



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Bernhard Puhl, 2010 Hainburg an der Donau, Wienerstraße 4, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom xyz, betreffend die Abweisung der Antrages auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 Abs.1 GrEStG 1987, entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Die auf den zu beurteilenden Fall bezogenen wesentlichen Punkte des zwischen dem Berufungswerber, (Bw), als Käufer, und der Stadtgemeinde D., als Verkäuferin, abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages vom 18.08.2010 lauten wie folgt.

*1. Die verkaufende Partei verkauft und übergibt hiermit an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt hiermit von Ersterer im Grundbuch 000 D. Einlage 111 hieraus das Grundstück 222 Baufläche (begrünt) 000 rn<sup>2</sup> um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von € 48.780,00 (in Worten: Euro achtundvierzigtausendsiebenhundertachtzig) Das Vertragsobjekt wird übergeben und übernommen mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die verkaufende Partei das Vertragsobjekt besitzt und benutzt oder zu besitzen und benützen berechtigt wäre, und in der derzeitigen Beschaffenheit.*

*4. Die verkaufende Partei haftet weder für eine besondere Beschaffenheit noch eine besondere Eigenschaft des Vertragsobjektes, wohl aber dafür, dass dieses vollkommen satz- und lastenfrei und auch frei von Bestandrechten und sonstigen entgeltlichen oder*

*unentgeltlichen Nutzungsrechten Dritter in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht und als Bauland-Wohngebiet gewidmet ist.*

*5. Die Käuferseite übernimmt gegenüber der Verkäuferseite die Verpflichtung, auf dem Vertragsobjekt unter Einhaltung der Bestimmungen der zz. Bauordnung innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsunterfertigung bei der Stadtgemeinde D. ein Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses einzureichen und dieses binnen weiterer fünf Jahre zu vollenden. Die Käuferseite verzichtet auf das Recht, das Vertragsobjekt vor Erfüllung der oben eingegangenen Verpflichtung ohne Zustimmung der verkaufenden Gemeinde zu veräußern. Im Falle der Nichteinhaltung einer dieser Verpflichtungen durch die Käufer ist die Verkäuferseite berechtigt, den Kauf rückgängig zu machen und das Vertragsobjekt um den für den gegenständlichen Kauf vereinbarten Kaufpreis zurückzukaufen. Die Käuferseite ist in diesem Falle verpflichtet, das Vertragsobjekt in das Eigentum der Verkäuferseite rückzuübertragen, die hierfür erforderliche einverleibungsfähige Urkunde zu unterfertigen und die mit der Rückübertragung verbundenen Kosten und Abgaben zu tragen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über das hiermit von der Käuferseite der Verkäuferseite für die angegebenen Fälle eingeräumte Wiederkaufsrecht. Die Käuferseite bestellt das Vertragsgrundstück zur dinglichen Haftung hierfür. Falls das Vertragsobjekt wieder an die Verkäuferseite zurückgegeben wird, wird der Kaufpreis samt Aufschließungskosten und allfällig bereits entrichtete Kanaleinmündungsabgabe und Wasserabschlussabgabe erst dann zurückbezahlt, wenn das Vertragsobjekt weiterverkauft wird. Nach der Baufertigstellungsmeldung des auf dem Grundstück errichteten Wohnhauses wird von der Verkäuferseite eine grundbuchsfähige Urkunde für die Löschung der von der Käuferseite eingeräumten Rechte ausgestellt, wobei die anfallenden Kosten von der Käuferseite zu tragen sind.*

*10. Sämtliche mit der Errichtung und grundbürgerlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren gehen unbeschadet der hierfür auch die verkaufende Partei nach außen gesetzlich treffenden Solidarhaftung, im Innenverhältnis der Vertragsparteien zu Lasten der kaufenden Partei. Eine Besicherung dieser die kaufende Partei treffenden Zahlungsverpflichtung wird von der verkaufenden Partei nicht begehrt. Die Kosten für eine allfällige Lastenfreistellung hat die verkaufende Partei zu tragen. Der Auftrag zur Vertragserrichtung wurde nur von der kaufenden Partei erteilt.*

Mit Bescheid vom 09.09.2010 schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien für diesen Erwerb die Grunderwerbsteuer im Betrage von € 1.707,30 vor.

Mit Schreiben vom 19.10.2011 beantragte der Bw., durch seinen rechtsfreundlichen Vertreter, die Rückerstattung der, für diesen Erwerb von ihm entrichteten, Grunderwerbsteuer idHv €

1.707,30 gemäß § 17 Abs.1 Z 1 GrEStG 1987 mit der Begründung, die Verkäuferin habe mit Aufhebungsvertrag vom 19.10.2010 das verfahrensgegenständliche Grundstück zurückerworben und weiterverkauft.

Im erstinstanzlichen Ermittlungsverfahren teilte die Verkäuferin dem Finanzamt folgendes mit:

Zu Ihrer Anfrage vom 25.11.2011, betreffend den Kaufvertrag des Bw. vom 18.08.2010, teilen wir Ihnen folgendes mit:

*Der Bw. hat am 23.01.2009 ein unverbindliches Grundkaufansuchen für ein Grundstück des ehemaligen Gplatzes der Stadtgemeinde D. abgegeben. Mit 18.08.2010 wurde der Kaufvertrag für das Grundstück Nr. 584/98 unterzeichnet. Seine Schwester Frau A.A. hat ebenfalls ein unverbindliches Grundkaufansuchen mit 23.06.2010 ausgefüllt. Zu diesem Zeitpunkt waren jedoch alle Bauplätze der 2. Phase bereits vergeben.*

*Am 22.03.2011 teilten wir dem Bw. mit, dass ein Interessent vom Grundstück Nr. yy zurückgetreten ist und dieses nun von seiner Schwester Frau A.A. angekauft werden kann. Der Bw. bekundete selbst Interesse für den Bauplatz Nr. yy und ersuchte um Tausch des Grundstücks Nr. 222 und gleichzeitig um Übernahme durch seine Schwester Frau A.A. . Seitens der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau wurde dem Grundstücktausch zugestimmt.*

*Ein Wiederkaufsrecht für die Stadtgemeinde D. wurde im Grundbuch einverleibt. Gemäß Punkt Fünftens des Kaufvertrages übernimmt die Käuferseite gegenüber der Verkäuferseite die Verpflichtung, auf dem Vertragsobjekt unter Einhaltung der Bestimmungen der zz. Bauordnung innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsunterfertigung bei der Stadtgemeinde D. ein Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses einzureichen und dieses binnen weiterer fünf Jahre zu vollenden.*

Mit dem, im Spruch dieser Berufungsentscheidung angeführten, Bescheid wurde gegenüber dem Bw. der Antrag gemäß § 17 Abs.1 Z 1 GrEStG 1987 abgewiesen und in der Begründung dazu ausgeführt, dass trotz der vertraglichen Aufhebung die Verfügungsmacht über das verfahrensgegenständliche Grundstück weiter beim Erwerber verblieben wäre. Die Verkäuferin hätte den Kaufpreis nach Vertragsauflösung dem Bw. nicht rückerstattet, sondern es wäre dieser mit der Kaufpreisschuld der Käuferseite des neuen Kaufvertrages verrechnet worden. Dieser Ankauf wäre mit der Veräußerin bereits vor dem Abschluss der Auflösungsvereinbarung vereinbart worden. Sohin hätte diese durch die Auflösungsvereinbarung ihre ursprüngliche Rechtstellung nicht wiedererlangt.

Dagegen erhab der Bw., durch seinen rechtlichen Vertreter, fristgerecht Berufung. Er beantragte weiterhin die Stattgabe seines Antrages auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer mit folgender Begründung:

Laut Dorazil-Takacs Grunderwerbsteuergesetz,<sup>4</sup> Auflage; S 535 letzter Satz, würde es nicht darauf ankommen, dass der Kaufpreis an den ersten Verkäufer zurückbezahlt wird, sondern nur darauf dass der Verkäufer wiederum die Verfügungsmacht über das von der Vertragsauflösung betroffene Grundstück erhält .Die Rückzahlung des Kaufpreises durch die Käuferin des zweiten Kaufvertrages an die Bw. wäre auf Anweisung der Verkäuferin erfolgt, sodass in der Rückzahlung eine Leistung der Veräußerin an den Bw. zu erblicken wäre.

Darüber hinaus wurde nachstehendes Schreiben der Veräußerin dieser Berufung zugrunde gelegt beigelegt:

*Der Bw.hat am 23.01.2009 ein unverbindliches Grundkaufansuchen für ein Grundstück des ehemaligen Gplatzes 2. Bauphase abgegeben. Wie aus der beiliegenden Fotokopie seines Ansuchens zu ersehen ist, waren seine Wunschgrundstücke jeweils die beiden Eckgrundstücke im südlichen Bereich der E..*

*Da diese Wunschgrundstücke bereits an Interessenten vergeben waren, hat sich der Bw. zum Erwerb des Grundstückes 222 entschlossen. Der Kaufvertrag für dieses Grundstück wurde am 18.08.2010 unterzeichnet.*

*Mit Datum vorn 23.06.2010 hat Frau Ing. A.A. - die Schwester vom Bw. ebenfalls ein unverbindliches Grundkaufansuchen bei der Stadtgemeinde abgegeben. Zu diesem Zeitpunkt waren sämtliche Bauplätze der 2. Parzellierungsphase bereits vergeben.*

*Nachdem der ursprünglich vorgesehene Erwerber des Grundstückes Nr. yy vom Kauf zurückgetreten ist, wurde Frau Ing. A.A. darüber in Kenntnis gesetzt, dass sie nunmehr das Grundstück yy erwerben könne. Frau Ing. A.A. teilte der Stadtgemeinde mit, dass sie an Stelle des Grundstückes yy lieber das Grundstück Nr. 222 des Bw. erwerben möchte. Der Bw. ersuchte die Stadtgemeinde, ihm das Grundstück Nr. yy zu verkaufen. Bei diesem Grundstück handelt es sich um eines jener Eckgrundstücke, welche der Bw. ursprünglich erwerben wollte.*

*Der. Bw. unterfertigte in der Folge am 04.07.2011 einen Aufhebungsvertrag über das Grundstück Nr. 222 und einen Kaufvertrag über das Grundstück Nr. yy .*

*Frau Ing. A.A. unterfertigte am 15.07.2011 einen Kaufvertrag über das Grundstück Nr. 222 .*

*Die Vertreter der Stadtgemeinde D. unterfertigten alle drei Verträge am 19.10.2011. Die Unterfertigung aller drei Verträge erfolgte aus organisatorischen Gründen in einem Termin,*

*damit nicht vier Vertreter der Stadtgemeinde zu drei verschiedenen Terminen zu Vertragsunterfertigungen kommen mussten.*

*Ein Grundstückstausch, wie im Schreiben vom 07.12.2011 fälschlich angeführt, hat nie stattgefunden.*

*Eine Rückzahlung des Kaufpreises an den ersten Käufer erfolgt üblicherweise erst dann, wenn ein Kaufvertrag mit dem neuen Käufer unterfertigt worden ist, und dieser den Kaufpreis an die Stadtgemeinde bezahlt hat.*

*Da Frau Ing. A.A. die Schwester des Bw. ist, wurde vom Bw. auf eine Rückzahlung des von ihm ursprünglich an die Stadtgemeinde geleisteten Kaufpreises für das Grundstück Nr. 222 verzichtet und von Seiten der Stadtgemeinde auf eine Einzahlung des Kaufpreises an die Stadtgemeinde durch Frau Ing. A.A. ebenfalls verzichtet. Es wurde stattdessen vereinbart, dass Frau Ing. A.A. den von ihr zu leistenden Kaufpreis direkt an ihren Bruder zahlt.*

*Ergänzend ist anzuführen, dass sich die Stadtgemeinde D. vor Unterfertigung der drei Verträge am 19.10.2011 weder in schriftlicher noch in mündlicher Form verpflichtet hat einen der drei genannten Verträge zu unterfertigen.*

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

Gemäß 17 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987, (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 in den Fällen des Abs.1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern. Bei Selbstberechnung ist in den Fällen des Abs 1 bis 3 die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird. (§ 17 Abs.4 GrEStG)

Anträge nach Abs.1 bis 4 sind bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres zu stellen, das auf das Jahr folgt, in dem das den Anspruch auf Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer begründende Ereignis eingetreten ist. Die Frist endet keinesfalls jedoch vor Ablauf eines Jahres nach Wirksamwerden der Festsetzung. (§ 17 Abs.5 GrEStG 1987)

Dem gegenständlichen Verfahren wird lt. Aktenlage- im Wesentlichen nachstehender Sachverhalt zugrunde gelegt:

Der Bw. gab am 23.01.2009 bei der Stadtgemeinde D. ein unverbindliches Grundstückkaufansuchen für ein Grundstück des ehemaligen G platzes ab und seine Schwester gab bei der genannten Stadtgemeinde am 23.06.2010 ein ebensolches Grundstückskaufansuchen ab. Da das vom Bw. gewünschte Grundstück zum Zeitpunkt seines Ansuchens bereits vergeben war, schloss er mit der Stadtgemeinde D. den erstgenannten Kaufvertrag über den Erwerb des, unter Punkt erstens dieses Vertrages angeführte, Grundstückes ab. Zum Zeitpunkt des Ansuchens seiner Schwester waren bereits alle, von ihrem Ansuchen umfassten, Grundstücke vergeben. Als der ursprünglich vorgesehene Erwerber des Wunschgrundstückes des Bw. vom Kaufvertrag zurücktrat, verständigte die Stadtgemeinde D. die Schwester des Bw. darüber und bot dieser an, dieses Grundstück zu erwerben. In der Folge vereinbarte der Bw. mit seiner Schwester, dass er sein, nunmehr freies, Wunschgrundstück kaufen wird und seine Schwester das bereits von ihm erworbene, nunmehr nicht mehr gewollte, Grundstück, käuflich erwerben wird. Der Bw. unterfertigte am 04.07.2011 den Aufhebungsvertrag zum Kaufvertrag vom 18.08.2010 sowie den Kaufvertrag über den Erwerb seines Wunschgrundstückes und überließ beide Verträge der Stadtgemeinde D., als Verkäuferin, zur Unterfertigung. Die Schwester des Bw. unterfertigte den Kaufvertrag über den Erwerb des vom o.a. Aufhebungsvertrag betroffenen Grundstückes, welcher mit dem ersten Kaufvertrag insbesondere betreffend die Höhe des Kaufpreises- ident ist, am 15.07.2011 und überließ diesen Vertrag der Stadtgemeinde D. , als Verkäuferin, zur Unterfertigung. Die Verkäuferin unterfertigte den o.a. Aufhebungsvertrag 19.10.2011 und schloss am gleichen Tage mit der Schwester des Bw. den neuen Kaufvertrag über den Erwerb des vom Aufhebungsvertrag erfassten Grundstückes ab, sowie mit dem Bw. den Kaufvertrag über den Erwerb seines Wunschgrundstückes ab. Sämtliche Verträge wurden vom selben Notar errichtet. Der im neuen Kaufvertrag bedungene Kaufpreis wurde von der Schwester des Bw., gemäß der entsprechenden Vereinbarung mit der Veräußerin, direkt an den Bw. gezahlt und der, gemäß dem ersten Vertrag, vom Bw. in identer Höhe einbezahlte Kaufpreis verblieb bei der Verkäuferin.

Im zu beurteilenden Fall ist strittig, ob eine Rückgängigmachung iSd § 17 Abs.1 Z 1 GrEStG 1987 des Kaufvertrages vom 18.08.2010, vorliegt. Ist diese Frage zu bejahen, so wäre dem rechtzeitig eingebrachten Antrag auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer welche vom Bw. für den, mit diesem Kaufvertrag erfolgten Grundstückserwerb, entrichtet worden ist, statt zu geben.

Dazu ist-im Hinblick auf das Berufungsvorbringen-zu erwägen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. z.B. VwGH 28.10.1998, 98/16/0115,0116 ) ist ein Erwerbsvorgang dann rückgängig gemacht, wenn der

Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, welcher er vor Vertragsabschluss inne gehabt hatte, wiedererlangt hat.

Nach der Rechtsprechung des VwGH 26.05.2011, 2011/16/0001 kommt es bei der rechtlichen Beurteilung, ob das Tatbestandsmerkmal einer Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges iSd § 17 Abs.1 GrEStG 1987 vorliegt, nur darauf an, dass der Verkäufer durch einen der in leg.cit. genannten Rechtsvorgänge seine ursprüngliche Rechtsstellung wieder erlangt.

Im zu beurteilenden Fall wird im Auflösungsvertrag zum Kaufvertrag vom 18.08.2010 folgendes festgehalten „*die Käuferseite übergibt daher an die Verkäuferseite und diese übernimmt von ihr das unter Punkt I näher bezeichnete Vertragsobjekt um den seinerzeitig vereinbarten Kaufpreis von € 48.780,00, wobei der Kaufpreis erst fällig wird, wenn das Vertragsobjekt laut Punkt fünftens des Kaufvertrages vom 18.08.2010 weiter verkauft wird.*“

Es ist wesentlich wahrscheinlicher, dass im Zeitpunkt der Unterrichtung des Aufhebungsvertrages sowie des neuen Kaufvertrages (04.07.2011) durch den Bw. der Weiterverkauf des vom Aufhebungsvertrag betroffenen Grundstückes zwischen allen Vertragsparteien bereits vereinbart war als, dass der Bw. in der Ungewissheit über einen Weiterverkauf des von der Aufhebung erfassten Grundstückes, gleichzeitig mit einem solchen Aufhebungsvertrag einen neuen Kaufvertrag über den Erwerb eines anderen Grundstückes unterfertigt hat. Da im letzten Fall er, wegen der im Auflösungsvertrag enthaltenen Kaufpreisrückzahlungsmodalitäten, das nicht unbeträchtliche Risiko auf sich hätte nehmen müssen, den ersten Kaufpreis nicht zurückzuerhalten aber dennoch den Kaufpreis für das andere Grundstück entrichten zu müssen. Insbesondere weil der Bw., lt. Punkt fünftens des ersten Kaufvertrages vom 18.08.2009, berechtigt war, das Grundstück mit Einverständnis der Verkäuferin selbst weiterzuverkaufen, kann kein Grund für ein derartiges Verhalten gesehen werden.

Es wird daher schon aus diesem Grund im Rahmen des Abgabenverfahren beherrschenden Grundsatz der freien Beweiswürdigung, wonach vom mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen ist, die alle anderen Möglichkeiten zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen lässt ( vgl. VwGH 26.05.2011, 2011/16/0011), - davon ausgegangen, dass die Verkäuferin zum Zeitpunkt der Unterrichtung es Aufhebungsvertrages, nicht unbeschwert von allfälligen Verpflichtungen, betreffend den Weiterverkauf des von der Aufhebung betroffenen Grundstückes gewesen ist. Davon, dass die Verkäuferin, die freie Verfügungsmacht über das Grundstück durch die Vertragsaufhebung wiedererlangt hat, ist daher nicht auszugehen.

Darüber hinaus konnte das Finanzamt auch aufgrund der identen Inhalte der vom selben Notar errichteten Kaufverträge im Zusammenhang damit, dass der Bw. im Zusammenhang mit seinem Vertragsrücktritt die Weiterveräußerung des Grundstückes an seine Schwester gleich einem Zwischenhändler, geschehen ließ, sowie aufgrund dessen, dass die Verkäuferin bereits am Tag der Unterfertigung des Aufhebungsvertrages mit der Schwester des Bw. den neuen Kaufvertrag abgeschlossen hat, zu Recht von der fehlenden Verfügungsmacht der Verkäuferin ausgehen.

Die Verkäuferin musste. lt. Aufhebungsvertrag dem Bw. den Kaufpreis erst zurückzubezahlen, wenn das, von diesem Vertrag erfasste, Grundstück wieder verkauft wird. Sie hatte demnach infolge der Vertragsstornierung nicht das finanzielle Risiko zu tragen, nach Rückerstattung des Kaufpreises entweder überhaupt keinen Käufer zu finden, oder keinen Käufer mehr zu finden, welcher bereit ist, das freie Grundstück zu dem, im aufgehobenen Vertrag vereinbarten, Kaufpreis zu erwerben. Erst nach nochmaliger Entrichtung des Kaufpreises durch die neue Verkäuferin, veranlasste die Verkäuferin, dass der Bw. die Kaufpreissumme zurückerhält.

Daraus ergibt sich, dass die Verkäuferin durch den Aufhebungsvertrag nicht jene Rechtsposition erlangt hatte, welche sie vor Abschluss des Kaufvertrages vom 18.08.2010 innehatte.

Aus den aufgezeigten Gründen liegt keine Rückgängigmachung iSd § 17 Abs.1 GrEStG 1987 des ersten Kaufvertrages vor. Die Abweisung des vorliegenden Rückerstattungsantrages erfolgte somit zu Recht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 27. September 2013