

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag.Jud.Ex hinsichtlich der **Beschwerde** des Bf., vertreten durch die Steuerberatungskanzlei, vom 17. Dezember 2014 gegen den **Bescheid** des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 17. Oktober 2014 betreffend Abweisung eines Antrages nach § 17 **Grunderwerbsteuergesetz** 1987 zu Recht

**erkannt:**

Der **Beschwerde** wird **stattgegeben**.

Der angefochtene **Bescheid** wird **aufgehoben**.

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

## Entscheidungsgründe

In der gegenständlichen Beschwerdeangelegenheit war strittig, ob ein Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung den Bestimmungen des § 17 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) entsprechend rückgängig gemacht wurde.

Das Finanzamt hatte dies verneint und mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid den Antrag auf Rückerstattung der vom Beschwerdeführer (in der Folge auch bloß: Bf.) zuvor bezahlten Grunderwerbsteuer (GrESt) abgewiesen.

Über die dagegen fristgerecht erhobene **Beschwerde** wurde

**erwogen :**

Einleitend wird bemerkt, dass für die Erledigung der Beschwerde sowohl das tatsächliche wirtschaftliche Geschehen als auch der Verfahrensverlauf vor der Finanzbehörde von entscheidender Relevanz sind.

Unter dieser Prämisse und ausgehend vom Inhalt der vorgelegten Urkunden und dem Ergebnis der persönlichen Befragung des Beschwerdeführers im Rahmen des vom Bundesfinanzgericht abgeführten Erörterungstermins wird vom Gericht nachstehender **Sachverhalt** als entscheidungsrelevant

**festgestellt:**

Im Jahr 2010 hatte der Bf. mit der ABC- GmbH einen Bauträgervertrag über den Erwerb einer noch zu errichtenden Eigentumswohnung abgeschlossen (im Folgenden als Wohnung A bezeichnet). Kontaktperson für den Bf. und die anderen Wohnungswerber war Max Mustermann, ein Angestellter des mit der Vermittlung betrauten Immobilienbüros. Als rechtsfreundlicher Vertreter und Treuhänder für dieses Bauprojekt fungierte Rechtsanwalt Dr.Advo.Catus. Die für den Erwerbsvorgang vorgeschriebene Grunderwerbsteuer hatte der Bf. im Wege des Treuhänders ordnungsgemäß entrichtet.

Diesen Bauträgervertrag hatten der Bf. und die ABC- GmbH in der Folge einvernehmlich aufgehoben, da absehbar war, dass die ABC- GmbH aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten mit dem Bauprojekt nicht einmal beginnen werde können. Die bereits bezahlte GrEST war dem Bf. über Antrag des Dr.Advo.Catus vom Februar 2011 wieder rückerstattet worden.

Im Oktober 2011 schloss der Bf. neuerlich einen Bauträgervertrag ab, diesmal über den Erwerb einer anderen, jedoch im gleichen Gebäude geplanten Eigentumswohnung, deren grunderwerbsteuerliches Schicksal hier verfahrensgegenständlich ist und die in der Folge als Wohnung X bezeichnet wird. Vertragspartner war diesmal die XY-BT- GmbH, als deren Gesellschafter und auch Geschäftsführer fungierte der bereits erwähnte Max Mustermann. Im Vertragspunkt XIII. "Rücktrittsrechte" war dem Kunden (Bf.) die Berechtigung eingeräumt worden, vom Vertrag zurückzutreten, wenn über das Vermögen des Bauträgers (XY-BT- GmbH) ein Ausgleichs- oder Konkursverfahren angemeldet wird oder der Bauträger seine Zahlungen einstellt.

Nachdem die Eigentümerin des Grundstückes, Maria LAPin, die damals die Lebenspartnerin des Max Mustermann war, ihre Zusage zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechts und der Anmerkung dieser Zusage im Grundbuch erteilt hatte, reichte der weiterhin für das Bauprojekt einschreitende Dr.Advo.Catus eine den Erwerb der Wohnung X betreffende Abgabenerklärung Gre 1 beim Finanzamt ein und erfolgte die Festsetzung der GrEST mit an Dr.Advo.Catus adressiertem Bescheid vom 25. November 2011.

Den damit ihm vorgeschriebenen GrEST-Betrag in Höhe von € 5.600,00 hatte der Bf. dem Dr.Advo.Catus zur Weiterleitung an das Finanzamt überwiesen. Obwohl sich Anfang des Jahres 2012 direkt an den Bf. gerichtete Urgenzen und Mahnungen seitens des Finanzamtes wegen der Nichtentrichtung der GrEST häuften, wurde der Bf. von Dr.Advo.Catus immer wieder mit dem Argument beschwichtigt, er, Dr.Advo.Catus, werde die Angelegenheit mit dem Finanzamt schon zufriedenstellend regeln.

Am 2. Februar 2012 wurde über das Vermögen der XY-BT- GmbH, deren wirtschaftliche Probleme allen Beteiligten schon zuvor bekannt waren, das Konkursverfahren eröffnet.

Nach der Erinnerung des Beschwerdeführers hatte ihm damals Dr.Advo.Catus geraten, wie schon bei der Wohnung A auch diesmal vom Bauträgervertrag zurückzutreten, zumal eine Rücktrittsklausel für den Konkursfall der XY-BT- GmbH ohnedies im Vertrag vereinbart gewesen war.

Ob er die von ihm am 13. Februar 2012 verfasste und auf der vereinbarten Rücktrittsklausel basierende Rücktrittserklärung dem Max Mustermann damals per Post zukommen hatte lassen oder ihm diese persönlich ausgehändigt hatte, konnte der Bf. nicht mehr genau angeben. Dies, neben dem langen dazwischen verstrichenen Zeitraum, vor allem deshalb, da er selbst sowohl im Projektierungsstadium als auch im folgenden Baugeschehen immer stark engagiert und involviert und daher in ständigem Kontakt mit den Verantwortlichen, vor allem mit Max Mustermann, gewesen ist.

Der Konkurs war dann im Herbst 2012 mangels eines die Kosten des Verfahrens deckenden Vermögens aufgehoben und die XY-BT- GmbH im Februar 2013 im Firmenbuch amtswegig gelöscht worden.

Weil aber das Bauprojekt doch schon weiter fortgeschritten und sämtlichen Interessenten an einer Weiterführung und Vollendung gelegen war, wurde das Wohnungseigentumsprojekt dann nach Zustimmung aller Gläubiger von der Grundeigentümerin Maria LAPin im Zusammenwirken mit Max Mustermann übernommen und mittlerweile fast zur Gänze fertig gestellt.

Mit Wohnungseigentumsvertrag vom 4. März 2014 erwarb der Beschwerdeführer schließlich von Maria LAPin sowohl die Wohnung A als auch die Wohnung X um die seinerzeit schon vereinbarten Kaufpreise.

Die auf die beiden Erwerbsvorgänge entfallenden Grunderwerbsteuerbeträge waren im Zuge der Anzeige und Selbstberechnung durch den damit betrauten Notar erklärungsgemäß Ende April 2014 entrichtet worden.

Die noch immer unbeglichen aushaftende Grunderwerbsteuerschuld des Bf. für den Ersterwerb der Wohnung X war zwischenzeitig durch finanzamtsinterne Umbuchungen und eine abschließende, letztlich die Eintragung im Grundbuch ermöglichte, Teilzahlung getilgt worden.

Mit Eingabe vom 16. Juni 2014 stellte der Bf. durch seinen nunmehrigen steuerlichen Vertreter den Antrag nach § 17 GrEStG, ihm die mit Bescheid vom 25. November 2011 für den seinerzeitigen Erwerb der Wohnung X festgesetzte und entrichtete GrESt zurückzuerstatten. Der Bauträgervertrag sei rückgängig gemacht worden, weil die XY-BT- GmbH insolvent geworden wäre. Dem Antrag legte der steuerliche Vertreter, wie vorab mit der zuständigen Sachbearbeiterin im Finanzamt telefonisch abgeklärt, den Bauträgervertrag im Original bei.

Mit dem hier verfahrensgegenständlichen und angefochtenen Bescheid vom 17. Oktober 2014 wies das Finanzamt den Antrag als unbegründet ab. Nach Wiedergabe der einschlägigen Bestimmung des § 17 GrEStG erfolgten noch weitere Erläuterungen hiezu. Abschließend führte das Finanzamt aus, dass es weder eine Rücktrittserklärung, noch eine einvernehmliche Aufhebung gäbe. Auch sei nicht dargetan worden, warum das Rechtsgeschäft nichtig sein sollte oder dass es erfolgreich angefochten wurde.

Innerhalb der verlängerten Frist reichte der steuerliche Vertreter nochmals den Bauträgervertrag, diesmal mit besonderem Hinweis auf das für den Konkursfall vereinbarte Rücktrittsrecht, sowie das bereits oben erwähnte Rücktrittsschreiben des Beschwerdeführers vom 13. Februar 2012 nach. Im Hinblick auf die Ausführungen im bekämpften Bescheid hatte sich der Beschwerdeführer über Anraten seines steuerlichen Vertreters auf einem ihm verbliebenen Exemplar der Rücktrittserklärung vom Geschäftsführer der XY-BT- GmbH, Max Mustermann, bestätigen lassen, dass diesem damals die Erklärung zugegangen sei. Dort hatte Max Mustermann am 1. November 2014 handschriftlich bestätigt, dass er sich erinnern könne, dass er das Schreiben seinerzeit erhalten habe.

Im Lichte all dieser Umstände brachte der Bf. fristgerecht am 17. Dezember 2014 die gegenständliche Beschwerde ein und führte, nach Darstellung des bisherigen Geschehens- und Verfahrensablaufes, aus, dass er von seinem vertraglich eingeräumten Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht habe. Die im Bescheid indirekt monierte Nichtvorlage der Rücktrittserklärung begründete der Bf. damit, dass er bzw. sein steuerlicher Vertreter von der zuständigen Sachbearbeiterin eben nur zur Vorlage des Bauträgervertrages angehalten worden sei. Aufgrund dieser Unterlagen werde aber eindrucksvoll dokumentiert, dass ein die Nichtfestsetzung bzw. Rückerstattung des GrESt herbeiführender Rücktritt durch Ausübung eines vertraglich eingeräumten Rücktrittsrechtes vorliege.

Die abweisende Beschwerdevorentscheidung des Finanzamtes erschöpfte sich im Wesentlichen in der Wiedergabe des Gesetzestextes und allgemeinen Ausführungen über die Geltendmachung abgabenrechtlicher Begünstigungen und über Rücktrittserfordernisse. Aus dem Schlusssatz lässt sich erschließen, dass das Finanzamt Zweifel daran hegte, ob alle Voraussetzungen des § 17 GrEStG, insbesondere ein gesetzeskonformer Vertragsrücktritt, erfüllt worden waren.

Ähnliches gilt auch für den Vorlageantrag des Bf., der de facto nur eine Wiederholung seiner bisherigen Vorbringen beinhaltete. Ein neues Vorbringen erstattete der Bf. indes nicht.

Im Erörterungsgespräch beim Finanzgericht tauschten die Streitparteien nochmals ausführlich ihre Standpunkte aus.

Im Ergebnis reduziert sich das gesamte Verfahren auf die Beantwortung der allein strittigen Fragen, ob das Rücktrittsschreiben vom 13. Februar 2012 tatsächlich an diesem

Tag erstellt wurde und die am 1. November 2014 beigefügte Bestätigung über dessen seinerzeitigen Erhalt von Max Mustermann wahrheitsgetreu erfolgte.

Im Lichte all der Umstände, aus denen sich der festgestellte Sachverhalt herleiten ließ, gelangte das Gericht zur Überzeugung, dass beide Fragen zu bejahen sind.

Ausschlaggebend bei der Entscheidungsfindung war zunächst der glaubwürdige Eindruck, den der Beschwerdeführer anlässlich seiner persönlichen Befragung vor dem Finanzgericht hinterließ. Er konnte den Geschehensablauf sowohl vorher in den Eingaben schriftlich als auch insbesondere dann mündlich schlüssig und leicht nachvollziehbar darlegen. Für das Gericht ergaben sich keinerlei Anhaltspunkte, die Zweifel an der Richtigkeit seiner Angaben bzw. seines Vorbringens aufkommen ließen. Auch konnte er eine überzeugende Begründung für die erst im späteren Verfahrensstadium erfolgte Vorlage der Rücktrittserklärung dahingehend liefern, dass über ausdrückliche Anfrage seines steuerlichen Vertreters eben nur ein Originalexemplar des Bauträgervertrages, nicht aber eine Rücktrittserklärung bzw. –vereinbarung, angefordert worden war. Die vom Finanzamt daraus abgeleiteten Zweifel, ob es deshalb überhaupt zu einem tauglichen Rücktritt gekommen war, sind für das Gericht damit beseitigt worden.

Auch entspricht es der allgemeinen Lebenserfahrung, dass eine vernünftig denkende Person in der Position eines Wohnungseigentumswerbers in einem Konkursverfahren des Bauträgers selbstredend alle sich bietenden Möglichkeiten nutzen würde, um aus einem Vertragsverhältnis herauszukommen, also sprichwörtlich noch „rechtzeitig das sinkende Schiff zu verlassen“. Dies hier umso mehr, als gerade für einen derartigen Fall ohnehin eine dafür vorgesehene Rücktrittsklausel im Vertrag eingebaut worden war. Im Gegenteil hätte viel mehr ein anderes Verhalten, nämlich die Nichtauflösung, Fragen nach der Motivation für ein derartiges Verhalten aufwerfen müssen. Bemerkt wird noch, dass der Bf. schon beim Erwerb der Wohnung A infolge der wirtschaftlichen Schieflage der damaligen Bauträgerin ABC- GmbH zeitgerecht „die Reißleine gezogen“ und auch damals sein Auflösungsrecht in Anspruch genommen hatte. Es würde daher befremdlich anmuten, wäre er beim hier zugrundeliegenden Wohnungserwerb nicht ebenfalls so vorgegangen.

Das Finanzamt indes hat zwar allgemein gehaltene Zweifel hinsichtlich der Vorgangsweise des Beschwerdeführers angemeldet. Konkrete und gehaltvolle Anhaltspunkte, Argumente oder gar Nachweise, die geeignet gewesen wären, das logische und in sich geschlossene Vorbringen des Bf. zu erschüttern, konnte das Finanzamt jedoch nicht einmal anbieten.

Der Echtheit und Richtigkeit der Bestätigung des Max Mustermann über den erfolgen Zugang der Rücktrittserklärung entgegenstehende Zweifel wurden vom Finanzamt ebenfalls nicht vorgetragen.

Letztendlich waren für das Finanzgericht Zweifel bloß allgemeiner Natur von Seite des Finanzamtes und eine in sich geschlossene und schlüssige Darlegung des Geschehens durch den Beschwerdeführer gegeneinander abzuwägen. Das Finanzgericht hat dabei, nicht zuletzt im Lichte des überaus glaubwürdigen und überzeugenden persönlichen

Auftretens des Beschwerdeführers vor dem Gericht, dessen Darstellungen und Ausführungen den Vorzug gegeben.

Das Finanzgericht gelangte daher zur Überzeugung, dass der Beschwerdeführer

1. innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren ab Vertragsabschluss im Oktober 2011, nämlich am 13. Februar 2014,
2. vom Bauträgervertrag mit der XY-BT- GmbH aufgrund eines dort für den Konkursfall vereinbarten Rücktrittsrechtes zurückgetreten ist, und
3. seine an diesem Tag erstellte Rücktrittserklärung dem Max Mustermann, dem Geschäftsführer der Vertragspartnerin, damals zugekommen ist.

Dieser Sachverhalt ist **rechtlich** wie folgt zu

**würdigen:**

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.

Gemäß Abs. 4 leg. cit. ist, wenn in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt wurde, auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern.

Wie das Finanzamt in seinen Entscheidungen zutreffend erkannt hat, muss ein Rücktritt vom Vertrag, um für die Anwendbarkeit des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG zu genügen, dem (Vertrags-) Partner zugehen (idS *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 33 zu § 17, unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 9. August 2001, 2000/16/0085).

Da im gegenständlichen Beschwerdefall, wie gerade oben dargelegt wurde, die auf der vertraglichen Vereinbarung basierende Rücktrittserklärung des Beschwerdeführers dem Vertreter der Vertragspartnerin noch innerhalb von drei Jahren ab Vertragsabschluss – als Zeitpunkt des Entstehens der Grunderwerbsteuerschuld – zugegangen ist, stand dem Beschwerdeführer das Recht auf entsprechende Abänderung des GrESt-Bescheides vom 25. November 2011 zu.

Indem nun das Finanzamt den darauf abzielenden Antrag des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen hat, hat es seinen dies aussprechenden und gegenständlich in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 17. Oktober 2014 mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes behaftet, weshalb der dagegen fristgerecht erhobenen Beschwerde statzugeben war.

Der Ausspruch über die Unzulässigkeit einer ordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof hatte zu erfolgen, da die Entscheidung über die Beschwerde nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung abhängt. Dies deshalb, da einerseits nur der Sachverhalt in entscheidungsrelevanten Punkten festzustellen war. Andererseits ist die Rechtsfrage, ob damit ein gesetzeskonformer Rücktritt erfolgte, durch die oben zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ausreichend geklärt.

Klagenfurt am Wörthersee, am 27. Juli 2017