

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin \*\*\* in der Beschwerdesache Bf., Adresse1, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Erwin Wibmer, Obersamergasse 2, 9971 Matrei in Osttirol, über die Beschwerde vom 18.02.2013 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 21.01.2013, betreffend Antrag auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG 1987, ErfNr. 123, zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### Verfahrensgang:

Mit Kaufvertrag vom 30.1.2009 erwarb Herr Bf. (in der Folge kurz: Beschwerdeführer) von Herrn V (in der Folge kurz: Verkäufer) das im Kaufvertrag angeführte Grundstück Nr. 234, inne liegend der Liegenschaft EZ Zahl Ort, mit dem darauf errichteten Wohnhaus Adresse2. Als Kaufpreis für die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurden € 150.000.- zuzüglich € 15.000.- an Nebenkosten vereinbart.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz des Käufers galt mit Unterfertigung des Kaufvertrages als vollzogen.

Der Gesamtkaufpreis war binnen sechs Wochen auf das Treuhandkonto des Vertragsverfassers zu hinterlegen. Dies mit dem unwiderruflichen Auftrag diesen Kaufpreis an den Verkäufer erst nach der grundbücherlichen Durchführung frei zu geben. Nach Punkt IV des Vertrages waren für den Verzugsfall 6% Verzugszinsen vereinbart.

Gemäß Punkt VI. des Vertrages gingen sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung des Vertrages verbundene Kosten, insbesondere die anfallende Grunderwerbsteuer zu Lasten des Käufers.

Mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (in der Folge kurz: belangte Behörde) vom 19.2.2009 wurde hinsichtlich dieses Rechtsvorganges die Grunderwerbsteuer mit € 5.799,50 festgesetzt. Der dagegen erhobenen Berufung vom 25.2.2009 wurde mit Berufungsvorentscheidung vom 2.4.2009 dahingehend stattgegeben, dass der Bescheid geändert und die Grunderwerbsteuer mit € 5.463,50 festgesetzt wurde.

Mit Schriftsatz vom 30.1.2012 stellte der Beschwerdeführer den Antrag auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr. Als Begründung wurde ausgeführt, dass der Beschwerdeführer als Käufer den Kaufpreis nicht aufbringen konnte, weshalb der Kaufvertrag vom 30.1.2009 mit „Nachtrag vom 30.1.2009“ vom 16.3.2009 einvernehmlich aufgehoben wurde.

Der „Nachtrag zum Kaufvertrag vom 30.01.2009“ vom 16.3.2009 hatte nachfolgenden Inhalt:

*„Nachtrag zum Kaufvertrag vom 30.01.2009*

*zwischen*

*V*

*geb. tt.mm. 1929*

*und*

*Bf.*

*geb. tt.mm. 1968*

*I.*

*Der Käufer Bf. kann die Finanzierung des Kaufpreises zu obigem Kaufvertrag nicht sicherstellen. Der Kaufvertrag vom 30.01.2009 wird daher einvernehmlich aufgehoben.*

*Als Käufer tritt in diesen Herr Y geb. tt.mm. 1960, Adresse3 ein. Er übernimmt den Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten und tritt anstelle des bisherigen Käufers ein.*

*Er gibt dieselben Erklärungen ab, wie diese bereits der bisherige Käufer abgegeben hat.*

*Stadt, am 16.03.2009“*

Unterfertigt wurde diese Vereinbarung von Herrn V als Verkäufer, sowie von Herrn Y als Käufer.

Mit Vorhalt vom 11.6.2012 wurde dem Beschwerdeführer aufgetragen die Unbedenklichkeitsbescheinigung im Original vorzulegen, was diesem nicht möglich war, da selbige in Verstoß geraten war.

Mit Schriftsatz vom 5.12.2012 stellte der Beschwerdeführer einen Devolutionsantrag an den Unabhängigen Finanzsenat, Außenstelle Innsbruck, da die belangte Behörde über den dessen Antrag seit mehr als 6 Monate nicht entschieden hatte.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 21.1.2013, ErfNr. 123 wurde der Antrag auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer abgewiesen. Begründend wurde dazu ausgeführt:

*„Durch die mit ‚Nachtrag zum Kaufvertrag vom 30.1.2009‘ bezeichneten Vereinbarung vom 16.3.2009 zwischen V und Bf. hätte der Kaufvertrag vom 30.1.2009 aufgehoben werden, und Y als Käufer eintreten sollen.“*

*Die Vereinbarung wurde jedoch nicht von Bf. sondern nur von V und Y unterschrieben. Der Kaufvertrag zwischen V und Bf., wurde daher nicht aufgehoben.*

*Da somit keine Aufhebung vorlag, wird ihr Antrag vom 30.1.2012, die Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG rückzuerstatten, abgewiesen.“*

In der fristgerecht eingebrachten Berufung vom 18.2.2013 brachte der Beschwerdeführer vor:

*„Gemäß § 17 Grunderwerbsteuergesetz kommt eine Rückerstattung oder Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer in Betracht, wenn:*

- der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechtes oder eines Wiederaufschwunges rückgängig gemacht wird;*
- Voraussetzung für die Rückerstattung ist, dass der Verkäufer wieder die volle Verfügungsmacht über das Grundstück erlangt.*

*Diese Voraussetzungen sind im gegenständlichen Fall kumulativ gegeben, weil der ursprünglich zwischen Herrn V, geb. am tt.mm. 1929 als Verkäufer und Herrn Bf., geb. am tt.mm. 1968, als Käufer abgeschlossene Kaufvertrag vom 30.1.2009, betreffend die Liegenschaft EZ Zahl Ort, aufgrund des Umstandes, dass Herr Bf. nicht in der Lage war, den vereinbarten Kaufpreis zu finanzieren, am 15.3.2009 zwischen den Vertragsparteien Herrn V als Verkäufer und Herrn Bf. als Käufer durch eine mündliche Vereinbarung aufgehoben wurde, womit der Verkäufer Herr V dadurch wieder die volle Verfügungsmacht über die Liegenschaft EZ Zahl Ort erlangte und diese Liegenschaft sodann am 16.3.2009 aus freien Stücken an Herrn Y, geb. am tt.mm. 1960, Adresse3, verkaufte.*

### **Beweis:**

- PV Bf., geb. tt.mm. 1968, Adresse 1,
- ZV V, geb. tt.mm. 1929, Adresse 4,
- weitere Beweise vorbehalten.

*Da somit entgegen der unrichtigen Rechtsauffassung der erstinstanzlichen Behörde eine Aufhebung des Kaufvertrages vom 30.1.2009, abgeschlossen zwischen Herrn V als Verkäufer und Herrn Bf. als Käufer, betreffend die Liegenschaft EZ Zahl Ort, stattgefunden hat und der Verkäufer V wieder die volle Verfügungsmacht über die Liegenschaft EZ Zahl Ort erlangte, und diese in der Folge aus freien Stücken an Herrn Y verkaufte, wäre bei richtiger rechtlicher Beurteilung der Sach- und Rechtslage – entgegen der unrichtigen Rechtsansicht der erstinstanzlichen Behörde - dem Antrag des Berufungswerbers vom 30.1.2012 auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 Grunderwerbsteuergesetz Folge zu geben und diese Grunderwerbsteuer an den Berufungswerber zurück zu zahlen gewesen.“*

Mit Schreiben vom 26.3.2013 wurde die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat Innsbruck vorgelegt.

### **Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht:**

Gemäß § 323 Abs. 38 BAO, in der Fassung BGBI. I Nr. 14/2013, sind die am 31.12.2013 beim unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängige Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Beweis wurde aufgenommen durch Einsicht in den von der belangten Behörde vorgelegten Akt, ErfNr. 123, Abfrage des Steuerkontos des Beschwerdeführers, StNr. Nr., Abfrage des Zentralen Melderegisters, Grundbuchsabfrage.

### **Verfahrensrelevanter Sachverhalt:**

Am 30.1.2009 wurde zwischen Herrn V als Verkäufer und Herrn Bf. als Käufer ein Kaufvertrag über die Liegenschaft EZ Zahl Ort abgeschlossen.

Am 16.3.2009 erfolgte ein „Nachtrag zum Kaufvertrag vom 30.1.2009“ zwischen V und dem Beschwerdeführer, der einerseits die einvernehmliche Aufhebung des Kaufvertrages zwischen dem Beschwerdeführer und V, andererseits den Eintritt des neuen Käufers, Herrn Y, in den Vertrag und die Übernahme desselben mit sämtlichen Rechten und

Pflichten sowie die Abgabe derselben Erklärungen wie sie der Beschwerdeführer abgegeben hatte, zum Inhalt hatte.

Die von der belangten Behörde mit Berufungsvorentscheidung vom 2.4.2009 festgesetzte Grunderwerbsteuer wurde vom Beschwerdeführer am 9.4.2009 (Verbuchungsdatum am Abgabenkonto) entrichtet. Es wurde dagegen kein Rechtsmittel erhoben.

Mit Schenkungsvertrag vom 7.2.2012, abgeschlossen zwischen den in den Vertrag mit V anstelle des Beschwerdeführers eingetretenen Herrn Y, wurde das Eigentum der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft an den Beschwerdeführer übertragen. Laut Vertrag erfolgte die Übergabe des Geschenkgegenstandes bereits am 1.2.2011.

Der Beschwerdeführer war laut Abfrage des Zentralen Melderegisters vom 10.7.2009 bis 6.4.2012, hauptwohnsitzlich an der Adresse des sich auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Wohnhauses, Adresse, gemeldet. Als Unterkunftgeber war er selbst angeführt.

Am 28.12.2016 erfolgte der Verkauf der Liegenschaft durch den Beschwerdeführer.

### **Rechtslage und Erwägungen:**

Die auf den zu beurteilenden Fall anzuwendenden Bestimmungen des *Grunderwerbsteuergesetzes 1987*, (GrEStG), lauten in ihrer verfahrensrelevanten Fassung wie folgt:

#### **§ 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 :**

*Der Grunderwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:*

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

#### **§ 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,*

*2. wenn der Erwerbsvorgang auf Grund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt werden,*

*3. wenn das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründen sollte, ungültig ist und das wirtschaftliche Ergebnis des ungültigen Rechtsgeschäftes beseitigt wird,*

*4. wenn das geschenkte Grundstück aufgrund eines Rechtsanspruches herausgegeben werden musste oder ein von Todes wegen erworbenes Grundstück herausgegeben werden musste und dieses beim Empfänger einen Erwerb von Todes wegen darstellt.*

(2) Ist zur Durchführung einer Rückgängigmachung zwischen dem seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber ein Rechtsvorgang erforderlich, der selbst einen Erwerbsvorgang nach § 1 darstellt, so gelten die Bestimmungen des Abs. 1 Z 1 und 2 sinngemäß.

(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,

2. wenn die Herabsetzung (Minderung) auf Grund der §§ 932 und 933 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches vollzogen 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.

(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.) Erwerbsvorgang:

Die gesetzliche Bestimmung des § 1 GrEStG bindet die Steuerpflicht an den Erwerb des Rechtstitels zur (späteren) Übereignung und damit an das erste, im Rechtsleben in Erscheinung tretende Ereignis, das ist das (obligatorische) Verpflichtungsgeschäft, und nicht erst an das Erfüllungsgeschäft (Verfügungsgeschäft) der Eintragung des Eigentumsrechtes in das Grundbuch (vgl. VwGH 23.1.2003, 2002/16/0111).

Ein Erwerbsvorgang wird bereits durch das Verpflichtungsgeschäft verwirklicht (vgl. VwGH 28.9.1998, 98/16/0052).

Der Erwerbsvorgang ist verwirklicht, sobald die Parteien in der Außenwelt ihren Willen, ein Rechtsgeschäft abzuschließen (zB durch Unterfertigung der Vertragsurkunde), gehörig kundgetan haben (vgl. VwGH 26.1.1989, 88/16/0062, 0063).

Bei einem Verpflichtungsgeschäft iSd § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG entsteht die Steuerschuld in dem Zeitpunkt, in dem der Erwerber einen Rechtsanspruch auf die Übertragung des Eigentumsrechtes erwirbt (VwGH 7.5.1981, 16/1018/80; siehe dazu: Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rzn 5 und 7 zu § 8 GrEStG).

Es steht außer Zweifel, dass der Abschluss des Kaufvertrages vom 30.1.2009 den Anspruch des Käufers auf Übereignung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft samt Wohnhaus in sein Alleineigentum begründete. Mit Unterfertigung

dieses Verpflichtungsgeschäftes wurde demnach ein nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht und ist die Steuerschuld entstanden.

Im verfahrensgegenständlichen Fall ist daher zu prüfen, ob der Kaufvertrag vom 30.1.2009 durch den „Nachtrag über den Kaufvertrag vom 30.1.2009“ vom 16.3.2009 iSd § 17 GrEStG rückgängig gemacht worden ist.

## **2.) Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges:**

Die Bestimmungen des § 17 GrEStG sind erforderlich, weil die Steuerschuld grundsätzlich mit der Verwirklichung eines Steuertatbestandes unmittelbar auf Grund des Gesetzes entsteht und in der Regel durch nachträgliche privatrechtliche Vereinbarungen, mag diesen von den Parteien auch Rückwirkung beigelegt werden, nicht mehr beseitigt werden kann.

§ 17 GrEStG stellt die Ausnahme von dem für die Verkehrsteuern geltenden Grundsatz dar, dass die einmal entstandene Steuerpflicht durch nachträgliche Ereignisse nicht wieder beseitigt werden sollen. Spätere Änderungen können eine entstandene Steuerschuld nur dann in Wegfall bringen, wenn sie – wie etwa § 17 GrEStG 1987- einen steuervernichtenden Tatbestand erfüllen (VwGH 26.02.1981, 15/0439/80, VwGH 30.08.1995, 94/16/0295 und VwGH 30.04.2003, 2003/16/0008).

Das Gesetz lässt die Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer nur in den in den Absätzen 1 bis 3 GrEStG 1987 ausdrücklich umschriebenen Fällen zu (siehe *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 17 GrEStG 1987 , Rz 5 und Rz 6 und die dort zitierte VwGH- Rechtsprechung).

„Rückgängig gemacht“ iSd § 17 GrEStG 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, die er vor Vertragsabschluss innehatte. (vgl. VwGH 28.9.2000, 97/16/0326; VwGH 18.09.2007, 2007/16/0066; VwGH 11.03.2010, 2008/16/0013; VwGH 26.05.2011, 2011/16/0001; VwGH 25.11.2015, 2013/16/0034 )

Das bedeutet, dass es für eine „Rückgängigmachung iSd § 17 GrEStG, nicht nur erforderlich ist, dass der Käufer nach Abschluss einer Auflösungsvereinbarung keine Verfügungsmacht über das Grundstück hat, sondern, dass auch sein Vertragspartner seine ursprüngliche freie Verfügungsmacht- z.B. zum Abschluss eines neuerlichen Kaufvertrages- über das Grundstück wiedererlangt hat. Ein Erwerbsvorgang ist also nicht im Sinne 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 diesen Vertrag begründete Verfügungsmöglichkeit aber weiterhin beim Erwerber verbleibt und der Verkäufer seine ursprüngliche (freie) Rechtsstellung nicht wiedererlangt.

Eine echte Rückgängigmachung liegt daher nur vor, wenn der Veräußerer die ihm ursprünglich als Eigentümer der Liegenschaft zustehende Möglichkeit, ein für in erfüllbares neues Verpflichtungsgeschäft nach seinem Belieben und nach seinen Vorstellungen abzuschließen, zurückhält (VwGH 11.3.2010, 2008/16/0013; VwGH 26.5.2011, 2011/16/0001 u.v.a.)

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung die Ansicht, dass eine Rückgängigmachung als Voraussetzung für die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer dann nicht vorliegt, wenn die Rückgängigmachung zwecks Ermöglichung des Verkaufes an einem im Voraus bestimmten neuen Käufer erfolgt und die Auflösung des alten und Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam uno actu vollzogen werden, da der Verkäufer dadurch die Möglichkeit das Grundstück an einem Dritten zu veräußern bzw. über das Grundstück anderweitig zu verfügen, diesfalls nicht wiedererlangt (vgl. dazu VwGH 20.08.1998, 98/16/0029; VwGH 17.10.2001, 2001/16/0184, 0190; VwGH 29.11.2001, 2001/16/0489; VwGH 19.03.2003, 2002/16/0258; VwGH 18.09.2007, 2007/16/0088; VwGH 08.09.2010, 2008/16/0141 und VwGH 25.11.2015, 2013/16/0034).

Von der Wiedererlangung der freien Verfügungsmacht durch die Vereinbarung über die Aufhebung des ersten Kaufvertrages konnte angesichts des Umstandes, dass die Aufhebung des Vertrages mit der BF lediglich zu dem Zweck erfolgte, um das Grundstück postwendend zu denselben Konditionen an die Mutter der Bf zu verkaufen, nicht ernsthaft gesprochen werden (VwGH 26.1.1995, 94/16/0139).

Aus dem Inhalt der von denselben Rechtsanwälten errichteten Verträge, der zeitlichen Nähe der Vertragsabwicklung wie auch aus dem persönlichen Naheverhältnis zwischen dem Erst- und Zweiterwerber der Liegenschaft, den Zahlungsmodalitäten und der Zahlungsabwicklung kann auf das Fehlen der freien Verfügungsmacht des Verkäufers geschlossen werden, wenn der Verkäufer darüber hinaus kein finanzielles Risiko bei der Stornierung des Kaufvertrages und dem kurz darauf erfolgten Abschluss des zweiten Kaufvertrages zu tragen hat (VwGH 30.4.2003, 2000/16/0094). Man könnte daher auch sagen, dass eine Rückgängigmachung nur dann vorliegt, wenn der ursprüngliche Verkäufer wieder das volle wirtschaftliche Risiko der Liegenschaftsverwertung tragen muss. Dazu wird er in der Regel nur dann bereit sein, wenn ihm dafür eine Stornogebühr bezahlt wird (das deutet dann auf eine Rückabwicklung hin, wenn er danach wieder das volle wirtschaftliche Risiko der Liegenschaftsverwertung trägt) oder ihm ein anderer Erwerber namhaft gemacht wird (in diesem Fall liegt keine Rückabwicklung vor, weil der Verkäufer nicht wieder das Risiko der Liegenschaftsverwertung tragen muss; vgl. zB. VwGH 20.8.1998, 98/16/0029) (siehe dazu *Arnold/Pampel*, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz zu § 17 GrEStG, Rz 26).

Fraglich erscheint im Gegenstandsfalle, inwiefern im Hinblick auf die Formulierung der vorgelegten Aufhebungsurkunde überhaupt von einer „einvernehmlichen“

Vertragsaufhebung „zwischen denselben Vertragsparteien“ des vormaligen Kaufvertrages vom 30.1.2009 gesprochen werden kann, wenn diese zwar zwischen Verkäufer und Erstkäufer abgeschlossen, jedoch lediglich einseitig (bezogen auf die Vertragsaufhebung) von Verkäuferseite unterfertigt wurde.

Grundsätzlich bedarf ein Rücktritt vom Vertrag keines besonderen Formerfordernisses, es muss aber auch ein konkludenter Rücktritt dem Partner zugehen (vgl. VwGH 9.8.2001, 2000/16/0085). Das Bundesfinanzgericht geht hier von einer gültigen einvernehmlichen Aufhebung des ersten Kaufvertrages aus. Dies auch deshalb, da sie dem Beschwerdeführer offensichtlich auch zugegangen ist, er sie ansonsten nicht im Antrag auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer hätte vorlegen können.

Der Ansicht der belangten Behörde in ihrem Bescheid vom 21.1.2013, mit welchem die Abweisung des Antrages auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer damit begründet wurde, dass der Aufhebungsvertrages mangels beiderseitiger Unterzeichnung nicht zustande gekommen war, war daher nicht zu folgen.

Dass zwischen dem Veräußerer und dem Beschwerdeführer mündlich die Aufhebung des Vertrages vereinbart worden war, wurde vom Beschwerdeführer erstmalig in seiner Berufung vom 18.2.2013 behauptet. Im Antrag auf Rückzahlung der Grunderwerbsteuer vom 30.1.2012 war hingegen noch ausgeführt worden: „*wurde der Kaufvertrag vom 30.01.2009 mit Nachtrag zum Kaufvertrag vom 30.01.2009, vom 16.03.2009 einvernehmlich aufgehoben*“.

Im zu beurteilenden Fall fand die schriftliche Vereinbarung der einvernehmlichen Aufhebung des ersten Kaufvertrages am selben Tag wie der Abschluss des zweiten Kaufvertrages nämlich am 16.3.2009 statt. Dies sohin tatsächlich **uno actu**, nämlich in einem Schriftstück. Im ersten Absatz wird auf die Nicht - Zahlungsfähigkeit des Kaufpreises durch den Beschwerdeführer und daher die einvernehmliche Aufhebung des Kaufvertrages Bezug genommen, in den beiden nächsten Absätzen wird vereinbart, dass der neue Käufer den „Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten übernimmt und anstelle des bisherigen Käufers eintritt“. Zudem gibt der neue Käufer „dieselben Erklärungen ab, wie diese bereits der bisherige Käufer abgegeben hat“.

Damit ergibt sich ein unmittelbarer zeitlicher und sachlicher Zusammenhang (es wurde die Aufhebungsvereinbarung nicht einmal getrennt von dem Kaufvertrag mit dem neuen Käufer abgeschlossen). Zudem tritt dem Wortlaut nach der neue Käufer in den Vertrag des bisherigen Käufers (mit allen Rechten und Pflichten samt dessen abgegebenen Erklärungen) ein.

Es ist nicht nachvollziehbar, wie der neue Käufer in die Rechte des alten Käufers eintreten hätte sollen, wenn der Kaufvertrag bereits tatsächlich mündlich aufgehoben gewesen wäre; der neue Käufer könnte nicht in einen Vertrag „eintreten“, der nicht mehr existent war. Das BFG geht aufgrund der dargestellten Umstände davon aus, dass die Aufhebung des Kaufvertrages tatsächlich erst mit dem Nachtrag zum Kaufvertrag, datiert mit 16.3.2009

stattgefunden hat (Arg. „[...] **wird daher einvernehmlich aufgehoben**“ bzw. „[...] **tritt anstelle des bisherigen Käufers ein**“).

Bei dem gegebenen Sachverhalt ist offenkundig davon auszugehen, dass der Erwerb durch den neuen Käufer in Zusammenhang mit der Aufhebung bereits festgestanden hat.

Wenn aber neben dem Rücktritt des bisherigen Käufers vom ersten Kaufvertrag gleichzeitig dieser weitere Erwerb zu den identen bisherigen Bedingungen festgeschrieben ist, ergibt sich - zusätzlich zu den oben getätigten Ausführungen - anhand des zeitlichen Ablaufes für das Bundesfinanzgericht ohne jeglichen Zweifel, dass das Interesse der Vertragsaufhebung und der weiteren Vertragsgestaltung wohl (nahezu) ausschließlich auf Käuferseite gelegen war. Dies vor allem auch in Zusammenschau mit der späteren Schenkung der Liegenschaft durch den Zweitkäufer an den Beschwerdeführer. Zudem wird als Indiz für eine zwischen Beschwerdeführer und Zweitkäufer bestehende persönliche Verbindung auch der Umstand der (späteren) Hauptwohnsitzmeldung des Beschwerdeführers an der gegenständlichen Fall betreffenden Liegenschaftsadresse angesehen. Das BFG geht hier jedenfalls von einem persönlichen Naheverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und dem Zweitkäufer aus.

Eine - wie vom Beschwerdeführer eingewendete - „Wiedererlangung der Verfügungsmacht“ des Veräußerers kann nicht erkannt werden.

Der Verkäufer hatte bei dieser Konstellation in keinerlei Weise und zu keinem Zeitpunkt seine ursprüngliche freie Rechtsstellung jemals wiedererlangt, etwa nach erfolgter Aufhebung nach seinem Belieben über die Liegenschaft zu verfügen, wenn gleichzeitig der Erwerb durch den neuen Käufer offensichtlich bereits festgestanden hat.

Der Einwand des Beschwerdeführers, der Verkäufer habe den neuen Kaufvertrag „aus freien Stücken“ mit dem neuen Käufer, ändert nichts an der oben beschriebenen Beurteilung der Sachlage, insbesondere auch im Hinblick auf die bestehende Judikatur des VwGH hinsichtlich des (engen) zeitlichen Zusammenhangs zwischen Aufhebung und neuem Vertragsabschluss, dem Inhalt des Stornierungs- bzw. neuen Kaufvertrages sowie dem persönlichen Naheverhältnis zwischen Beschwerdeführer und Zweitkäufer.

Nachdem somit im Ergebnis der Verkäufer in keinerlei Weise seine ursprünglich freie Verfügungsmöglichkeit über das Kaufobjekt dahingehend wiedererlangt hatte, etwa nach eigenem Belieben mit jedwedem Erwerber ein neues Verpflichtungsgeschäft abzuschließen, kann - entgegen dem Dafürhalten des Beschwerdeführers - von einer echten Rückgängigmachung im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 keine Rede sein.

Dem Antrag des Beschwerdeführers auf Rückerstattung der bereits entrichteten Grunderwerbsteuer war daher zu Recht nicht entsprochen worden.

Zur in der Berufung vom 18.2.2013 vorgebrachten Vernehmung des Beschwerdeführers bzw des Verkäufers wird auf die Judikatur des VwGH verwiesen, wonach es eines ordnungsgemäßen Beweisantrages bedarf (VwGH 25.11.2015, 2013/16/0034; VwGH 2.9.2009, 2008/15/0057); überdies lag für das BFG keine zweifelhafte Sachlage vor, weshalb aufgrund der Aktenlage entschieden werden konnte.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage konnte der Beschwerde kein Erfolg beschieden sein und war spruchgemäß zu entscheiden.

### **Zulässigkeit einer Revision:**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Zu der im vorliegenden Fall strittigen Frage der "echten Rückgängigmachung eines Erwerbsvorganges" iSd § 17 GrEStG liegt die oben angeführte, langjährige und einheitliche VwGH-Judikatur vor, in deren Anwendung das Bundesfinanzgericht gegenständliche Entscheidung getroffen hat. Der Lösung der zugrundeliegenden Rechtsfrage kommt demnach keine grundsätzliche Bedeutung zu und weicht dieses Erkenntnis nicht von dieser durch die VwGH- Rechtsprechung geklärten Rechtslage weicht ab. Aus diesem Grund ist eine Revision nicht zulässig.

Wien, am 10. September 2018