



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Mag. Hermann Fröschl, 1070 Wien, Mariahilferstr 27/11, vom 19. Juni 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 11. Juni 2008, ErfNr.1, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Eingabe vom 28. Jänner 2008 zeigte die Berufungswerberin (Bw.) dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien einen "Nachtrag zum Kaufvertrag vom 29. Jänner 2002" unter Beilage einer Kopie der mit 29. Jänner 2007 datierten Nachtragsurkunde an.

Lt. dieser Urkunde vereinbarten die Bw. als Verkäuferin einerseits und die ABC-GmbH.(in der Folge: ABC) als Käuferin andererseits auszugsweise Folgendes:

"1. Im Kaufvertrag vom 29.01 .2002 war vorgesehen, dass die Käuferin die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile EZ., KG, von der Verkäuferin, lastenfrei erwirbt.

II. Bis heute konnte die Lastenfreistellung des Kaufobjektes nicht bewirkt werden. Beide Vertragsparteien erklären daher den Kaufvertrag nicht mehr aufrecht erhalten zu wollen und willigen ausdrücklich in die Rückabwicklung dieses Kaufvertrages mit Wirkung ex nunc ein.

III. Die Vertragsteile kommen daher überein, den Kaufvertrag vom 29.01.2002 betreffend EZ, KG. ., rückabzuwickeln.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass das Eigentumsrecht der Käuferin ob den vertragsgegenständlichen oben angeführten Liegenschaftsanteilen grundbücherlich noch nicht einverleibt worden ist, sodass eine ausdrückliche Erklärung zur Einverleibung der Löschung des Eigentumsrechtes der Käuferin nicht erforderlich ist.

Die Vertragsparteien bestätigen hiermit, dass der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis durch die nunmehrige Verkäuferin an die nunmehrige Käuferin bereits rückvergütet worden ist."

Auf Grund dieser Anzeige setzte das Finanzamt gegenüber der Bw. für diesen Nachtrag vom 29. Jänner 2007 Grunderwerbsteuer in Höhe von € 2.162,02 ausgehend von einem Kaufpreis von € 61.771,91 fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete die Bw. ein, dass der Nachtrag irrtümlich zur Bemessung der Grunderwerbsteuer angezeigt worden sei. In Punkt III. dieses Nachtrages sei der Kaufvertrag vom 29. Jänner 2002 rückabgewickelt worden.

Richtigerweise wäre auf Grund der Rückabwicklung des Kaufvertrages die Grunderwerbsteuer gut zu schreiben gewesen.

Gegen die abweisende Berufungsvorentscheidung, welche das Finanzamt damit begründete, dass eine einvernehmliche Auflösung des seinerzeitigen Erwerbsvorganges vorliege und gemäß [§ 17 GrEStG 1987](#) die Grunderwerbsteuer rückerstattet werde, wenn die Rückgängigmachung innerhalb von drei Jahren erfolge, was im gegenständlichen Fall aber nicht gegeben sei, brachte die Bw. einen Vorlageantrag ein.

Darin erklärte die Bw. ua., dass sie bis zur Rückabwicklung des Kaufvertrages mit dem Nachtrag vom 29. Jänner 2007 weiterhin grundbücherliche Eigentümerin der Anteile gewesen sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Fest steht, dass die Bw. mit Kaufvertrag vom 29. Jänner 2002 der ABC 2320/35590 Anteile und 1440/35590 Anteile an der Liegenschaft EZ., KG.. verkauft hat und dass die Vertragsparteien, bevor dieser Kaufvertrag grundbücherlich durchgeführt werden konnte, mit dem gegenständlichen oben dargestellten Nachtrag vom 29. Jänner 2007 übereingekommen sind, den Kaufvertrag "rückabzuwickeln".

Dies ergibt sich aus den von der Bw. bzw. ihrer Vertragspartnerin zur ErfNr.1 und ErfNr.2 angezeigten Urkunden, den unstrittigen Sachverhaltsangaben der Bw. und den im Bemessungsakt einliegenden Grundbuchsauszügen.

Auf Grund des § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen der Grunderwerbsteuer:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung

begründet,

2. der Erwerb des Eigentums, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründendes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist,
3. ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründet,
4. ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot begründet. Dem Kaufanbot steht ein Anbot zum Abschluss eines anderen Vertrages gleich, kraft dessen die Übereignung verlangt werden kann,
5. der Erwerb eines der in den Z 3 und 4 bezeichneten Rechte, wenn kein Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, das den Anspruch auf Erwerb der Rechte begründet.

Grunderwerbsteuer wird ua. auf Grund des [§ 17 Abs. 1 Z 1 bis 2 GrEStG 1987](#) 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, oder

wenn der Erwerbsvorgang auf Grund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt werden.

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 nach [§ 17 Abs. 2 GrEStG 1987](#) die Bestimmungen des Abs. 1 Z. 1 und 2 sinngemäß.

Im gegebenen Fall stellt der Kaufvertrag vom 29. Jänner 2002 einen Rechtsvorgang im Sinne des [§ 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) dar. Da eine grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages unterblieben ist, handelt es sich beim hier gegenständlichen Nachtrag vom 29. Jänner 2007 bloß um die Rückgängigmachung des obligatorischen Übereignungsanspruches.

Eine solche Rückgängigmachung stellt keinen Erwerbsvorgang im Sinn des [§ 1 GrEStG 1987](#) dar und unterliegt daher auch nicht der Grunderwerbsteuer (vgl. VwGH 13.03.1986, [84/16/0196](#); 26.05.2011, [2011/16/0002](#)).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 26. März 2013