



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Berufungswerbers, vertreten durch Mag. Dr. Hannes Hausbauer, Rechtsanwalt, 8200 Gleisdorf, vom 22. Juli 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 28. Juni 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 13. Februar 2004 erwarb der Berufungswerber gemeinsam mit K.R. von S.N. zu gleichen Teilen aus der Liegenschaft EZ x das Grundstück 103/29 im Ausmaß von 613 m<sup>2</sup> samt dem sich hierauf befindlichen Wohnhaus und einen ideellen 1/6 Anteil an der Liegenschaft EZ y. Der dafür zu entrichtende Pauschalkaufpreis wurde mit € 300.000 vereinbart. Gemäß Punkt 6 des Vertrages bedurfte der Vertrag keiner Genehmigung und wurde mit Unterfertigung rechtswirksam. Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes mit Last, Vorteil, Gefahr und Nutzen an den Käufer war mit Unterfertigung des Vertrages als vollzogen anzusehen. Mit Bescheid vom 28. Juni 2005 wurde vom anteiligen Kaufpreis Grunderwerbsteuer in Höhe von € 5.250 festgesetzt.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde bekannt gegeben, dass die Käufer mit Schreiben vom 1. März 2004 und der Verkäufer mit Schreiben vom 29. Juni 2004 den Vertragsrücktritt mangels Erreichung der Kaufpreisfinanzierung erklärt hätten. Wegen Rückgängigmachung des

Erwerbsvorganges bestehe die Möglichkeit, die Grunderwerbsteuer nicht festzusetzen. Die Aufhebung der Bescheide wurde beantragt.

Mit Vorhalten vom 25. Oktober 2005 und 13. April 2006 ersuchte das Finanzamt um Vorlage des Originalkaufvertrages vom 13. Februar 2004. Diese wurden dahingehend beantwortet, dass der von den Käufern erklärte Rücktritt vom Vertrag vom Verkäufer Stefan Neubauer noch nicht angenommen worden sei und der Originalkaufvertrag daher nicht ausgefolgt werden würde.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 28. Juni 2006 wurde die Berufung mangels Erbringung eines geeigneten Nachweises für die Rückgängigmachung des Rechtsgeschäftes als unbegründet abgewiesen. Dagegen wurde rechtzeitig der Vorlageantrag gestellt.

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

Gemäß § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 wird die Steuer auf Antrag unter anderem nicht festgesetzt, wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechtes oder eines Wiederkaufrechtes rückgängig gemacht wird.

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

Abs. 4 leg. cit. sieht daher eine entsprechende Abänderung der erlassenen Abgabenbescheide vor. Dies kann gegebenenfalls auch zur gänzlichen Aufhebung der Grunderwerbsteuervorschreibung führen (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 3 Abs. 2 zu § 17 GrEStG). Die Bestimmungen des § 17 GrEStG waren erforderlich, weil im allgemeinen für Verkehrsteuern der Grundsatz gilt, dass die einmal entstandene Steuerpflicht durch nachträgliche Ereignisse, insbesondere auch durch nachträgliche privatrechtliche Vereinbarungen nicht mehr beseitigt werden kann (VwGH vom 29. Oktober 1998, 98/16/0115,0116 und Fellner a.a.O. Rz 5 und 6 zu § 17 GrEStG samt der dort angeführten Judikatur).

Im Übrigen ist jedoch davon auszugehen, dass ein Erwerbsvorgang dann rückgängig gemacht iS des § 17 Abs 1 Z 1 GrEStG ist, 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 inne hatte,

wiedererlangt hat (vgl zB *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II - Grunderwerbsteuer, § 17 Rz 14 und die dort wiedergegebene Rechtsprechung). Dabei hat bei derartigen Begünstigungstatbeständen wie § 17 GrEStG der die Begünstigung in Anspruch nehmende Steuerpflichtige selbst einwandfrei und unter Ausschluss jeden Zweifels das Vorliegen all jener Umstände darzulegen, auf die die abgabenrechtliche Begünstigung gestützt werden kann (vgl VwGH vom 27. Jänner 2000, 99/16/0050 und *Fellner*, aaO, § 17 GrEStG, Rz 6).

Die Vorschriften des § 17 GrEStG setzen voraus, dass die Steuerschuld im Sinne des § 4 Abs. 1 BAO und § 8 GrEStG bereits entstanden ist (VwGH vom 14. November 1996, 96/16/0099).

§ 17 GrEStG bezieht sich ausschließlich auf das den Anspruch auf Übereignung begründende Verpflichtungsgeschäft. Ob das Verpflichtungsgeschäft erfüllt worden ist, ist für die Frage der Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges, also des Verpflichtungsgeschäftes ohne Belang (VwGH vom 9. August 2001, 2000/16/0085). Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes hat die Anwendung des § 17 GrEStG die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges zur unabdingbaren Voraussetzung. Es wird also vorausgesetzt, dass auf Grund eines nachfolgenden gesonderten Willensaktes der seinerzeitige Erwerbsvorgang hinfällig gemacht oder doch zumindest anders gestaltet worden ist (VwGH vom 9. August, 2001, 2000/16/0085).

Der Berufungswerber hat weder im Abgabenverfahren noch in der Berufung dargestellt, mit welcher tatsächlichen Handlung ein solcher Willensakt gesetzt worden sein könnte. Vielmehr wurde mit Schreiben des Notars vom 9. November 2005 und vom 21 April 2006 mitgeteilt, dass der von den Käufern erklärte Rücktritt vom Vertrag vom Verkäufer noch nicht angenommen worden sei. Im Akt finden sich keinerlei Anhaltspunkte für eine Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges. Im gegenständlichen Fall ist die Steuerschuld für den Kaufvertrag mit dessen Abschluss am 13. Februar 2004 entstanden. Mangels Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges erfolgte die Festsetzung der Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 13. Februar 2004 zu Recht und war die Berufung daher als unbegründet abzuweisen.

Graz, am 24. Juli 2009