verfahrensablaufes und des gesamten dort zitierten Parteinovorbringens darf auf die Berufungsentscheidungen vom heutigen Tage, RV/0172-S/12 und RV/0173-S/12, verwiesen werden.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 12.03.2012, StNr., wies die Abgabenbehörde I. Instanz die Berufung als unbegründet ab und führte begründend aus:

„Durch den Nachtrag vom 14.11.2011 wurde der ursprüngliche Kaufvertrag vom 05.10.2011 zwischen der Fa.1 und Ehegatte und der Bw nicht rückgängig gemacht iSd. § 17 GrEStG 1987. Vielmehr liegt auf Grund des Umstandes, dass Ehegatte mit Nachtrag vom 14.11.2011 vom Vertrag zurückgetreten ist, damit die Bw die Liegenschaft allein erwerben kann, eine Übertragung des Übereignungsanspruches iSd. [§ 1 Abs. 1 Z. 3 GrEStG 1987](#) vor.“

Dagegen brachte die Bw den Vorlageantrag vom 26.03.2012, StNr., ein. Hinsichtlich des Inhaltes und der weiteren Verfahrensschritte darf auf die Berufungsentscheidung vom heutigen Tage, RV/0172-S/12, verwiesen werden.

Die Bw bestreitet das Vorliegen eines derartigen Erwerbsvorganges insgesamt und führte in der Berufung konkret zur vorliegenden Steuervorschreibung aus:

*„In keiner Weise nachvollziehbar sind die Gründe des von der Finanzbehörde zur StNr. am 2.2.2012 an Bw zusätzlich erlassenen Grunderwerbsteuerbescheides über € 4.480,--. Hier kann lediglich die Vermutung angestellt werden, dass die Finanzbehörde in vollkommener Verkennung oder dem Ignorieren des Sachverhaltes, wonach der Vertrag zwischen der Fa.1 und Ehegatte durch Vereinbarung aufgehoben bzw. aufgelöst wurde aus diesem Vorgang ein zusätzliches Rechtsgeschäft zwischen den Ehepartnern konstruierte, zumal der Steuerberechnung der Steuersatz von 2 % zugrunde gelegt wurde. Dieser Gedankengang der Finanzbehörde ist jedoch vollkommen unzulässig, da ja der zwischen Ehegatte und der Verkäufergesellschaft bestandene Vertrag aufgehoben und somit Ehegatte über den von ihm ursprünglich erworbenen ideellen Hälfteanteil gar nicht mehr dispositionsfähig war.*

*Obwohl aus dem Inhalt des Nachtrages und der Änderung vom 3.11./14.11.2011 zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.9./5.10.2011 klar und eindeutig nachvollziehbar ist, dass es sich um kein neues oder weiteres Rechtsgeschäft handelt, wird hiermit nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit dem vorerwähnten Nachtrag und der Änderung lediglich eine Reduktion des Kaufpreises und die Aufhebung des Vertrages mit Ehegatte geregelt wurde, da die von der Verkäufergesellschaft für die Aufhebung des gesamten Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages gestellte Bedingung, bis 31.10.2011 neue Käufer für die Kaufobjekte zu finden, nicht erfüllbar war.“*

Der Unabhängige Finanzsenat verweist auf die beiden Berufungsentscheidungen vom heutigen Tage, RV/0172-S/12 und RV/0173-S/12, mit denen den Berufungen zwar hinsichtlich der Bemessungsgrundlage stattgegeben worden ist, aber dem Grunde nach ausgesprochen worden ist, dass mit dem Nachtrag und der Änderung vom 3.11./14.11.2011 zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.9./5.10.2011 keine Rückgängigmachung des ursprünglichen Erwerbsvorganges im Sinne des [§ 17 Abs. 1 GrEStG 1987](#) bewirkt worden ist.

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

#### **Sachverhalt:**

Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.09./05.10.2011 hat die Bw zusammen mit Ehegatte die von der Fa.1 auf der Liegenschaft zu errichtende Wohnung Top B2 samt Zubehör und die Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage Top 11 und 12 um den Kaufpreis von € 413.920,00 zuzüglich 20% Umsatzsteuer erworben.

Mit Nachtrag und Änderung vom 03.11./14.11.2011 schied Ehegatte als Käufer aus und die Bw trat als alleinige Käuferin der Wohnungseigentumsanteile auf. Sie optierte nicht auf die Umsatzbesteuerung.

Dadurch verringerte sich der Gesamtkaufpreis auf € 448.000,00.

Nach Abschluss des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.09./05.10.2011 wollten die Bw und Ehegatte aus diesem Vertrag aussteigen.

Die Fa.1 war unter folgenden Bedingungen zur Auflösung des Kaufvertrages bereit:

# Wenn die Käufer bis 31.10.2011 einen Kaufinteressenten nennen können, der die kaufgegenständliche Liegenschaft zu denselben Bedingungen erwirbt, oder

# es Herrn B. als Vertreter der Fa.2 und diese als Vertreterin der Verkäuferin gelingt, einen Ersatzkäufer zu finden.

Diese Bedingungen sind nicht eingetroffen, da beide Seiten keinen Käufer gefunden haben.

Daher ist es zu keiner Vertragsaufhebung gekommen.

Die Fa.1 ist der Bw und ihrem Ehegatten insoweit entgegengekommen, dass nach den Wünschen der Ehegatten, nur die Bw als Erwerberin aufscheint und diese die Umsatzsteueroption nicht ausübt, was zu der Kaufpreisreduktion geführt hat.

#### **Beweiswürdigung:**

Der festgestellte Sachverhalt gründet sich auf die vorliegenden schriftlichen Verträge und auf ein Schreiben des Herrn B. vom 06.10.2011 gerichtet an den Vertreter der Käufer.

### **Rechtliche Bestimmungen:**

Das Grunderwerbsteuergesetz – soweit für den Sachverhalt relevant - lautet:

#### **§ 17 GrEStG 1987:**

(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. ...

(3) Wird die Gegenleistung für das Grundstück herabgesetzt, so wird die Steuer auf Antrag der Herabsetzung entsprechend festgesetzt,

1. wenn die Herabsetzung innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld stattfindet.

(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.

(5) Anträge nach Abs. 1 bis 4 sind bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres zu stellen, das auf das Jahr folgt, in dem das den Anspruch auf Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer begründende Ereignis eingetreten ist. Die Frist endet keinesfalls jedoch vor Ablauf eines Jahres nach Wirksamwerden der Festsetzung.

#### **§ 1 GrEStG 1987:**

(1) Der Grunderwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet,

2. der Erwerb des Eigentums, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründendes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist,

3. ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründet,

4. ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot

begründet. Dem Kaufanbot steht ein Anbot zum Abschluß eines anderen Vertrages gleich, kraft dessen die Übereignung verlangt werden kann,

5. der Erwerb eines der in den Z 3 und 4 bezeichneten Rechte, wenn kein Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, das den Anspruch auf Erwerb der Rechte begründet.

§ 5 GrEStG 1987:

(1) Gegenleistung ist

6. bei der Abtretung des Übereignungsanspruches

die Übernahme der Verpflichtung aus dem Rechtsgeschäft, das den Übereignungsanspruch begründet hat, einschließlich der besonderen Leistungen, zu denen sich der Übernehmer dem Abtretenden gegenüber verpflichtet (Leistungen, die der Abtretende dem Übernehmer gegenüber übernimmt, sind abzusetzen).

§ 7 GrEStG 1987:

(1) Die Steuer beträgt beim Erwerb von Grundstücken:

1. durch den Ehegatten, den eingetragenen Partner, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers 2 v.H. der Bemessungsgrundlage.

### **Rechtliche Ausführungen:**

§ 17 GrEStG stellt eine Ausnahme von dem für die Verkehrsteuern geltenden Grundsatz dar, wonach die einmal entstandene Steuerpflicht durch nachträgliche Ereignisse nicht wieder beseitigt werden soll. Bei den Ansprüchen aus § 17 GrEStG auf Nichtfestsetzung der Steuer oder Abänderung der Steuerfestsetzung handelt es sich um selbständige (gegenläufige) Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis, die den ursprünglichen Steueranspruch unberührt lassen. Zweck der Bestimmung ist es, Vorgänge nicht mit Steuer zu belasten, deren wirtschaftliche Auswirkungen von den Beteiligten innerhalb der im Gesetz gesetzten Frist wieder beseitigt werden. Das Gesetz lässt die Festsetzung der Abänderung der Steuer nur in den in § 17 Abs. 1 bis 3 GrEStG ausdrücklich umschriebenen Fällen zu. Bei der rechtlichen Beurteilung, ob das Tatbestandsmerkmal einer Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges im Sinne der in Rede stehenden Bestimmung vorliegt, kommt es nur darauf an, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss inne gehabt hat, durch einen der im § 17 Abs. 1 GrEStG genannten Vorgänge wiedererlangt (vgl. dazu VwGH 29.10.1998, [98/16/0115](#), 0116).

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 Recht-

stellung wiedererlangt. Ein Erwerbsvorgang ist also nur dann rückgängig gemacht, wenn der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss innehatte, wiedererlangt hat (vgl. VwGH 30.06.2005, [2005/16/0094](#), und 26.01.2006, 2005/16/0261).

Seit dem höchstgerichtlichen Erkenntnis eines verstärkten Senates des VwGH 2.4.1984, [82/16/0165](#), vertritt der Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht wiedererlangen muss, die er vor Vertragsabschluss hatte. Eine Rückgängigmachung liegt nur dann vor, wenn der Verkäufer hierdurch wiederum jene (freie) Verfügungsmacht über das Grundstück erlangt, die er vor Abschluss des Kaufvertrages innehatte. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn die Rückgängigmachung zwecks Ermöglichung des Verkaufes an einen im Voraus bestimmten neuen Käufer erfolgt, Auflösung des alten und Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam uno actu vollzogen werden, da der Verkäufer die Möglichkeit, das Grundstück an einen Dritten zu veräußern, diesfalls nicht wiedererlangt (VwGH 25.10.1990, [89/16/0146](#), VwGH 16.3.1995, [94/16/0097](#), 0098, 0099, VwGH 12.11.1997, [97/16/0390](#), 0391, VwGH 19.3.2003, [2002/16/0258](#)).

Eine solche Rückgängigmachung liegt somit 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. auch VwGH 20.8.1998, [98/16/0029](#)).

Entscheidend für die Rückgängigmachung ist folglich, dass die Vertragspartner einander derart aus ihren vertraglichen Bindungen entlassen, dass die Möglichkeit der Verfügung über das Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche Stellung wieder erlangt. Dies bedeutet, dass der Verkäufer die ihm als ursprünglichen Verkäufer des in Rede stehenden Grundstückes zustehende Möglichkeit zurückerhalten muss, ein für ihn erfüllbares neues Verpflichtungsgeschäft nach seinem Belieben und seinen Vorstellungen abzuschließen. Eine solche Wiederherstellung des früheren Zustandes findet auch in der Rückstellung der Gegenleistung, die der erste Erwerber dem Verkäufer geleistet hat, durch diesen ihren Niederschlag (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Grunderwerbsteuer, Rz 14 und 15 zu § 17 GrEStG 1987 und die dort zitierte Rechtsprechung).

Der vorliegenden Vertragsgestaltung liegen zwei getrennt zu beurteilende Vorgänge zugrunde, die durch die von der Bw vorgelegten Briefe dokumentiert sind:

Vorgang 1:

Der Versuch, ganz aus dem Vertrag auszusteigen unter der vereinbarten Bedingung, dass von den Vertragspartnern bis Ende Oktober 2011 ein neuer Käufer gefunden wird, der bereit ist, zu denselben Bedingungen die Liegenschaftsanteile zu erwerben.

Es konnte letztlich kein Ersatzkäufer gefunden werden. Da die Bedingung nicht eingetreten ist, ist es zu keiner Vertragsauflösung gekommen. Der Kaufvertrag blieb aufrecht.

Vorgang 2:

Die Zustimmung der Verkäuferin, dass Ehegatte aus dem Vertrag aussteigen kann, wenn die Bw die ganzen Anteile übernimmt.

Zu Vorgang 1:

Zur Beurteilung dieses Vorganges darf auf die Berufungsentscheidungen vom heutigen Tage, RV/0172-S/12 und RV/0173-S/12, verwiesen werden.

Zu Vorgang 2:

Wenn die Käufer schon an den Vertrag gebunden bleiben, so sollte nach ihren Wünschen nur die Bw die Liegenschaftsanteile erwerben.

Die Verkäuferin ist in der Folge bereit, auf diese Wünsche der Käuferseite einzugehen und akzeptiert die Bw als alleinige Erwerberin und dass sie die Mehrwertsteuroption nicht ausübt.

Im gegenständlichen Fall hätte die Verkäuferin einem Vertragsausstieg des Ehegatten nie zugestimmt, wenn nicht klar gewesen wäre, dass an seiner Stelle die Bw die gesamten Anteile übernehmen wird. Dass die Überlegungen einseitig von den Käufern ausgegangen sind, geht auch aus dem zweiten Absatz der Präambel des Vertrages „Nachtrag und Änderung“ hervor, wonach „die Käufer nach Vertragsabschluss zur Entscheidung gelangt sind, dass sie nicht auf die Mehrwertsteuer optieren und außerdem nur die Bw als Käuferin auftritt, also Ehegatte als Käufer ausscheidet.

Die folgenden zwei Rechtsätze stammen aus VwGH 12.11.1997, [97/16/0390](#). Dem lag ein Sachverhalt zugrunde, wo zuerst ein Erwerber auftrat um nach der Aufhebung mit der Ehegattin gemeinsam zu kaufen:

*„Die Bestimmung des [§ 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) verfügt die grundsätzliche Steuerfreiheit rückgängig gemachter Erwerbsvorgänge. Dies entspricht auch der materiellen Zielsetzung des GrEStG, 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. Erfolgte die Rückgängigmachung des Kaufvertrages nur, um den Verkauf des Grundstückes an die im Voraus bestimmte neue Käuferin zu ermöglichen, wobei die Auflösung des alten und der Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam uno actu erfolgten, hat der Verkäufer in Wahrheit nicht die*

*Möglichkeit wiedererlangt, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen (Hinweis E 25.10.1990, 89/16/0146).*

*Erwerbsvorgang ist der die Steuerpflicht auslösende Rechtsvorgang (Hinweis: Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, dritter Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Randzahl 73 Abs 2 zu § 1 GrEStG ErgU 35 U); das ist gemäß § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 das zur Begründung des Übereignungsanspruches taugliche Verpflichtungsgeschäft, zB ein Kauf (Hinweis Fellner aaO, Abs 5). Jeder Erwerbsvorgang bildet einen abgeschlossenen Steuerfall und löst grundsätzlich selbständig die Steuerpflicht aus (Hinweis Fellner aaO, Randzahl 74 Abs 1 zu § 1 GrEStG, 36 U)."*

Ist der Erwerbsvorgang fehlgeschlagen und wird er wieder rückgängig gemacht, erweist sich seine vorgängige Besteuerung eben als unbegründet. Gerade dieser Umstand liegt nicht vor, denn letztlich ist es in Folge des Nichteintrittes der Bedingungen zu einem Erwerb gekommen, der durch den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.09./05.10.2011 begründet ist, weil eben die Verkäuferin ihre Rechtstellung aus diesem Vertrag nie wirklich (also bedingungslos) aufgegeben hat.

Das Vertragsband des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 30.09./05.10.2011, das die Bw. und Ehegatte an die Verkäuferin band, wurde nie bedingungslos durchtrennt.

Der gänzliche Ausstieg misslang und auch der Ausstieg des Ehegatten fand nur unter der Bedingung statt, dass die Bw die gesamten Anteile erwirbt.

Es liegen daher insgesamt drei getrennt zu beurteilende Erwerbsvorgänge vor:

# Erwerb von 50% des Mindestanteiles durch die Bw

# Erwerb von 50% des Mindestanteiles durch den Ehegatten

# Abtretung des Übereignungsanspruches an dem 50 % Anteil des Ehegatten an die Bw.

Die gegenständliche Berufungsentscheidung betrifft die Abtretung der Rechte aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.09./05.10.2011 und die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer an die Bw unter der StNr..

Zusammenfassend liegen dem Vorgang folgende Umstände zugrunde,

# dass die Verkäuferin nur bedingt (Ersatzkäufer) zur Vertragsauflösung bereit war

# die Bedingungen nicht eingetroffen sind

# dass die Verkäuferin in der Folge bereit war, auf die Überlegungen der Ehegatten einzugehen und Ehegatte aus dem Vertrag zu entlassen



# dies wiederum nur unter der Bedingung, dass die Bw die gesamten Wohnungseigentumsanteile übernimmt.

Die Verkäuferin hat jedweder Vertragsänderung nur unter den vorstehend genannten Bedingungen zugestimmt. Es ist daher nie zu einer tatsächlichen Aufhebung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 30.09./05.10.2011 gekommen.

Der Verkäuferin war es letztlich egal, wer von den Ehegatten als Käufer im Vertrag steht, beide wie im Vertrag vorgesehen, Ehegatte allein oder wie tatsächlich durchgeführt die Bw allein. Dies bestimmt haben die Ehegatten selbst und sich so den Übereignungsanspruch im Sinne des § 1 Abs. 1 Z. 3 GrEStG 1987 übertragen. Die vertragliche Bindung der Ehegatten als Käufer aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.09./05.10.2011 wurde nie bedingungslos aufgelöst. Es liegt somit keine Rückgängigmachung vor.

Die Abgabenbehörde I. Instanz hat daher zu Recht im angefochtenen Bescheid den Erwerb der Bw aus der Abtretung der Rechte durch Ehegatte aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.09./05.10.2011 im Ausmaß von 50% des Mindestanteiles besteuert. Sie hat dabei im Sinne des [§ 5 Abs. 1 Z. 6 GrEStG 1987](#) die Übernahme der Verpflichtung aus dem Rechtsgeschäft, das den Übereignungsanspruch begründet hat (Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.09./05.10.2011) als Gegenleistung der Bemessung zugrunde gelegt und dabei die geänderte Bemessungsgrundlage, nämlich, dass letztlich der Kaufpreis ohne Umsatzsteuer ausgewiesen wurde, im angefochtenen Bescheid berücksichtigt und die Grunderwerbsteuer von der neuen Bemessungsgrundlage in Höhe von € 224.000,00 festgesetzt.

Da die Abtretung der Rechte (Vertragsübernahme mit Zustimmung der Verkäuferin) aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.09./05.10.2011 zwischen den Ehegatten erfolgt ist, beträgt der Steuersatz nach [§ 7 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987](#) 2% der Bemessungsgrundlage.

Zu einem Vorgang, bei dem zuerst ein Partner und dann aber beide als Käufer auftraten führte der VwGH im Erkenntnis vom 24.09.2009, [2007/16/0097](#) wörtlich aus:

*„Davon ausgehend haben aber die Vertragsparteien im vorliegenden Fall zunächst im Jahr 2000 unter dem Zwang der damaligen Rechtslage im Wohnungseigentumsrecht (die eben für Lebensgefährten ein gemeinsames Wohnungseigentum noch nicht kannte) zivilrechtlich den Weg gewählt, dass nur der Lebensgefährte der Beschwerdeführerin als Käufer einen Vertrag mit dem Wohnungseigentumsorganisator abschloss. Diesbezüglich stellt auch die Beschwerdeführerin mit keinem Argument in Frage, dass dieser seinerzeitige Anwartschaftsvertrag einen grunderwerbsteuerrechtlich relevanten Tatbestand erfüllte, nämlich den des § 1 Abs. 1*

---

*Z. 1 GrEStG.*

*Noch bevor es dann zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und damit zivilrechtlich zur Begründung von Wohnungseigentum allein für Ludwig L an dem Wohnungseigentumsobjekt Top Nr. 6 kam, änderte sich aber die Rechtslage, indem das neue WEG 2002 BGBl. I 70/2002 mit seinem Inkrafttreten am 1. Juli 2002 (siehe § 54 Abs. 1 leg. cit.) im Wege seines § 13 eine Eigentümerpartnerschaft schuf, die nicht mehr auf Ehepaare beschränkt ist. Wie die Beschwerdeführerin sowohl im Verwaltungsverfahren als auch jetzt in ihrer Beschwerde ausdrücklich anführt, haben sich daraufhin sie und ihr Lebensgefährte "selbstverständlich entschlossen, die neu geschaffene gesetzliche Möglichkeit in Anspruch zu nehmen".*

*Damit haben sie aber zivil- und formalrechtlich (gemeinsam mit dem Verkäufer als Vertragspartner) den ersten, von Ludwig L allein verwirklichten Erwerbsvorgang dergestalt abgeändert, dass nunmehr neben Ludwig L zur Hälfte auch die Beschwerdeführerin unter Bezugnahme auf den seinerzeitigen Anwartschaftsvertrag als Käuferin des halben Liegenschaftsanteiles den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 5.6./7.8.2002 abschloss. Darin ist aber auf Erwerberseite jedenfalls eine konkludente Einigung dahin gelegen gewesen, dass Ludwig L damit von seinem ursprünglich alleinigen Anwartschaftsrecht auf Erwerb des Objektes die Hälfte des Erwerbsanspruches an die Beschwerdeführerin abgetreten hat."*

Eine derartige konkludente Einigung auf die Abtretung der Rechte aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.09./05.10.2011 im Ausmaß von 50% des Mindestanteiles liegt auch hier vor.

Salzburg, am 1. Oktober 2012