



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Berufungswerberin, vertreten durch Dr. Gudrun Petsch-Lindmayr, Rechtsanwältin, 8605 Kapfenberg, Wiener Straße 35 a, vom 29. September 2006 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 29. August 2006 betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 GrEStG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kauf- und Anwartschaftsvertrag vom 10. Juli 2003 haben E.W. und xx von der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bau die Wohnung Nr. 7 (Haus 16) und den Autoeinstellplatz in der Tiefgarage in der Wohnhausanlage xy 14, 16 und 18 um den Gesamtkaufpreis von € 182.214,46 gekauft.

Mit vorläufigem Bescheid vom 4. August 2003 wurde der Berufungswerberin Grunderwerbsteuer vom anteiligen Kaufpreis in Höhe von € 3.188,75 vorgeschrieben.

Am 18. Mai 2006 wurde zwischen der Veräußerin und E.W. ein Aufhebungsvertrag zum Kauf- und Anwartschaftsvertrag vom 10. Juli 2003 mit sofortiger Wirkung abgeschlossen. Darin erteilte die Berufungswerberin ihre Einwilligung, dass die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums an der Wohnung Nr. 7 und KFZ- Abstellplatz gelöscht werden kann.

Am 6. Juni 2006 langte beim Finanzamt ein Antrag auf Rückvergütung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG mit der Begründung ein, dass die Berufungswerberin aus persönlichen Gründen nach K gezogen sei. Die Wohnung sei von ihr weder bezogen worden noch habe sie dafür Zahlungen geleistet. Der seinerzeitige Erwerbsvorgang sei mit Aufhebungsvertrag vom 18. Mai 2006 rückgängig gemacht worden.

Am 17. Juli 2006 wurde zwischen der seinerzeitigen Veräußerin und xx ein zweiter Kauf- und Anwartschaftsvertrag abgeschlossen. Kaufgegenstand war die Hälfte der gegenständlichen Eigentumswohnung und der Kaufpreis wurde mit € 91.107,23 vereinbart.

Mit Bescheid vom 29. August 2006 wurde der Antrag auf Rückvergütung der Grunderwerbsteuer abgewiesen. Begründend verwies das Finanzamt darauf, dass der frühere Kaufvertrag dann nicht rückgängig gemacht ist, wenn die Aufhebung lediglich zu dem Zweck der gleichzeitigen Übertragung des Grundstücks auf eine vom Käufer ausgewählte dritte Person zu den vom Käufer bestimmten Bedingungen und Preisen erfolgt.

In der gegen den Abweisungsbescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung führte die Berufungswerberin aus, bereits im Jahr 2004 umgezogen zu sein. Sie habe keinen Einfluss darauf genommen, wer und zu welchen Bedingungen ihre Liegenschaftsanteile erwirbt. Die seinerzeitige Veräußerin hätte die Anteile der Berufungswerberin sowohl an ihren früheren Lebensgefährten, an eine neue Partnerin oder an eine andere Person verkaufen können. Bei der Berufungswerberin sei keine Möglichkeit der Verfügung geblieben.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 18. Dezember 2006 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Das zeitliche Naheverhältnis zwischen dem Aufhebungsvertrag und dem Abschluss des 2. Kauf- und Anwartschaftsvertrages zu identen Bedingungen lasse auf das Fehlen der freien Verfügungsmacht des Verkäufers schließen.

Dagegen wurde rechtzeitig der Vorlageantrag gestellt. Die subjektive Absicht der ursprünglichen Käuferin sei dahingehend zu prüfen, ob diese ein Interesse daran habe, das Kaufobjekt einer dritten ihr nahe stehenden Person zukommen zu lassen. Wenn der ursprüngliche Käufer den Erwerbsvorgang allerdings nur rückgängig machen möchte, habe dieser am weiteren Schicksal des Grundstückes kein Interesse mehr.

Im Zuge von seitens des UFS durchgeführten Ermittlungen gab die Genossenschaft mit Schreiben vom 30. Dezember 2009 bekannt, dass die Berufungswerberin keinerlei Ansprüche auf Rückerstattung der Eigenmittel gestellt habe. Diese seien von der Berufungswerberin auf xx umgebucht worden. Der neue Erwerber sei von der Vertreterin der Berufungswerberin namhaft gemacht worden. Dies sei für die Genossenschaft Voraussetzung für die Auflösung

des Vertrages gewesen. Ohne neuen Käufer hätte die Siedlungsgenossenschaft einer Vertragsauflösung die Zustimmung versagt.

Diese Vorhaltsbeantwortung wurde der Berufungswerberin zur Kenntnis gebracht. In der Stellungnahme führte diese aus, dass es richtig sei, dass die Berufungswerberin für ihren Erwerb nie selbst Eigenmittel aufgebracht habe. Wer Erwerber ihrer Anteile werden würde, sei ihr gleichgültig gewesen. Die Berufungswerberin habe der Siedlungsgenossenschaft xx als Erwerber des weiteren Hälfteanteils vorgeschlagen. Die Rückgängigmachung sei aus persönlichen Gründen der Berufungswerberin erfolgt, da sie keinen Bedarf an der gegenständlichen Wohnung mehr gehabt habe.

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

Gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 idF BGBl. Nr. 682/1994 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. Ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist nach § 17 Abs. 4 GrEStG auf Antrag die Steuer entsprechend abzuändern.

Die Berufungswerberin hat den gegenständlichen Antrag auf die einvernehmlich vereinbarte Vertragsaufhebung gestützt. Bei der Beurteilung, ob durch den Aufhebungsvertrag vom 18. Mai 2006 der Kauf- Anwartschaftsvertrag vom 10. Juli 2003 rückgängig gemacht und damit der in Frage stehende Tatbestand gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 in Verbindung mit Abs. 4 GrEStG für die beantragte Nullfestsetzung ("Rückerstattung") der Grunderwerbsteuer vorliegt, ist von folgender Rechtslage auszugehen.

Seit dem höchstgerichtlichen Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 2.4.1984, 82/16/0165 vertritt der Verwaltungsgerichtshof 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 26.1.1995, 94/16/0139, 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, VwGH 28.9.2000, 2000/16/0331, VwGH 26.4.2001, 2000/16/0871). 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 Veräußerer 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).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage entscheidet daher den Berufungsfall, ob durch die am 18. Mai 2006 unterfertigte Aufhebungsvereinbarung die Verkäuferin ihre ursprüngliche Rechtsstellung und damit ihre (freie) Verfügungsmacht über das in Frage stehende Verkaufsobjekt wiedererlangt hatte und damit ein echte Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges (Kauf –Anwartschaftsvertrag vom 10. Juli 2003) vorliegt.

Ausgehend vom eingangs beschriebenen Sachverhalt ist das Schicksal der Berufung auf Basis der vom UFS durchgeführten Ermittlungen jedoch bereits entschieden. Danach erteilte die Verkäuferin die Zustimmung zur Vertragsaufhebung nur unter der Bedingung der Namhaftmachung eines neuen Erwerbers gegenüber der Genossenschaft durch die Berufungswerberin. Dem Einwand, dass es der Berufungswerberin völlig gleichgültig gewesen sei, wer ihre Anteile erwirbt, ist entgegenzuhalten, dass nach Ausführungen der Genossenschaft der ursprüngliche Vertrag nicht aufgelöst worden wäre, wenn kein neuer Käufer vorhanden gewesen wäre. Erst nachdem der von der steuerlichen Vertreterin der Berufungswerberin namhaft gemachte „neue“ Käufer der Grundstücksanteile feststand, war die Veräußerin bereit, die rechtswirksame Aufhebungsvereinbarung, welche im Übrigen keinerlei Regelung betreffend die Rückzahlung der Eigenmittel enthält, abzuschließen.

In freier Beweiswürdigung lässt sich bei der vorliegenden Sachlage die unbedenkliche Schlussfolgerung ableiten, dass von einer Wiedererlangung einer freien Verfügungsmacht im Sinne der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes durch die

Aufhebungsvereinbarung vom 18. Mai 2006 angesichts des Umstandes nicht ernsthaft gesprochen werden kann, dass die formelle Aufhebung des Vertrages mit der Berufungswerberin nur zu dem Zweck erfolgte, um die Grundstücksanteile relativ kurze Zeit später zum exakt gleichen Kaufpreis (€ 91.107,23) an den von der Berufungswerberin namhaft gemachten ehemaligen Lebensgefährten der Berufungswerberin zu verkaufen. Zweck des Dissolutionsvertrages war nicht die Rückgängigmachung des Erwerbes der Ersterwerberin, wodurch die Genossenschaft ihre ursprüngliche freie Verfügungsmacht wiedererlangen sollte, sondern die Ermöglichung der Übertragung der Anteile an xx .

Die in der Berufung angeführten, im persönlichen Bereich für die Rückgängigmachung des ersten Kauf- und Anwartschaftsvertrages geltend gemachten Umstände sind nicht geeignet, die Wiedererlangung der Verfügungsmacht der Veräußerin über die Grundstücksanteile aufzuzeigen.

Zusammenfassend war bei der Entscheidung des Berufungsfalles davon auszugehen, dass durch den Aufhebungsvertrag der Tatbestand der Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG nicht erfüllt war. Die Berufung war daher – wie im Spruch ersichtlich – abzuweisen.

Graz, am 18. Februar 2010