

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache CW, Str, ort, vertreten durch Dr. Michael Pogacar als Substitut des öffentlichen Notars Dr. Hermann Gittmaier, Stadtplatz 56, 5280 Braunau gegen den Bescheid des FA GVG vom 25.06.2012, ErfNr. xxx, 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

Sachverhalt

Am 21. März 2012 haben SH und CW, nunmehrige Beschwerdeführerin, =Bf, je zur Hälfte die Liegenschaft EZ xy, mit 682 m² samt dem darauf befindlichen Wohnhaus Str um den Kaufpreis von 84.000 Euro von AH gekauft.

Der gesamte Kaufpreis wurde auf einem Treuhandkonto des Schriftenverfassers erlegt und letzterer hat die Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von 2.940 Euro selbst berechnet und abgeführt.

Die Bf und SH haben beide lt. ZMR ab 21. September 2012 ihren Hauptwohnsitz in der Str gemeldet.

Am 11. April 2012 ist in einem "Nachtrag zum Kaufvertrag vom 21. März 2012" die Bf unter ausdrücklicher Zustimmung aller übrigen Vertragsparteien von diesem Vertrag zurückgetreten und gleichzeitig hat SH den frei werdenden ideellen Hälfteanteil der Liegenschaft zu denselben Konditionen, wie ihn die Bf erworben hat, übernommen.

Die Bf und der nunmehr alleinige Käufer der Liegenschaft SH vereinbaren, dass der bereits auf dem Treuhandkonto erliegende Gesamtkaufpreis entsprechend des Kaufvertrages vom 21. März 2012 bzw. den damit verbundenen Treuhandbedingungen

zur Kaufpreiszahlung verwendet werden kann und die Rückzahlung der auf die Bf entfallenden Hälfte des Gesamtkaufpreises im Innenverhältnis außervertraglich geregelt wird.

Am 12. Juni 2012 hat die Bf aufgrund der mit Nachtrag vom 11. April 2012 erfolgten Rückgängigmachung des Erwerbs hinsichtlich des auf sie entfallenden Betrages an entrichteter GrESt in Höhe von 1.470 Euro (und 462 Euro an Eintragungsgebühr) einen Rückerstattungsantrag gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG gestellt.

Diesen Antrag hat das Finanzamt mit Bescheid vom 25. Juni 2012 abgewiesen, weil die Rückgängigmachung nur erfolgt sei, um den Verkauf an einen im Voraus bestimmten Käufer zu ermöglichen.

Dagegen hat die Bf rechtzeitig am 18. Juli 2012 die gegenständliche Berufung eingebracht, weil die Verkäuferin in ihrer Verfügungsmöglichkeit über die frei gewordene Liegenschaftshälfte in keiner Weise eingeschränkt gewesen sei. Naheliegend nach der gewöhnlichen Lebenserfahrung habe sie die frei gewordene Liegenschaftshälfte zunächst dem Erwerber der weiteren Liegenschaftshälfte angeboten. SH habe sich auch bereit erklärt, diese mitzuerwerben. Die daran knüpfende GrESt sei ebenfalls selbst berechnet und abgeführt worden.

Das Finanzamt hat die Berufung am 31. Juli 2012 dem unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vorgelegt.

Hingewiesen wird darauf, dass ab 1. Jänner 2014 das Bundesfinanzgericht an die Stelle des unabhängigen Finanzsenates getreten ist. Gemäß § 323 Abs. 38 BAO sind die am 31. Dezember 2013 bei dem unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinn des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ist aufgrund der eindeutigen Vertragsinhalte erwiesen.

Rechtslage

Nach § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen der GrESt Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsgeschäfte auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß § 17 GrEStG wird die Steuer auf Antrag nicht festgesetzt, wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung, durch Ausübung eins vorbehaltenen Rücktrittsrechtes oder eines Wiederkaufsrechts rückgängig gemacht wird (Abs. 1 Z1).

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

Ist die Steuer bereits festgesetzt, so ist nach Abs. 4 der Bestimmung auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern. Bei Selbstberechnung ist die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird (Abs. 4).

Erwägungen

Nach dem im § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG festgelegten Grundsatz wird die Steuerpflicht durch den Abschluss eines Rechtsgeschäftes ausgelöst, welches den Anspruch auf Übereignung begründet; ein Eigentumserwerb ist zur Auslösung der Grunderwerbsteuerpflicht nicht erforderlich. Die Steuerpflicht entsteht mit der Verwirklichung des Erwerbsvorganges, das ist mit Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes, mit dem der Anspruch auf Übereignung entsteht. Es steht außer Zweifel, dass mit dem Kaufvertrag vom 21. März 2012 durch die Bf ein nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht worden und hiefür die Steuerschuld entstanden ist.

Im vorliegenden Fall wurde für den Rechtsvorgang eine Selbstberechnung vorgenommen und die GrESt (und die gerichtliche Eintragungsgebühr) entrichtet. Die beantragte Rückerstattung der entrichteten Steuern (GrESt + gerichtliche Eintragungsgebühr) stellt einen (Erstattungs)Antrag auf entsprechende Abänderung der selbstberechneten Steuer im Sinne des § 17 Abs. 4 GrEStG dar. Über solche Anträge ist nach Maßgabe des Vorliegens der in den entsprechenden materiell-rechtlichen Vorschriften (hier: § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG) geregelten Vorschriften zu entscheiden.

Ist über Antrag eine "Abänderung" im Sinne der Überschrift des § 17 GrEStG nach den Bestimmungen des Abs. 4 dieser Gesetzesstelle vorzunehmen, so ist darunter auch die gänzliche Aufhebung der Grunderwerbsteuervorschreibung zu verstehen.

Bei den Verkehrsteuern (zu denen auch die GrESt zählt) gilt der Grundsatz, dass die einmal entstandene Steuerpflicht durch später eintretende Ereignisse, insbesondere durch nachträgliche privatrechtliche Vereinbarungen, mag diesen von den Parteien auch Rückwirkung beigelegt worden sein, nicht mehr beseitigt werden kann. Spätere Änderungen können eine entstandene Steuerschuld nur dann in Wegfall bringen, wenn sie - wie etwa § 17 GrEStG - einen steuervernichtenden Tatbestand erfüllen.

§ 17 GrEStG stellt eine Ausnahme von dem für die Verkehrsteuern geltenden Grundsatz dar, dass die einmal entstandene Steuerpflicht durch nachträgliche Ereignisse nicht wieder beseitigt werden soll. Das Gesetz lässt die Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer aber nur in den in den Absätzen 1 bis 3 GrEStG ausdrücklich umschriebenen Fällen zu.

In dem Nachtrag vom 11. April 2012 ist die Bf vom Kauf einer ideellen Liegenschaftshälfte lt. Kaufvertrag vom 21. März 2012 mit ausdrücklicher Zustimmung aller übrigen Vertragsparteien zurückgetreten. Es besteht allein Streit darüber, ob durch diese nachträgliche privatrechtliche Vereinbarung der bereits verwirklichte Erwerbsvorgang rückgängig im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG gemacht wurde. Nur in diesem Fall ist

hinsichtlich der erfolgten Selbstberechnung gemäß § 17 Abs. 4 zweiter Satz GrEStG ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird.

Bei der rechtlichen Beurteilung, ob das Tatbestandsmerkmal einer Rückgängigmachung im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG vorliegt, kommt es nur darauf an, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor dem Vertragsabschluss innegehabt hatte, wiedererlangt.

Ein Erwerbsvorgang ist somit nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) nicht rückgängig gemacht, wenn der Vertrag bloß der Form nach aufgehoben wird, der Verkäufer seine ursprüngliche freie Rechtsstellung tatsächlich aber nicht wiedererlangt.

War die teilweise Rückgängigmachung des Kaufvertrages nur erfolgt, um den Verkauf des streitgegenständlichen 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, so hatte die Verkäuferin die Möglichkeit nicht wiedererlangt, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen.

(zuletzt VwGH am 8. September 2010, 2008/16/0141, vgl. insbesondere Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 17 GrEStG Rzn 14 und 15 und die dort angeführte, umfangreiche VwGH-Rechtsprechung)

Vor allem der Weiterverkauf **am selben Tag, in einer Urkunde, zum gleichen Preis** spricht zweifelsfrei für den sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zwischen dem Rücktritt der Bf und dem Kauf der nun "frei werdenden" ideellen Hälfte durch SH. Gerade diese zuletzt genannten Formulierung im Nachtrag vom 11. April 2012 bringt schlüssig zum Ausdruck, dass bereits im Vorfeld der vertraglichen Regelung Einvernehmen darüber bestanden hat, dass der Erstkäufer die durch den Rücktritt der Bf vorhersehbar "frei werdende" Liegenschaftshälfte - lückenlos - erwirbt. Es wäre sonst nicht erklärlich, dass Rücktritt und Kauf **uno actu** erfolgen konnten. Es widerspricht im Übrigen wohl jeglicher Lebenserfahrung, dass zwischen Lebenspartnern (gemeinsamer Wohnsitz) die beabsichtigte rechtliche Vorgehensweise (Rücktritt und Wiederkauf) nicht im Vorfeld miteinander abgesprochen und festgelegt wurde. Nicht zuletzt spricht auch die Vereinbarung hinsichtlich des bereits erlegten Kaufpreises (Auseinandersetzung zwischen Bf und Zweitkäufer im Innenverhältnis) dafür, dass SH bereits im Voraus als neuer Käufer fixiert war. Folglich ist auch vom einem Konnex zwischen der Zustimmung der Verkäuferin zum Rücktritt der Bf und dem Ankauf der dadurch erst "frei werdenden" Liegenschaftshälfte durch SH auszugehen. In diesem Zusammenhang gilt es nämlich zu bedenken, dass Kaufgegenstand ein Grundstück mit 682 m² samt Wohnhaus war. Nach der Lebenserfahrung ist aber ein ideeller Hälfteanteil an einem solchen Einfamilienhaus am freien Markt an einen zum Eigentümer des anden Hälfteanteiles gänzlich Fremden kaum zu verkaufen. Es liegt daher nahe, dass die Verkäuferin nur unter der Voraussetzung, dass der Zweitkäufer ihren Hälfteanteil übernimmt, die Bf überhaupt aus dem Vertrag entlassen hat, wozu sie ansonsten nicht verpflichtet gewesen wäre.

In freier Beweiswürdigung wird aus der Summe dieser Umstände gefolgert, dass die Verkäuferin in Wahrheit nicht die Möglichkeit wiedererlangt hat (und wohl auch nicht wiedererlangen wollte), über die Grundstückshälfte der Bf anderweitig zu verfügen. Der mit dem Kaufvertrag vom 21. März 2012 verwirklichte Erwerbsvorgang wurde somit durch den Nachtrag vom 11. April 2012 nicht im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG rückgängig gemacht.

Was das weitere Begehr betreffend die beantragte Rückerstattung der gerichtlichen Eintragungsgebühr anlangt, wird inhaltlich auf die Bestimmung des § 30 Gerichtsgebührengesetz verwiesen. Die sachliche Zuständigkeit für die Entscheidung über einen Antrag auf Rückzahlung der gerichtlichen Eintragungsgebühr liegt beim Gericht.

Das Finanzamt hat daher dem auf den Fall des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG gestützten Rückerstattungsantrag gemäß § 17 Abs. 4 zweiter Satz GrEStG - gerichtet auf bescheidmäßige Abänderung (Nichtfestsetzung) der für den Erwerbsvorgang selbstberechneten GrESt - mit dem Abweisungsbescheid vom 25. Juni 2012 zu Recht nicht entsprochen.

Die gegenständliche Beschwerde war daher spruchgemäß abzuweisen.

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.

Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu. Die Verneinung der Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges ist im Einklang mit der in der Entscheidung angesprochenen umfangreichen, ständigen Judikatur des VwGH zu einer Vielzahl von ähnlich gelagerten Sachverhalten erfolgt, sodass keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgeworfen wurde. In Anbetracht der überdies klaren Sachlage kommt dieser Entscheidung somit keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

Linz, am 22. Mai 2014