



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die **Berufung** der Bw., vertreten durch die RA-Kanzlei, vom 14. Februar 2008 gegen den **Bescheid** des Finanzamtes Klagenfurt vom **5. Februar 2008** betreffend **Grunderwerbsteuer** entschieden:

Der Berufung wird **stattgegeben**.

Der angefochtene **Bescheid** wird **aufgehoben**.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (in der Folge auch bloß: Bw.) war und ist gemeinsam mit ihrer Schwiegertochter Maria.Musterfrau sowie mit Max.Meier und Gustav.Gans Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 1234 GB 56789 A-Stadt mit einem darauf befindlichen Wohn- und Geschäftshaus. Mit den jeweiligen Miteigentumsanteilen war teilweise Wohnungseigentum an verschiedenen Wohnungen verbunden.

Mit der verfahrensgegenständlichen und als "Wohnungseigentumsvertrag" überschriebenen Vereinbarung vom 11. Jänner 2008 kamen die Vertragsparteien überein, das bisherige Wohnungseigentum aufzuheben und aufgrund einer auf einem Nutzwertgutachten basierenden Neuparifizierung die Miteigentumsanteile ohne Wertausgleich neu aufzuteilen. Demnach würden erhalten:

Die Bw. von Max.Meier 17.010/200.000 Anteile,
Maria.Musterfrau von Max.Meier 3.257/200.000 Anteile,

Maria.Musterfrau von Gustav.Gans 14.187/200.000 Anteile, und schließlich die Bw. gemeinsam mit Maria.Musterfrau von Gustav.Gans 4.800/200.000 Anteile.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Miteigentumsanteile in Verbindung mit den neu übertragenen werde dann Wohnungseigentum neu begründet.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 5. Februar 2008 setzte das Finanzamt Klagenfurt (im Folgenden auch: Finanzamt) der Bw. gegenüber für ihren Erwerb von 17.010/200.000 Anteilen von Max.Meier Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von € 1.331,72 fest. Die vorgeschriebene GrESt ermittelte das Finanzamt, indem es vom auf die angeführten Anteile entfallenden anteiligen Einheitswert ausging, diesen verdreifachte und einen Steuersatz von 3,5% darauf anwendete.

Ihre dagegen fristgerecht erhobene Berufung begründete die Bw. – zusammengefasst – damit, die Aufteilung wäre ausdrücklich ohne jeden Wertausgleich erfolgt, an den bisherigen Nutzungsverhältnissen habe sich dem Inhalt und Umfang nach nichts geändert und sei im Ergebnis das Eigentumsrecht der Bw. im Gegenteil verkleinert und eingeschränkt worden, weshalb die Aufhebung des Bescheides beantragt werde.

Nach Erlassung einer abweisenden Berufungsvorentscheidung und über rechtzeitigen Antrag der Bw. legte das Finanzamt die Berufung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

In der Folge langte dann beim Finanzamt ein mit 3. September 2009 datiertes Schreiben des gemeinsamen Vertreters der am Vertrag vom 11. Jänner 2008 beteiligten Parteien ein. Unter Bezugnahme auf eine diesem Schreiben beigelegte und als "Aufhebungsvereinbarung" bezeichnete Urkunde vom 30. Juni 2009 wird darin ausgeführt, aufgrund von Unrichtigkeiten im Parifizierungsgutachten wäre die geplante Änderung grundbücherlich nicht durchführbar gewesen, weshalb die Vertragsparteien die Vereinbarung vom 11. Jänner 2008 eben am 30. Juni 2009 einvernehmlich wieder aufgehoben hätten. Es werde sohin beantragt, die auf dem aufgehobenen Vertrag vom 11. Jänner 2008 basierenden GrESt-Bescheide – und daher auch den hier verfahrensgegenständlichen – infolge der Rückgängigmachung zu beheben.

Nach Richtigstellung des Parifizierungsgutachtens hatten dann die Vertragsparteien einen neuen, den beabsichtigten Änderungen Rechnung tragenden Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen. Unterfertigt wurde diese Vereinbarung von Max.Meier und Gustav.Gans am 6. Juli 2009, seitens Maria.Musterfrau am 31. Juli 2009 sowie schließlich durch die Berufungswerberin am 3. August 2009.

Ablichtungen dieser Unterlagen wurden vom Finanzamt an den Unabhängigen Finanzsenat weitergeleitet.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 17 Abs. 1 Z. 1 Grunderwerbsteuergesetz (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 Wiederkaufsrechtes rückgängig gemacht wird.

§ 17 GrEStG 1987 verfügt die grundsätzliche Steuerfreiheit rückgängig gemachter Erwerbsvorgänge. Das entspricht auch der materiellen Zielsetzung des Grunderwerbsteuergesetzes, den tatsächlichen Grundstücksverkehr und nicht bloß – zu Verträgen verdichtete – Absichten zu besteuern. Ist der Erwerbsvorgang fehlgeschlagen und wird er wieder rückgängig gemacht, so erweist sich seine vorgängige Besteuerung eben als unbegründet (VfGH vom 20. Juni 1986, G 229/85, referiert in *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 1 zu § 17).

Nach 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.

Ist daher in dem Zeitpunkt, in dem einer der in den Abs. 1 bis 3 angeführten Tatbestände verwirklicht bzw. die Freilassung von der Grunderwerbsteuer beantragt wurde, der Abgabenbescheid bereits erlassen (zugestellt), so ist über Antrag eine "Abänderung" nach den Bestimmungen des Abs. 4 dieser Gesetzesstelle vorzunehmen, worunter im Sinne der Überschrift ("Nichtfestsetzung") des § 17 GrEStG auch eine gänzliche Aufhebung der Grunderwerbsteuervorschreibung zu verstehen ist (*Fellner*, a.a.O., Rz 3, unter Hinweis auf das Erkenntnis des VwGH vom 26. Juni 1997, 97/16/0024).

Ein solcher Antrag kann etwa auch während eines Rechtsmittelverfahrens hinsichtlich der bereits festgesetzten Steuer gestellt werden und ist von der Rechtsmittelbehörde dann in diesem Verfahren zu beachten. Ohne Würdigung eines derartigen Antrages darf eine Steuerfestsetzung im Rechtsmittelverfahren nicht bestätigt werden. Ebenso ist es der Rechtsmittelbehörde verwehrt, ohne Bedachtnahme darauf zu entscheiden, dass der Abgabenbehörde erster Instanz ein Antrag nach § 17 GrEStG vorliegt (*Fellner*, a.a.O., Rz 22; VwGH vom 20. Jänner 1983, 16/2279/80).

Im gegenständlichen Fall hatten die Vertragsparteien mit der Vereinbarung vom 11. Jänner 2008 beabsichtigt, das bestehende Miteigentum aufgrund eines Parifizierungsgutachtens neu

zu gestalten bzw. aufzuteilen. Da dieser Erwerbsvorgang aber mangels grundbücherlicher Durchführbarkeit im Ergebnis fehlgeschlagen war, wurde er durch die Vertragparteien mittels Aufhebungsvereinbarung vom 30. Juni 2009, also innerhalb der im Gesetz normierten Frist von drei Jahren, wieder rückgängig gemacht. Dass es sich dabei um eine bloß zum Schein erfolgte Rückgängigmachung handelte, um etwa eine mit einer Weiterveräußerung an dritte Personen verbundene weitere GrESt-Pflicht hinanzuhalten, wie dies in zahlreichen in der Judikatur und Literatur behandelten Fällen erfolgte, konnte sachverhaltsmäßig nicht festgestellt werden. Vielmehr hatten die Parteien durch diese Aufhebung wieder die vorherige Rechtsstellung zurücklangt und war es ihnen möglich gewesen, in jeder Hinsicht wieder frei über ihre jeweiligen Miteigentumsanteile zu verfügen.

Dem nach erfolgter Berufungsvorlage an das Finanzamt gestellten und von diesem der Berufungsbehörde weitergeleiteten Antrag gemäß § 17 GrEStG vom 3. September 2009 kommt daher im Lichte der vorigen Ausführungen Berechtigung zu. Unter Bedachtnahme auf diesen Antrag und die gebotene und oben dargelegte Vorgangsweise war sohin der angefochtene GrESt-Bescheid vom 5. Februar 2008 durch die Berufungsbehörde aufzuheben.

Klagenfurt, am 30. Dezember 2009