



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vertreten durch Dr. Leopold Dirnegger, Notar, 3100 St. Pölten, Franziskanergasse 7/5, vom 29. Dezember 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 10. Dezember 2009, ErfNr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Am 6. Oktober 2009 schlossen Frau SH, als Verkäuferin und Herr H.KA. der nunmehrige Berufungswerber (in der Folge auch Bw. genannt), als Käufer unter Beitritt des Herrn Ü.KA einen Dissolutions- und Kaufvertrag bezüglich der Liegenschaft EZ 5.

Festgestellt wird hierin, dass Frau SH die vorstehende Liegenschaft Herrn Ü.KA mit Kaufvertrag vom 05.11.2008 verkauft hat. Nunmehr kommen Frau SH und Herr Ü.KA darin überein, den Kaufvertrag vom 05.11.2008 mit ex tunc - Wirkung aufzuheben und schließen Frau SH und Herr H.KA. mit Wirkung vom 05.11.2008 den nachstehenden Kaufvertrag über die vorstehende Liegenschaft ab:

*I.*

*Die Verkäuferin verkauft und übergibt die Liegenschaft EZ 5. mit dem Grundstück 4/22 Baufläche (Gebäude), Baufläche (begrünt) - A Gasse 12 - im unverbindlichen Flächenausmaß von 559 m<sup>2</sup> nach Maßgabe des gegenwärtigen Zustandes und mit den Grenzen und Marken, wie sie in der Natur bestehen, an den Käufer, und dieser kauft und übernimmt das Kaufobjekt*

*mit allen damit verbundenen Rechten und Verbindlichkeiten und dem ganzen rechtlichen und faktischen Zubehör.*

## **II.**

*Der beiderseits vereinbarte Kaufpreis beträgt € 150.000,- (Euro einhundertfünftausend).*

## **X.**

---

*Hinsichtlich der Rückabwicklung des Kaufvertrages zwischen Frau SH und Herrn Ü.KA vereinbaren die Vertragsparteien, dass Herr Ü.KA die vertragsgegenständliche Liegenschaft binnen 14 Tagen ab Vertragsunterfertigung direkt an Herrn H.KA. zu übergeben hat, während hiermit Frau SH ihren Anspruch auf Kaufpreiszahlung gegenüber Herrn H.KA. im Betrag des bereits von Herrn Ü.KA bezahlten Kaufpreisteiles in Höhe von € 60.000,-- (Euro sechzigtausend) in Abgeltung dessen Kaufpreisrückforderungsanspruchs in derselben Höhe an diesen abtritt, sodass im Ergebnis Herr Ü.KA berechtigt ist, den von ihm bereits bezahlten Kaufpreisteil binnen 14 Tagen ab Vertragsunterfertigung direkt von Herrn H.KA. zu verlangen, während Frau SH berechtigt ist, den restlichen Kaufpreisteil von Herrn H.KA. zu verlangen.*

*"*

Für den Erwerb des Bw. setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheid vom 10. Dezember 2009 die Grunderwerbsteuer mit € 5.250,- (3,5 % von € 150.000,)fest.

Am 8. Jänner 2010 langte beim Finanzamt eine Berufung gegen diesen Bescheid ein.

In dieser wurde Folgendes vorgebracht:

*„Mit Kaufvertrag vom 5.11.2008 hat Frau SH die Liegenschaft EZ 5. an Herrn Ü.KA verkauft, wofür ihm zur ErfNr. 10/.. Grunderwerbsteuer von € 5.250,-- vorgeschrieben wurde, welche er fristgerecht entrichtet hat.*

*Mit Dissolutions- und Kaufvertrag vom 6.10.2009 wurde dieser Kaufvertrag aufgehoben und hat Frau SH diese Liegenschaft Herrn H.KA. verkauft, wofür ihm zur ErfNr. Grunderwerbsteuer per € 5.250,- vorgeschrieben wurde.*

*..... erhebe ich, H.KA., innerhalb offener Frist gegen den Grunderwerbsteuerbescheid vom 10.12.2009, Erfassungsnummer., das Rechtsmittel der **Berufung** und beantrage, den angefochtenen Bescheid ersatzlos zu beheben*

*Begründung:*

*Mit Dissolutionsvertrag vom 07.01.2010 (Beilage ./1) wurden der Kaufvertrag vom 05.11.2008 zwischen Frau SH und Herrn Ü.KA einerseits sowie der Dissolutions- und Kaufvertrag vom 06.10.2009 zwischen Frau SH, Herrn Ü.KA und Herrn H.KA. andererseits aufgelöst und die vertragsgegenständliche Liegenschaft der Verkäuferin zurückgestellt. Namens Herrn H.KA.*

*und Herrn Ü.KA beantrage ich zu den ErfNr. und .. jeweils die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 Grunderwerbsteuergesetz, wobei die zu ErfNr. ... bereits entrichtete Grunderwerbsteuer erstattet werden möge.“*

Mit der Berufung wurde der Dissolutionsvertrag vom 7. Jänner 2010 vorgelegt und wies auszugsweise folgenden Inhalt auf:

**"I.**

*Festgestellt wird, dass Frau SH mit Herrn Ü.KA am 05.11.2008 einen Kaufvertrag errichtet hat und sämtliche Vertragsparteien am 06.10.2009 einen Dissolutions- und Kaufvertrag errichtet haben.*

*Nunmehr kommen die Vertragsparteien darin überein, den Kaufvertrag vom 05.11.2008 sowie den Dissolutions- und Kaufvertrag vom 06.10.2009 mit sofortiger Wirkung aufzuheben, sodass Frau SH wieder Besitzerin der vertragsgegenständlichen Liegenschaft EZ 527 Grundbuch Viehofen wird und die bereits erhaltenen Kaufpreisteile zurückzubezahlen hat.*

***II.***

*Was die Rückzahlung des Kaufpreises betrifft, so ist Frau SH verpflichtet, diesen binnen 14 Tagen ab abseitiger Vertragsunterfertigung an Ü.KA zurückzubezahlen.*

*Für den Fall des Zahlungsverzuges werden die gesetzlichen Verzugsfolgen ausdrücklich vereinbart. Herr Ü.KA und Herr H.KA. verzichten ausdrücklich auf jegliche Sicherstellung ihre Kaufpreisrückzahlungsansprüche wie im Besonderen durch pfandrechtliche Sicherstellung und/oder Errichtung eines vollstreckbaren Notariatsaktes.“*

In der Folge ergaben Erhebungen des Finanzamtes, dass am selben Tag (7. Jänner 2010) neuerlich ein Kaufvertrag bezüglich der gegenständlichen Liegenschaft errichtet worden war. Mit diesem verkaufte Frau SH, als Verkäuferin die Liegenschaft an Frau S.KÜ.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 27. Juli 2010 wies das Finanzamt die Berufung des H.KA. ab und begründete dies wie folgt:

*„§ 17 GrEStG sieht die Erstattung der Steuer für den Fall der Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges vor. Die Voraussetzungen dafür sind jedoch, dass der Verkäufer wieder vollkommen frei über das Grundstück verfügen kann. Ein wichtiges Indiz dafür ist die Rückerstattung des Kaufpreises an den Käufer. Im gegenständlichen Fall wurden nacheinander drei Verträge mit Erwerbern desselben Familiennamens abgeschlossen und der Kaufpreis wurde nicht an die Verkäuferin zurückerstattet, sondern zwischen den Erwerbern verrechnet. Es liegt somit kein Rücktritt sondern eine Abtretung an den nachfolgenden Käufer vor.“*

*Die Voraussetzungen für die Rückerstattung der Steuer sind somit nicht gegeben und war daher die Berufung abzuweisen.“*

In der Folge stellte der Bw. den Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz.

Der unabhängigen Finanzsenat hat Einsicht genommen in das Zentrale Melderegister und festgestellt, dass Herr H.KA. und Frau S.KÜ seit dem 8. Juli 1999 den selben Hauptwohnsitz haben und zwar

vom 8.Juli 1999 bis zum 4.November 2003, war dies an der Adresse Tstraße 20/2, B  
vom 4.November 2003 bis zum 22. Dezember 2009 war dies an der Adresse Fweg 7/5, B und  
vom 22. Dezember 2009 bis laufend ist dies an der Adresse A -Gasse 12/1, B.

### ***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.

Die Anwendung des § 17 GrEStG hat nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges zur unabdingbaren Voraussetzung (vgl. ua. 9.8.2001, 2000/16/0085).

Rückgängig gemacht ist ein Erwerbsvorgang nur dann, wenn sich die Vertragspartner derart aus ihren vertraglichen Bindungen entlassen haben, dass die Möglichkeit der Verfügung über das Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche Rechtsstellung wiedererlangt. Ein Erwerbsvorgang ist also nur dann rückgängig gemacht, wenn der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss innehatte, wiedererlangt hat (vgl. ua. VwGH 30.4.2003, 2000/16/0094).

Erfolgt die Rückgängigmachung 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, hat der Verkäufer in Wahrheit nicht die Möglichkeit wiedererlangt, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen. Eine Rückgängigmachung liegt also dann nicht vor, wenn ein Vertrag zwar formell, aber nur zu dem Zweck aufgehoben wird, gleichzeitig das Grundstück auf eine vom Käufer ausgesuchte andere Person zu übertragen (vgl. ua. VwGH 19.3.2003, 2002/16/0258).

Im vorliegenden Fall lässt sich eindeutig der Schluss ziehen, dass die Verkäuferin die Verfügungsmacht über die Liegenschaft *EZ 5. mit dem Grundstück 4/22 Baufläche (Gebäude), Baufläche (begrünt) - A Gasse 12* – durch den Dissolutionsvertrag vom 7. Jänner 2010 nicht

wiedererlangt hat.

So hat der Bw. seit 22. Dezember 2009 gemeinsam mit der Letzterwerberin der Liegenschaft (die denselben Familiennamen trägt wie er) an der Liegenschaftsadresse A Gasse 12 seinen Hauptwohnsitz und es sind beiden dort ununterbrochen aufrecht gemeldet.

Auch wenn Frau S.KÜ infolge des Aufhebungsvertrages und Abschluss eines neuen Kaufvertrages das Eigentum direkt von der Verkäuferin erwarb, so ändert dies nichts daran, dass die Verkäuferin die freie Verfügungsmacht über die Eigentumswohnung nicht wiedererlangt hat. Das Gesamtbild lässt nur den Schluss zu, dass lediglich ein Eigentümerwechsel stattfinden sollte, nicht aber der Kaufgegenstand an die Verkäuferin zurückgestellt werden sollte.

Es wäre der Verkäuferin offensichtlich nicht möglich gewesen, das Grundstück an einen von ihr ausgesuchten Dritten zu veräußern, sondern war es eindeutig Zweck des Aufhebungsvertrages nur den Erwerb des Eigentums an der Liegenschaft durch Frau S.KÜ zu ermöglichen.

Nicht nur bei einer Weiterveräußerung einer Liegenschaft durch den "Erstkäufer" an einen außenstehenden Dritten, sondern gerade auch dann, wenn die Aufhebung eines Kaufvertrages lediglich zu dem Zweck erfolgt, um das Grundstück postwendend zu denselben Konditionen an einen nahen Angehörigen des "Erstkäufers" zu verkaufen, erlangt der Verkäufer die freie Verfügungsmacht über die Liegenschaft nicht wieder (vgl. dazu VwGH 26.1.1995, 94/16/0139).

Es liegen daher im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für die Rückgängigmachung des Erwerbsvorgang iSd § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG nicht vor und war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 12. Oktober 2012