



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 9. November 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 7. Oktober 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Der Vertreter des Berufungswerbers richtete am 21.6.2010 nachstehende Eingabe an das Finanzamt:

Die Ehegatten W haben mit notariellem Übergabsvertrag vom 17.5.2010 die EZ Grundbuch P an ihren Sohn O (Anm.: Berufungswerber) übergeben.

Dieser Vertrag wurde mit Stornovereinbarung vom 2.6.2010 widerrufen.

Mit notariellem Übergabsvertrag vom 2.6.2010 haben die Ehegatten W die EZ Grundbuch P an ihren Sohn O und an ihre Schwiegertochter C übergeben.

Ich ersuche daher, die zum Übergabsvertrag vom 17.5.2010 vorgenommene Selbstberechnung zu stornieren.

Der Eingabe angeschlossen war der gegenständliche Übergabsvertrag, weiters ist aktenkundig der am 2.6.2010 geschlossene Übergabsvertrag mit den Ehegatten W als Übergeber und O. und C als Übernehmer.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer von der vereinbarten Gegenleistung fest. In der Begründung wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der Antrag nach § 17 GrEStG abzuweisen war, weil die Veräußerer keinesfalls die volle freie Verfügungsmacht über das Grundstück erhalten haben, weil die Rückgängigmachung nur zu dem Zweck erfolgt ist, dass die gleichzeitige Übergabe an den Berufungswerber und an seine Ehegattin zu ermöglichen.

Dagegen richtet sich die Berufung mit der Begründung, dass zwar in der Stornovereinbarung die Absicht der Parteien zum Ausdruck gebracht wurde, die Liegenschaft auch an die Schwiegertochter zu übertragen, dies sei jedoch völlig unverbindlich gewesen. Daraus könne nicht geschlossen werden, dass die seinerzeitigen Übergeber nicht die volle Verfügungsmacht zurückerhalten hätten.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung ab.

Im Vorlageantrag wird im Wesentlichen das Berufungsvorbringen wiederholt und ergänzt, dass die Übergabspreiszahlung auf 120.000,00 € reduziert wurde. Eine weitere Rückabwicklung der Zahlungsmodalitäten konnte nicht erfolgen, weil kein sonstiger Kaufpreis vereinbart war.

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

Der Grunderwerbsteuer unterliegen nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG ein Kaufvertrag oder ein sonstiges Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Am rechtswirksamen Zustandekommen des Übergabsvertrages vom 17.5.2010 bestehen keine Zweifel und wurden solche auch nicht vorgebracht, sodass die Steuerschuld im Sinne des § 8 Abs. 1 GrEStG entstanden ist.

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 höchstgerichtlichen Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 2.4.1984, 82/16/0165, vertritt der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung zum grunderwerbsteuerrechtlich wirksamen Vertragsrücktritt die Ansicht, 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 mit weiteren VwGH-Erkenntnissen).

Im vorliegenden Fall zeigt der Geschehnisablauf eindeutig auf, dass die Vertragsaufhebung nur zu dem Zweck gemacht wurde, die Begünstigung des § 17 GrEStG in Anspruch nehmen zu können. Die Vertragsaufhebung und der Abschluss des Übergabsvertrages unter Einbeziehung der Schwiegertochter als Miterwerberin am selben Tag sind ein sicheres Indiz dafür, dass die Rückabwicklung des Übergabsvertrages keineswegs beabsichtigt war. Ebenso wenig beweist die Herabsetzung des Übergabspreises auf 120.000,00 € im Übergabsvertrag vom 2.6.2010 die Rückabwicklung und die damit verbundene erforderliche freie Verfügungsmacht der früheren Übergeber, sondern deutet darauf hin, dass der Berufungswerber seiner Verpflichtung (vgl. Punkt Zweitens, 1.) aus dem Übergabsvertrag vom 17.5.2010 bereits nachgekommen ist.

Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer ist somit zu Recht erfolgt.

Linz, am 30. März 2012