

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache Bf, vertreten durch V gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 16. Juni 2011, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Am 11. August 2010 schloss die nunmehrige Beschwerdeführerin (Bf) als Käuferin mit AS – diese als Verkäuferin - einen Kaufvertrag über den Erwerb der Liegenschaften GrundstückNr. X und GrundstückNr. Y inliegend der EZ A . Der Kaufpreis wurde in Höhe von € 40.000,- vereinbart.

Am 16. September 2010 unterzeichnete AS sowohl den Vertrag mit dem der oben genannten Kaufvertrag vom 11. August 2010 aufgehoben wurde, als auch einen neuen Kaufvertrag betreffend dieser Grundstücke. Mit diesem Vertrag erwarb nunmehr MB die Grundstücke X und GrundstückNr. Y inliegend der EZ A um den Kaufpreis von € 40.000,-.

Mit Schreiben vom 3. März 2011 beehrte die Bf u.a. die Rückzahlung der für den Kaufvertrag vom 11. August 2010 entrichtete Grunderwerbsteuer (gemäß § 17 (4) GrEStG) und führte dazu aus, dass eine Grundbucheintragung zu Gunsten der Bf nicht stattgefunden habe.

Über Vorhalt des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel teilte der Parteienvertreter der Bf. Folgendes mit:

*„ad 1) Der Kaufpreis hat sich immer auf dem Treuhandkonto befunden, da eine Rücküberweisung und neuerliche Überweisung aus Gründen der Vereinfachung im Verfahrensablauf einvernehmlich unterblieben ist.*

*ad 2) siehe oben*

*ad 3) Frau Bf. ist die Tante Frau MB. . Nachdem Frau B.f aus beruflichen Gründen aus Z nicht weg ziehen konnte, einigten sich die Vertragsparteien den Kaufvertrag aufzuheben und Frau MB. in den Kaufvertrag vollinhaltlich einzutreten.*

*ad 4) Aufgrund des engen Verwandtschaftsverhältnisses wurde der Kaufpreis von Frau MB. in bar an Frau Bf. übergeben*

*Da das ursprüngliche Rechtsgeschäft nicht zustande gekommen ist, entsteht auch keine Grunderwerbsteuerzahlungspflicht.“*

Mit Bescheid vom 16. Juni 2011 wies das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel den Antrag der Bf ab und begründete dies im Wesentlichen damit, dass die Verkäuferin durch die Aufhebung des Kaufvertrages vom 11. August 2010 nicht wieder die volle Verfügungsmacht über die Grundstücke erhalten habe und damit eine Rückgängigmachung im Sinne des Gesetzes (§ 17 GrEStG) nicht vorliege.

Dagegen wurde fristgerecht Berufung erhoben und vorgebracht:

*„Der Erwerbsvorgang wurde definitiv rückgängig gemacht und hat Frau S. die volle Verfügungsmacht über das Vertragsobjekt wieder erlangt, was sich letztlich insbesondere dadurch ausgedrückt hat, dass sie die vertragsgegenständliche Liegenschaft an eine andere Person vollkommen frei und ohne Rechte Dritter veräußert hat.*

*Die Ansicht des Finanzamtes wonach Frau S. an die neue Verkäuferin Frau B.*

*"gebunden" gewesen wäre, ist absolut nicht nachvollziehbar. Weder findet sich im ersten Kaufvertrag eine derartige Verpflichtung, wonach Frau B.f ihre Rechte an einen dritten Vertragspartner wirksam überbinden hätte können, noch kennt die Österreichische Rechtsordnung eine derartige Möglichkeit für Käufer einen Schuldnerwechsel ohne Zustimmung des Gläubigers vorzunehmen. Die Rückverrechnung diene lediglich zur Vereinfachung des Verfahrensablaufes und sollte unnötige Überweisungsvorgänge vermeiden. Dass diese Vorgangsweise innerhalb der Familie stattfand ist für die Beurteilung des Sachverhaltes steuerrechtlich irrelevant.*

*Es wird daher der ursprüngliche Antrag auf Rückerstattung bzw. Nichtfestsetzung vollinhaltlich aufrecht erhalten“*

Diese Berufung wies das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit Berufungsvorentscheidung vom 4. Juli 2011 als unbegründet ab, weshalb die Bf in der Folge einen Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz stellte.

Nun war die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und es ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen. Es ist die Rechtssache somit als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

### **Über die Beschwerde 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.

Ist zur Durchführung einer Rückgängigmachung zwischen dem seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber ein Rechtsvorgang erforderlich, der selbst einen Erwerbsvorgang nach § 1 darstellt, so gelten die Bestimmungen des Abs. 1 Z 1, 2 und 4. sinngemäß (§ 17 Abs. 2 GrEStG).

Ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern. Bei Selbstberechnung ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird (§ 17 Abs. 4 GrEStG).

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 streitgegenständlichen Liegenschaften durch die Aufhebung des Kaufvertrages vom 11. August 2010 nicht wiedererlangt hat.

Die Bf ist die Tante der Käuferin, die die Liegenschaften mit dem nachfolgenden Kaufvertrag vom 16. September 2010 erwarb. Der Kaufvertrag vom 11. August 2010 wurde nicht zwischen der Verkäuferin und der Bf rückabgewickelt. Vielmehr leistete MB als Nachfolgekäuferin den vereinbarten Kaufpreis an die Bf als ursprüngliche Käuferin und nicht an die Grundstückseigentümerin.

Die Verkäuferin, AS, unterzeichnete am 16. September 2010 sowohl den Vertrag mit dem der oben genannten Kaufvertrag vom 11. August 2010 aufgehoben wurde, als auch einen neuen Kaufvertrag mit MB betreffend dieselben Grundstücke.

Die Bf selbst, hatte den Vertrag mit dem der Kaufvertrag vom 11. August 2010 aufgehoben wurde erst am 27. September 2011 unterzeichnet, zu einem Zeitpunkt als der nachfolgende Kaufvertrag zwischen ihrer Nichte und der Verkäuferin der Grundstücke bereits unterfertigt war.

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 den Erwerb des Eigentums an der Liegenschaft durch Frau B. 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.

Der Beschwerde konnte daher kein Erfolg beschieden sein.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Der VwGH hat in ständiger Rechtsprechung dargelegt, dass der Verkäufer einer Liegenschaft die freie Verfügungsmacht über diese wiedererhalten muss, damit die Bestimmungen des § 17 GrEStG Anwendung finden können (siehe insbesondere VwGH vom 19.3.2003, 2002/16/0258).

Nachdem sohin keine Rechtsfrage von "grundsätzlicher Bedeutung" zugrunde liegt, ist eine Revision nicht zulässig.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 2. November 2015