



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 15. März 2006, ErfNr. 1/2000, betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 GrESTG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit vor dem Bezirksgericht F. am 20. Dezember 1999 abgeschlossenen Vergleich über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens nach § 81 EheG wurde vereinbart, dass die Berufungswerberin (Bw.) die ihrem nunmehr geschiedenen Ehegatten, A. K. gehörige Liegenschaft EZ 1, GB O., mit der Grundstücksadresse 1234 Wien, Gasse 33, in ihr Alleineigentum übernimmt.

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich lt. Auskunft der Bewertungsstelle des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel um ein 1983 erbautes Zweifamilienhaus (Mietwohngrundstück) mit einem Einheitswert von € 87.643,44 (S 1.206.000).

Auf Grund dieses Vergleiches setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) gegenüber der Bw. ausgehend vom Wert des Grundstückes gemäß § 7 Z 2 GrESTG iV. mit § 4 Abs. 2 Z 1 GrESTG Grunderwerbsteuer in Höhe von S 24.120,00 fest.

Mit Eingabe vom 23. September 2003 stellte die Bw. und ihr geschiedener Gatte einen gemeinsamen Antrag auf Abänderung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrESTG in der

Weise, dass der Grunderwerbsteuerbescheid vom 14. Juli 2000 über S 24.120,00 aufgehoben und die Grunderwerbsteuer mit Null festgesetzt werde.

Weiters wurde geltend gemacht, dass der zur Durchführung der Rückgängigmachung des ursprünglichen Erwerbsvorganges erforderliche Rechtsvorgang gemäß § 17 Abs. 2 GrEStG nicht der Grunderwerbsteuer unterliege.

Begründend wurde ausgeführt, dass am 10. Juli 2002 eine zwischen der Bw. und ihrem geschiedenen Gatten getroffene Vereinbarung rechtswirksam geworden sei, wonach anstelle der Übertragung der oa. Liegenschaft an die Bw. eine Zahlung in der Gesamthöhe von € 1.249.972 zu leisten sei. Diese Vereinbarung sei mit einer Anzahlung auf diesen Betrag in der Höhe von € 274.705,00 rechtswirksam geworden. Diese Zahlung sei am 10. Juli 2002 vereinbarungsgemäß für den Ankauf einer Wohnung durch die Bw. anstelle des oa. Grundstückes (Wohnhaus) erfolgt. Der Ankauf dieser Wohnung sei mit Bauträgervertrag vom 10. Juli 2002 realisiert worden.

Auf Grund dieser Vereinbarung sei die ursprüngliche Übertragung rückgängig gemacht worden, wobei die grundbücherliche Durchführung von der Zahlung des Restbetrages von € 975.267,00 abhängig gemacht worden sei.

Diese Restzahlung habe erst nach Verwertung anderer Liegenschaften in der P. Gasse durch den geschiedenen Gatten fällig werden sollen. Diese Verwertung sei in der Zwischenzeit erfolgt, sodass nunmehr auch die Restzahlung erfolgen könne.

Auf Grund eines Ersuchens übermittelte die Bw. dem FAG die Kopie des in der Folge dargestellten, am 27. November 2003 beurkundeten „Scheidungsvergleiches“ zwischen der Bw. und ihrem geschiedenen Gatten mit dem Hinweis, dass es sich dabei um die schriftliche Ausfertigung der zwischen den Vertragsparteien am 10. Juli 2002 getroffenen abweichenden Erklärung zum Scheidungsvergleich, womit die Rückübertragung des Grundstückes EZ 1 GB O. an den geschiedenen Gatten in grundbuchsfähiger Form festgehalten werde, handelt.

*„SCHEIDUNGSVERGLEICH
abgeschlossen zwischen
A. K.*

*.....
und
E. K.*

*.....
am 27.10.2003 wie folgt:*

I. Präambel

Zwischen den Vertragsparteien wurden am 20.12.1999 vor dem Bezirksgericht F. zwei Scheidungsvergleiche über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und die ehelichen Ersparnisse einerseits, sowie über den zwischen den ehemaligen Ehegatten zu leistenden Unterhalt andererseits getroffen. In Abänderung dieser Scheidungsvergleiche haben die beiden Vertragsparteien am 10.7.2002 folgende abweichende Regelung mündlich getroffen, die nunmehr schriftlich festgehalten wird.

II. Liegenschaft Gasse 33

- 1. Das Grundstück EZ 1, GB 0 O., Bezirksgericht H., mit der Grundstücksadresse 1234 Wien, Gasse 33 soll im Eigentum von Herrn A. K. verbleiben.*
- 2. Frau E. K., geb. am xxx. erteilt hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Scheidungsvergleiches ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der ihr bürgerlich allein zugeschriebenen Liegenschaft EZ 1, GB 0 O., Bezirksgericht H., mit der Grundstücksnummer 735/2 das Eigentumsrecht für A. K., geb. am xxxx einverleibt werde.*
- 3. In Bezug auf die im Haus befindlichen Fahrnisse bleibt der Scheidungsvergleich vom 20.12.1999 aufrecht.*
- 4. Einvernehmlich halten die Parteien fest, dass die grundbücherliche Durchführung dieses Scheidungsvergleiches erst nach vollständiger Leistung der Abschlagszahlung laut Punkt III. zu erfolgen hat. Die Liegenschaft ist bis 31.1.2004 zu übergeben.*
- 5. Eine allfällige Rückerstattung von Grunderwerbsteuer erhält Frau K., allfällige neue Grunderwerbsteuerschulden gehen zu Lasten von Herrn K..*

III. Abschlagszahlung

- 1. Frau E. K. erhält aus dem Scheidungsvergleich eine Abschlagszahlung in der Höhe von € 1.249.972,00.*
- 2. Diese Abschlagszahlung ist in Raten zu leisten. Die erste Rate in der Höhe von € 274.705,00 ist für den Ankauf einer Wohnung durch Frau E. K. unmittelbar nach Abschluss des Vergleiches am 10.07.2002 geleistet worden. Die zweite Rate in der Höhe von € 300.000,00 wurde am 24.10.2003 geleistet. Der Restbetrag in der Höhe von € 675.267,00 wird unmittelbar nach Freigabe der Erlöse der Verwertung der ersten Grundstücke der Liegenschaft in der P. Gasse durch den Treuhänder, jedoch spätestens am 1.6.2004 geleistet. Beginnend mit 24.10.2003 wird der jeweils offene Restbetrag mit 4 % p.a. verzinst.*

IV. Unterhaltszahlungen

In Abänderung des Scheidungsvergleiches vom 20.12.1999 reduziert sich der Unterhalt von Frau E. K. ab dem 1.2.2004 auf € 250,- /Monat, dies wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2000, wobei der Januar 2004 als Basismonat gilt“.

Die Echtheit der Unterschriften der Bw. und ihres geschiedenen Gatten wurde am 27. November 2003 notariell beglaubigt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 15. März 2006 wurde der Antrag gemäß § 17 GrEStG im Wesentlichen mit der Begründung abgewiesen, dass hier von einer Rückgängigmachung des seinerzeitigen Erwerbes nicht gesprochen werden könne, vielmehr liege eine Weiterveräußerung vor.

§ 17 GrEStG verfüge eine grundsätzliche Steuerfreiheit für rückgängig gemachte Erwerbsvorgänge. Ein Rechtsgeschäft sei dann rückgängig gemacht, wenn die seinerzeit vereinbarten gegenseitigen Leistungen zurückgegeben würden. Im seinerzeitigen Vergleich sei keine Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft vereinbart worden. Nunmehr erhält die seinerzeitige Erwerberin und nunmehrige Veräußerin einen Kaufpreis in Höhe von € 1.249.972,--.

In der dagegen eingebrachten Berufung wendete die Bw. im Wesentlichen ein, dass die gegenständliche Liegenschaft mit Vereinbarung vom 10. Juli 2002, schriftlich festgehalten am 27. November 2003, in einer Abänderung des ursprünglichen Scheidungsvergleiches vom 20. Dezember 1999 an ihren ehemaligen Ehemann A. K. als früheren Alleineigentümer

rückübertragen worden sei. Stattdessen habe die Bw. eine Abschlagszahlung in Höhe von EUR 1.249.942,- erhalten. Die Leistung des Geldbetrages sei aus dem Titel des Scheidungsvergleiches erfolgt. Somit sei der ursprüngliche Grundstückserwerb auf Basis des Scheidungsvergleiches vom 20. Dezember 1999 im Sinne des § 17 Abs 1 Z 1 GrEStG rückabgewickelt worden. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass selbst ein Rückkauf eines Grundstücks den Tatbestand des § 17 Abs 1 Z 1 GrEStG erfülle. Im Verhältnis zur ursprünglichen Vereinbarung (Scheidungsvergleich vom 20. Dezember 1999) sei mit der Vereinbarung vom 10.7.2002 keine weitere Leistung vereinbart worden. Vielmehr habe die Bw. anstelle der gegenständlichen Liegenschaft einen in Raten zu leistenden Geldbetrag erhalten.

Im Vorlagebericht vertrat das FAG im Wesentlichen Folgendes:

„ Eine Rückgängigmachung im Sinne des § 17 GrEStG liegt dann vor, wenn die seinerzeit vereinbarten Leistungen wechselseitig zurückgestellt werden. Im Vergleich vom 20.12.1999 wurde für die Übertragung der Liegenschaft an die BW keine Gegenleistung vereinbart und ausbedungen.

Auf Grund der nunmehrigen Vergleichsausfertigung wird für die Übertragung der Liegenschaft an A. K. von diesem ein Betrag in Höhe von € 1,249.972.gezahlt.

Nach Ansicht des Finanzamtes liegt im gegenständlichen Fall keine Rückgängigmachung im Sinne des § 17 GrEStG vor. Vielmehr stellt die nunmehrige "Rückübertragung" eine Weiterveräußerung der Liegenschaft gegen einen bestimmten Kaufpreis dar und ist die Begünstigung des § 17 GrEStG nicht anwendbar.“

Lt. Auskunft des BG F. wurde die Ehescheidung mit 20. Dezember 1999 rechtskräftig und lt. vorliegendem Grundbuchsauszug wurde das Eigentumsrecht der Bw. an der gegenständlichen Liegenschaft auf Grund des Vergleiches vom 20. Dezember 1999 im Grundbuch eingetragen und es ist die Bw. nach wie vor im Grundbuch eingetragen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Fest steht, dass die Bw. und ihr geschiedener Ehegatte anlässlich der Scheidung den oben dargestellten gerichtlichen Vergleich vom 20. Dezember 1999 über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens geschlossen haben, und mit diesem Vergleich vereinbart worden war, dass die Bw. das ihrem Gatten gehörige, im Jahr 1983 erbaute Zweifamilienhaus mit der Grundstücksadresse 1234 Wien, Gasse 33, übernimmt.

Nach rechtskräftiger Scheidung und nach Verbücherung des Vergleichs haben die Bw. und ihr geschiedener Ehegatte mündlich eine Vereinbarung getroffen, wonach anstelle der Übertragung der oa. Liegenschaft an die Bw. eine Zahlung in der Gesamthöhe von € 1.249.972 zu leisten war, wobei diese Vereinbarung mit einer Anzahlung auf diesen Betrag in der Höhe von € 274.705,00 am 10. Juli 2002 wirksam geworden war. Die grundbücherliche Durchführung wurde von der Zahlung des Restbetrages von € 975.267,00 abhängig gemacht.

Die oben dargestellte grundbuchsfähige Urkunde wurde am 27. November 2003 errichtet. Weiters steht fest, dass im Verhältnis zur ursprünglichen Vereinbarung vom 20. Dezember 1999 mit der Vereinbarung vom 10. Juli 2002 keine weitere (höherwertige) Leistung vereinbart wurde.

Dies ergibt sich aus den von der Bw. und ihrem geschiedene Ehegatten zur ErfNr. 1/2000 und 1/2003 abgegebenen Erklärungen und vorgelegten Unterlagen sowie aus der Auskünften des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel, des Bezirksgerichtes Fünfhaus und dem vorliegenden Grundbuchsauszug.

Auf Grund des [§ 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) unterliegen ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen der Grunderwerbsteuer.

Auf Grund des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 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 zur Durchführung einer Rückgängigmachung zwischen dem seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber ein Rechtsvorgang erforderlich, der selbst einen Erwerbsvorgang nach § 1 darstellt, so gelten gemäß Abs. 2 leg.cit. die Bestimmungen des Abs. 1 Z 1 und 2 sinngemäß.

Ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist auf Grund des Abs. 4 leg.cit auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern. Bei Selbstberechnung ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird.

Nach Abs. 5 leg.cit. sind Anträge nach Abs. 1 bis 4 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.

Beim anlässlich der Ehescheidung geschlossenen gerichtlichen Vergleich vom 20. Dezember 1999 handelt es sich um ein entgeltliches Rechtsgeschäft, welches den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG erfüllt.

Der Vergleich wurde unbedingt abgeschlossen und die Ehe wurde am selben Tag rechtskräftig geschieden, sodass die Grunderwerbsteuerschuld für den Erwerb der Liegenschaft jedenfalls mit Abschluss des Vergleiches am 20. Dezember 1999 entstanden ist.

Ebenso handelt es sich bei der zwischen den geschiedenen Ehegatten geschlossenen mündlichen Vereinbarung vom 10. Juli 2002 um ein Rechtsgeschäft, welches den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG erfüllt, nämlich um einen Kaufvertrag.

Grundsätzlich entsteht die Steuerschuld mit Abschluss des obligatorischen Vertrages, durch den der Erwerber den Anspruch auf Übereignung erwirbt. Gegenstand der Steuer ist also das Verpflichtungsgeschäft, nicht das Erfüllungsgeschäft. Für das Zustandekommen eines Kaufvertrages bestehen drei Erfordernisse:

Die Kaufsache muss bestimmt sein, der Preis muss in Geld bestehen und darf weder unbestimmt noch gesetzwidrig sein.

Der über eine in Österreich gelegene Liegenschaft mündlich geschlossene Kaufvertrag ist rechtsverbindlich. Der steuerliche Tatbestand ist daher schon dann erfüllt, wenn der Erwerber seinen Anspruch auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung also im Klagswege durchsetzen kann.

Die Übereignung der Sache bloß unter der aufschiebenden Bedingung der (rechtzeitigen) vollständigen Kaufpreiszahlung gehört zwar zum obligatorischen Rechtsgeschäft, doch ist nicht das Verpflichtungsgeschäft (Kaufvertrag), sondern das Verfügungsgeschäft (Übereignung) bedingt (VwGH vom 5.9.1985, [84/16/0117](#)).

Für den Rückerwerb ist die Steuerschuld entsprechend der Angaben der Bw. somit bereits mit Abschluss der mündlichen Vereinbarung am 10. Juli 2002 entstanden.

Bei den Ansprüchen aus § 17 GrEStG auf Nichtfestsetzung der Steuer oder Abänderung der Steuerfestsetzung handelt es sich um selbständige (gegenläufige) Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis, die den ursprünglichen Steueranspruch unberührt lassen. Zweck der Bestimmung ist es, Vorgänge nicht mit Steuer zu belasten, deren wirtschaftliche Auswirkungen von den Beteiligten innerhalb der im Gesetz gesetzten Frist wieder beseitigt werden (VwGH 29.10.1998, [98/16/0115](#)).

Voraussetzung für die Steuerfreiheit nach § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG und die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer nach § 17 Abs. 2 GrEStG ist nicht, dass das den vorangegangenen Erwerbsvorgang begründende Verpflichtungsgeschäft aufgehoben wird oder der actus contrarius das gleiche Verpflichtungsgeschäft wie das vorangegangene ist (VwGH 29.10.1998, [98/16/0115](#); VwGH 3.6.1993, [90/16/0144](#)).

So steht die Tatsache, dass beim Rückerwerb ein Kaufvertrag gegeben ist, der Befreiung nach § 17 GrEStG nicht entgegen.

Wenn nun vereinbart wurde, dass die Bw. nunmehr an Stelle der Liegenschaft eine Abschlagszahlung erhält, diene dies dazu die wirtschaftliche Auswirkungen des im Vergleich

vom 20. Dezember 1999 enthaltenen grunderwerbsteuerpflichtigen Vorganges zu beseitigen. Eine „Weiterveräußerung“ liegt nicht vor.

Alle Tatbestände des § 17 GrEStG haben also gemeinsam, dass sie sich auf eine Parteivereinbarung gründen (VwGH vom 9. 8. 2001, [2000/16/0085](#)). Rechtserheblich ist dabei schon die Vereinbarung (der Rückgängigmachung etc), was in zeitlicher Hinsicht für die Einhaltung der jeweiligen Fristen von Bedeutung ist (vgl dazu VwGH vom 30. 1. 1980, 2812, 2936, 2937/78, nach welchem Erkenntnis bereits in der Annahme eines Rücktrittsangebotes der Veräußerin durch die Beschwerdeführerin das Tatbestandsbild des § 20 Abs 1 Z 1 GrEStG 1955 als erfüllt angesehen worden war)

Die Rückgängigmachung iSd § 17 GrEStG ist also mit dem Abschluss der Vereinbarung erfolgt (vgl VwGH vom 11. 4. 1991, 90/16/0009, und vom 26. Juni 1997, 97/16/0024)(Fellner, Grunderwerbsteuer – Kommentar, Rz. 8 und 9 zu § 17 GrEStG).

Die Auffassung, die Rückgängigmachung eines Kaufvertrages sei nicht innerhalb von zwei Jahren seit dessen Abschluss erfolgt, weil es zur Anwendung des § 20 Abs 1 GrEStG 1955 nicht genüge, dass der Vertrag als solcher aufgehoben werde, sondern dass vielmehr erforderlich sei, dass alle Leistungen beider Vertragsteile zurückgewährt würden (Hinweis Boruttau-Egly-Sigloch, Grunderwerbsteuergesetz¹¹, Textziffer 78a zu § 17 deutsches GrEStG) ist für den österreichischen Rechtsbereich ohne Belang. Auch diese Autoren vertreten jedoch die Auffassung, die Vereinbarung, dass der Verkäufer den empfangenen Kaufpreis nicht oder nicht in voller Höhe an den Käufer zurückzuzahlen brauche, hindere die Anwendung der Steuerbegünstigung nicht; entscheidend sei, dass das Verpflichtungsgeschäft rückgängig gemacht werde (VwGH 11.4.1991, [90/16/0009](#)).

Die Befreiung nach § 17 GrEStG ist aber aus folgendem Grund nicht zu gewähren:

Voraussetzung für eine Befreiung wäre hier auf Grund des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG, dass die Rückgängigmachung innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Entstehen der Steuerschuld für den ursprünglichen Erwerbsvorgang erfolgte.

Im gegebenen Fall war der ursprüngliche Erwerbsvorgang bereits bürgerlich durchgeführt.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 23.1.2003, [2002/16/0111](#)) genügt in jenen Fällen, in denen der ursprüngliche Erwerbsvorgang bürgerlich durchgeführt wurde, dass der ursprüngliche Veräußerer im Wege des Tatbestandes der Rückgängigmachung den obligatorischen Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums mit der Wirkung erhält, dass er über das Grundstück wieder so verfügen kann, wie vor dem seinerzeitigen Erwerbsvorgang. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn in der Aufhebungsvereinbarung bereits im Wege einer entsprechend formulierten Aufsandungserklärung der ursprüngliche Veräußerer wieder

in die Lage versetzt wird, ohne weitere Mitwirkung des Intabulierten das Eigentum entweder wieder für sich selbst oder aber im Wege der gemäß § 22 GBG zulässigen Durchbrechung des Prinzips des bürgerlichen Vormannes gleich (auf Basis eines weiteren tauglichen Erwerbstitels) für eine dritte Person eintragen zu lassen.

Auch wenn der geschiedene Ehegatte der Bw. innerhalb der Frist von drei Jahren ab Entstehen der Steuerschuld für den ursprünglichen Erwerbsvorgang einen obligatorischen Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums und somit einen klagbaren Anspruch auf Einwilligung der Einverleibung des Eigentumsrechtes erworben hat, so hat er diesen Anspruch im Sinne der o. a. Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes doch nicht innerhalb dieser Frist mit der Wirkung erhalten, dass er über das Grundstück wieder so verfügen kann, wie vor dem seinerzeitigen Erwerbsvorgang.

Ist eine Liegenschaft oder ein bürgerliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbürgerlich übertragen worden, so kann nach § 22 GBG der letzte Übernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, dass die bürgerliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen werde.

Jeder Zwischenerwerber muss demnach das einzutragende Recht in verbürgerungsfähiger Art und Weise erworben haben. Für die außerbürgerliche Übertragung eines bürgerlichen Rechtes iSd § 22 GBG reicht nämlich die Verschaffung einer bloß obligatorischen Rechtsposition nicht aus. Den Tabularbesitz des bürgerlichen Vormannes vermag nur der zu übertragen, der selbst über eine entsprechende Anwartschaft verfügt, also ohne weiteres Zutun seines Vormannes die Eintragung des erworbenen Rechtes ins Grundbuch erwirken könnte. Geschlossen iSd § 22 GBG ist daher die Kette von Übertragungsakten zwischen bürgerlichem Vormann und Eintragungserwerber nur dann, wenn jeder der "Vormänner" des Einzutragenden über alle Eintragungsunterlagen verfügt, die das Gesetz für die Einverleibung fordert (OGH 3.5.94, [5 Ob 46/94](#)).

Wem die Eintragungsmöglichkeit nicht durch eine Aufsandungserklärung eröffnet wurde, der kann diese Position auch nicht übertragen (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht 1.01 § 22 GBG, Rz 9).

Die grundbuchsfähige Aufsandungserklärung erfolgte erst nach Ablauf der Dreijahresfrist, nämlich mit der Beurkundung der Vereinbarung über den Rückerwerb am 27. November 2003, sodass der geschiedene Ehegatte der Bw. erst außerhalb der Dreijahresfrist ohne weitere Mitwirkung der Intabulierten wieder so verfügen konnte, wie vor dem seinerzeitigen Erwerbsvorgang.

Dass dem geschiedenen Ehegatten der Bw. bereits vor der am 27. November 2003 erfolgten

Beurkundung des „Scheidungsvergleiches“ die Eintragungsmöglichkeit anderweitig eröffnet gewesen wäre, hat die Bw. nicht behauptet, und kann auf Grund der Aktenlage auch nicht vermutet werden.

Weiters wird bemerkt, dass ihm die Liegenschaft erst nach Ablauf der Dreijahresfrist übergeben wurde.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 8. Februar 2011