



### **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Michl Münzker, Rechtsanwalt & Verteidiger in Strafsachen, 1010 Wien, Landskrongasse 5 (Tuchlauben 20), gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien betreffend Aufhebung der mit Bescheid vom 19. Mai 2003 vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Kaufvertrag vom 10. April 2003 kaufte der Berufungswerber, (Bw), von M.P. das Grundstück Nr. 549/11 (Baufläche begrünt) aus der Liegenschaft EZ 19 Grundbuch, (GB), G., zu einem Kaufpreis von € 88.850.

In der Folge wurde dem Bw. mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 19. Mai 2003 die Grunderwerbsteuer unter Zugrundelegung der o.a. Gegenleistung mit € 3.109,75 vorgeschrieben.

Am 17. Jänner 2006 stellte er den Antrag auf Rückerstattung dieser Steuer mit der Begründung, er habe am 2. Dezember 2004 das, von ihm mit o.a. Vertrag, erworbene Grundstück in unverändertem Zustand an E.T. verkauft.

Mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde vom 21. Februar 2006 dieser Antrag abgewiesen, mit der Begründung, dass eine Rückerstattung gemäß § 17 GrEStG nur dann zu erfolgen hätte, wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit

Entstehung der Steuerschuld rückgängig gemacht wird und die Liegenschaft an den seinerzeitigen Veräußerer rückübertragen wird.

Dagegen erhob der Bw, durch seinen ausgewiesenen Rechtsvertreter fristgerecht Berufung und führte als Begründung dazu im Wesentlichen aus, dass das vom Bw. von M.P. erworbene Grundstück davor von dieser von der Stadtgemeinde Ge. erworben wurde. In Punkt IX dieses Vertrages wäre eine Bedingung verbunden mit einem Wiederverkaufsrecht festgelegt worden. Da die Käuferin diese Bedingung nicht erfüllte, gestattete ihr die Gemeinde –in Ausübung ihres Wiederkaufsrechtes- das Grundstück an den Bw. zu verkaufen, worauf ihr die Grunderwerbsteuer refundiert worden wäre. Da auch er die Bedingung nicht erfüllen konnte- hatte er aufgrund des Wiederkaufsrechtes der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf das in Rede stehende Grundstück weiter verkaufen müssen und die Käuferin die Bedingung übernehmen müssen. Da die Sachverhalte Stadtgemeinde Ge. - M.P. und M.P. - Bw. vollkommen ident wären, wäre sein Antrag auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gerechtfertigt.

Zum Beweis der Richtigkeit dieser Behauptung legte der Bw. den zwischen der Stadtgemeinde Ge. , als Verkäuferin, und M.P. , als Verkäuferin, abgeschlossenen Kaufvertrag vom 28 .November 2001 vor, und verwies auf den Akt des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien 000

Diese Berufung wurde mit Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern vom 28 .April 2006 als unbegründet abgewiesen, und dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass die Rückerstattung gemäß § 17 GrEStG nur möglich wäre, wenn der Veräußerer wieder frei Verfügungsberechtigt über das Grundstück wird. Im vorliegenden Fall wäre das Grundstück vom Bw. nicht an M.P., sondern an eine dritte Person weiterveräußert worden. Ein Rückerwerb seitens der Gemeinde Ge. aufgrund eines Wiederkaufsrechtes würde h.a. nicht aufscheinen.

Dagegen stellte der Bw, durch seinen ausgewiesenen Rechtsvertreter fristgerecht den Antrag auf Vorlage seiner Berufung an den Unabhängigen Finanzsenat, als Abgabenbehörde zweiter Instanz.

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

Gemäß § 1 Abs.1 Z 1 GrEStG unterliegen ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines Inländischen Grundstückes begründet, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 17 Abs.1 GrEStG wird die Steuer auf Antrag nicht festgesetzt

1.wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechtes oder durch Ausübung eines Wiederkaufsrechtes rückgängig gemacht wird.

2.wenn der Erwerbsvorgang aufgrund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt wurden.

3.wenn das Rechtsgeschäft ,das den Anspruch auf Übereignung begründet, ungültig ist und das wirtschaftliche Ergebnis des ungültigen Rechtsgeschäftes beseitigt 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 § 17 Abs.1 Z 1 und 2 sinngemäß.(§ 17 Abs.2 GrEStG)

Anträge nach Abs.1 bis 4 sind bis 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 vor Wirksamwerden der Festsetzung. (§17 Abs.5 GrEStG)

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob aufgrund des vom Bw. rechtzeitig eingebrachten Antrages gemäß § 17 Abs.1 GrEStG, die mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 19 .Mai 2003 vorgeschriebene Grunderwerbsteuer aufzuheben bzw. dem Bw. die Grunderwerbsteuer rückzuerstatten ist.

Bei § 17 GrEStG handelt es sich um eine begünstigende Bestimmung. Bei Begünstigungstatbeständen tritt die Amtswegigkeit der Sachverhaltsermittlung gegenüber der Offenlegungspflicht des Begünstigungswerbers in den Hintergrund. Der eine Begünstigung in Anspruch nehmende Abgabepflichtige hat also selbst einwandfrei und unter Ausschluss jeden Zweifels das Vorliegen aller jener Umstände darzulegen, auf die die abgabenrechtliche Begünstigung gestützt werden kann.(VwGH,26.6.1997, 97/16/0024, 26.1. 2006, 2005/16/0261)

An Beweismitteln wurde vom Bw. wurde vorgelegt:

Kaufvertrag vom 28 .November2001

Kaufvertrag vom 10 .April 2003

Kaufvertrag vom 2 .Dezember 2004

Aufgrund der Einsichtnahme in die vorstehend angeführten Kaufverträge sowie in den vorstehend angeführten Akt des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wird zum gegenständlichen Verfahren folgender Sachverhalt festgestellt:

M.P. erwarb mit Kaufvertrag vom 28. November 2001 von der Stadtgemeinde Ge. das verfahrensgegenständliche Grundstück, (Baufläche begrünt), zu einem Kaufpreis von € 65.580,00. In diesem Vertrag verpflichtete sich die Käuferin binnen zwei Jahre ab Unterfertigung des Kaufvertrages mit der Errichtung einer KFZ-Werkstätte auf diesen Grundstück zu beginnen und diesen Bau längstens fünf Jahre ab Vertragsunterfertigung mit Fertigstellungsmeldung zu beenden.

Dazu wird in diesem Vertrag wörtlich festgestellt:

*Für den Fall, dass die Käuferin*

- 1.) nicht binnen 2 Jahren ab Gemeinderats-Beschluss auf dem Grundstück mit dem Bau einer KFZ-Werkstätte beginnt oder den Bau nicht binnen weiterer 3 Jahre mit der Fertigstellungsmeldung beendet*
- 2.) das Grundstück vor Erfüllung oder trotz Nichterfüllung des Punktes 1.) ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert wird, räumt die Käuferin der Stadtgemeinde Ge. an dem verkaufsgegenständlichen Grundstück das Wiederkaufsrecht gem. §§ 1068 – 1070 BGB zu dem gleichen Preis wie gekauft unter Abgeltung der bis dahin nachweislich getätigten Aufwendungen (wie Strom- und Gasanschluss, Aufschließungskosten etc.) ein.*

*Die Stadtgemeinde Ge. ist im Falle der Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes berechtigt, eine dritte Person als Erwerber namhaft zu machen.*

Mit Vertrag von 10. April 2003 erwarb der Bw. dieses Grundstück im unveränderten Zustand von M.P. zu einem Kaufpreis von € 88.850. Die Käuferin bestätigte bei Vertragsabschluss eine Kaufpreisanzahlung des Bw. von € 10.000. In diesem Vertrag scheint weder der Beitritt der nach dem Kaufvertrag vom 28. November 2001 wiederkaufsberechtigten Stadtgemeinde Ge. auf, noch wurde dieser Vertrag von dieser mit unterfertigt. In diesem Vertrag ist weder die Übernahme der vorstehend aufgezeigten Bedingung durch den Bw. noch das o.a Wiederkaufsrecht enthalten. Von der Verkäuferin wird in den Punkten drittens und viertens dieses Vertrages erklärt, dafür zu haften, dass diese Liegenschaft bestands- und lastenfrei ist und dass sie die Grunderwerbsteuer tragen wird, die anlässlich des Erwerbes von der Stadtgemeinde Ge. vorgeschrieben wird.

Zur ins Treffen geführten Refundierung dieser Grunderwerbsteuer ist festzustellen, dass die anlässlich des Grundstückserwerbes vom 28. November 2001 angefallene Grunderwerbsteuer zur Vorschreibung gelangte und eine Rückerstattung gemäß § 17 GrEStG nicht erfolgte.

Mit Vertrag vom 10. April 2003 verkaufte der Bw. dieses Grundstück in unveränderten Zustand an E.T. zu einem Kaufpreis von 95.633,17. Dieser Kaufpreis wurde wie folgt aufgegliedert:

*Entgelt für Grundstückserwerb: 68.713,69 €*

*Aufschließungskosten Voreigentümerin M.P.: 20.136,31 €*

*Ersatz einer Rate der Gaszuleitungskosten gemäß Rechnung Nr. xxx E., bezahlt durch Dritte für Verkäufer: 1.000,00 €*

*Ersatz der Kosten eines Mauerbocks gemäß Rechnung Nr. yyy der T., bezahlt durch Voreigentümerin, dieser ersetzt durch den Verkäufer: 928,27 €*

*Ersatz der Kosten des Teilungsplans gemäß Rechnung Nr. Z. Vermessungsbüro A., bezahlt durch Voreigentümerin, dieser ersetzt durch den Verkäufer: 704,90 €*

*Zwischensumme: 91.483,17 €*

*zuzüglich Schuldübernahme*

*einer noch offenen Kanalanschlussvorschussgebühr: 1.820,00 €*

*des noch offenen Restbetrages der obigen Rechnung Nr. xxx (Gaszuleitung): 2.360,00 €*

*Summe insgesamt: **95.663,17 €***

In diesem Vertrag haftet der Bw. dafür, dass der Kaufgegenstand sein freies und veräußerliches Eigentum ist, und keine im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten oder sonstige Rechte Dritter bestehen. Diesem Kaufvertrag trat die Stadtgemeinde Ge. bei. Darin räumt die Käuferin der Stadtgemeinde Ge. ein Wiederkaufsrecht ein, sofern die Käuferin nicht innerhalb von fünf Jahren ab Vertragsunterfertigung mit dem Bau eines Betriebsgebäudes beginnt und dieses Betriebsgebäude nicht binnen weiteren fünf Jahren vollendet ist. Neben der Käuferin und dem Verkäufer wurde dieser Vertrag von Vertretern der Stadtgemeinde Ge. mit unterfertigt.

Die Anwendung des § 17 GrEStG hat nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes die Rückgängigmachung eines Erwerbsvorganges zur unabdingbaren Voraussetzung, welche zwischen denselben Vertragspartnern abgeschlossen werden muss, zwischen denen der seinerzeitige Erwerbsvorgang vereinbart worden ist. (VwGH v.9.8. 2001)

2001/16/0085.). „Rückgängig gemacht“ in diesem Sinn ist ein Erwerbsvorgang dann, wenn sich die Vertragsparteien derart aus ihren vertraglichen Bedingungen entlassen haben, dass die Möglichkeit der Verfügung über das Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche Rechtsstellung erlangt.

Ein Erwerbsvorgang ist also nur dann rückgängig gemacht, wenn der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss innehatte wiedererlangt.

Die aufgezeigte Begünstigung setzt eine Wiederherstellung des früheren Zustandes voraus. Eine solche findet auch in der Rückstellung der Gegenleistung, die der erste Erwerber den Rückerwerber geleistet hat, ihren Niederschlag. (VwGH, 30.6.2005, 2005/16/0094)

Es ist unbestritten, dass im Kaufvertrag vom 28. November 2001 M.P., als Käuferin, von der Stadtgemeinde Ge., als Verkäuferin, im Zusammenhalt mit der Übertragung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes, eine Bedingung angelastet wurde, und im Falle von deren Nichteinhaltung der Verkäuferin die Möglichkeit des Wiederkaufsrechtes eingeräumt wurde.

Aus dem aufgezeigten Sachverhalt heraus, kann jedoch nicht erkannt werden, dass aufgrund der Nichteinhaltung der aufgezeigten Bedingung durch M.P., die Stadtgemeinde Ge. ihr ursprüngliches Verfügungsrecht, so wie es vor Vertragsabschluss vom 28. November 2001 bestanden hatte, wiedererlangt hatte. Vielmehr gestattete sie M.P. im eigenen Namen das Grundstück an den Bw. mit Vertrag vom 10. April 2003 zu verkaufen. In diesem Vertrag ist von der Übernahme der mit Kaufvertrag vom 28. November 2001 der Veräußerin aufgelasteten Bedingung durch den Erwerber und von einem Wiederkaufsrecht der Stadtgemeinde Ge. gegenüber dem Erwerber im Zusammenhalt mit der Nichterfüllung der o.a. Bedingung keine Rede. Die Stadtgemeinde Ge. wird in diesem Vertrag mit keinem Wort erwähnt. Dagegen haftet in diesem Vertrag die Veräußerin für die Bestands- und Lastenfreiheit des Kaufgegenstandes und korrespondierend dazu haftet der Bw. im Kaufvertrag vom 2. Dezember 2004, als Verkäufer, dafür, dass der idente Kaufgegenstand sein freies und veräußerliches Eigentum ist und dass keine im Grundbuch nicht eingetragenen sonstigen Rechte Dritter bestehen.

Im Kaufvertrag vom 10. April 2003 stehen sich als Vertragsparteien lediglich der Bw, als Käufer, und M.P., als Verkäuferin, des verfahrensgegenständlichen Grundstückes gegenüber.

Für die Rückerstattung im Sinne des § 17 Abs.1 GrEStG der vom Bw, aufgrund dieses Grundstückskaufes, entrichteten Grunderwerbsteuer wäre es- im Lichte der o.a. rechtlichen Ausführungen- erforderlich, dass zwischen dem Bw. und M.P. eine zum Kaufvertrag vom 10. April 2003 als contrarius actus (§ 17 Abs.2 GebG) anzusehende Vereinbarung vorliegen

würde, wodurch M.P. , unter Rückstellung der vom Bw. entrichteten Gegenleistung, jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die sie vor Vertragsabschluss am 10 .April 2003 innehatte, wieder erhalten hätte und somit ihre frühere Rechtsstellung wieder erlangt hätte.

Im vorliegenden Fall dagegen verkaufte der Bw. das Grundstück mit Kaufvertrag vom 2 .Dezember 2004 an E.T.. Die, für den Erhalt der angestrebte Begünstigung, erforderliche Rückstellung der Gegenleistung ergibt sich weder aus der Aktenlage noch wird sie vom Bw. behauptet. Somit sind die Voraussetzungen für die Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 Abs.1 GrEStG nicht erfüllt. Daran vermag auch nicht zu ändern, dass die Stadtgemeinde Ge. dem letztgenannten Kaufvertrag beitrug und ihr darin, für den Fall, dass die Käuferin, die ihr in diesem Vertrag aufgelastete Bedingung innerhalb der gesetzten Frist nicht erfüllen sollte, ein Wiederverkaufsrecht eingeräumt wurde.

Aus den aufgezeigten Gründen war der Berufung daher der Erfolg zu versagen und spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 13. Mai 2009