

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin xyz in der Beschwerdesache Bf., als erbantrittserklärte Erbin und Gesamtrechtsnachfolgerin, nach der am xxx verstorbenen, X, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom yyy, Erf.Nr.zzz, betreffend Abweisung eines Antrages auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Der bekämpfte Bescheid wird gemäß § 279 Abs.1 Bundesabgabenordnung,(BAO), wie folgt abgeändert:

Der Antrag vom 06.04.2011 auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer wird als unbegründet abgewiesen.

Im Übrigen bleibt der angefochtene Bescheid unverändert.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Am 21.01.2011 unterfertigten X, als Käuferin, und A., als Käufer, unter Beitritt des Großvaters der Käuferin, B., den ersten Vertrag über den Kauf der Liegenschaft EZ 111 GB 222 D. mit dem Grundstück 877/88 Baufl. (Gebäude) Baufl.(begrünt), zu einem Gesamtkaufpreis von Euro 350.000,00. Dazu wird in Vertragspunkt 1 festgestellt, dass als mitverkauft auch das gesamte im vertragsgegenständlichen Haus befindliche Inventar laut beiliegender Inventarliste, gilt, und dass der Kaufpreis hiefür im Gesamtkaufpreis von Euro 350.000,00 inkludiert ist.

In Vertragspunkt 2 wird festgehalten, dass die Käuferin sich verpflichtet, den gesamten Kaufpreis beim Schriftverfasser zu hinterlegen, wobei der Genannte als Treuhänder (Die Treuhandvereinbarung erfolgte am Tag der Unterzeichnung des Kaufvertrages) einzuschreiten hat. Sollte der gesamte Kaufpreis nicht bis längstens einer Woche ab dem 21.01.2011 beim Treuhänder hinterlegt sein, so ist die Verkäuferseite berechtigt, unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist, durch einseitige schriftliche Erklärung an die Käuferseite vom Vertrag zurückzutreten.

In Vertragspunkt 6 wird vereinbart, dass die Käuferin die Kosten der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages sowie die Staatsgebühren trägt.

Mit Vertragspunkt 7 räumt Käuferin ihren, diesen Vertrag beigetretenen, Großvater zur Erhaltung des Familienbesitzes, auf der Vertragsliegenschaft das lebenslängliche, unentgeltliche Fruchtgenussrecht sowie das Belastungs- und Veräußerungsverbot ein. Die grundbürgerliche Sicherstellung dieses Veräußerungs- und Belastungsverbot wird ausdrücklich festgehalten.

In Vertragspunkt 11 wird festgehalten, dass dieser Kaufvertrag durch die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes der Stadt N. aufschiebend bedingt ist.

Mit Schreiben vom 02.02.2011 erklärte die Stadt N., dass ihrerseits kein Einwand gegen diesen Verkauf besteht.

Mit Nachtrag vom 31.01.2011 zur Treuhandvereinbarung erklärt die Käuferin, unterschriftlich, dass infolge Auflösung des Kaufvertrages EZ 111, D. der, beim Treuhänder hinterlegte, Kaufpreis nach Weisung des Erlegers, B., zu verwenden ist.

Am 11.02.2011 schlossen A. und X eine Auflösungsvereinbarung betreffend den Kaufvertrag vom 21.01.2011 ab. Darin wird festgehalten, dass sich die Rückerstattung des Kaufpreises erübrigkt, weil der Kaufpreis noch nicht an den Verkäufer ausbezahlt wurde, und dass die Befreiung von der Grunderwerbsteuer beantragt wird. Sollte dennoch für den aufgelösten Kaufvertrag bzw. den Rücktritt Grunderwerbsteuer zur Vorschreibung gelangen, so verpflichtet sich die F. (in der Folge F. genannt) und auch ihr Geschäftsführer Herr B. persönlich Herrn A. diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Am gleichen Tage wurde zwischen A., als Verkäufer, und der F., als Käuferin, vertreten durch den o.a. Geschäftsführer, ein neuerlicher Kaufvertrag für diese Liegenschaft zum gleichen Gesamtkaufpreis abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 06.04.2011 beantragte X, durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter, bei der belangten Behörde, die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer für die ersten beiden Erwerbsvorgänge. Sie habe bei der Auswahl des zweiten Käufers nicht mitgewirkt und auch sonst keinen wirtschaftlichen Vorteil aus dem zweiten Kaufvertrag gezogen. Sie sei am 31.01.2011 vom Kaufvertrag zurückgetreten und habe den Nachtrag zur Treuhandvereinbarung sowie die Auflösungsvereinbarung unterfertigt. Es handle sich daher „*um einen echten Rücktritt bzw. Auflösung und echten Neuabschluss*“

Diesen Antrag wies die belangte Behörde mit dem im Spruch dieses Erkenntnisses angeführten Bescheid ab, mit der Begründung es läge keine Rückgängigmachung iSd § 17 GrEStG vor, wenn die Vertragsauflösung zwecks Ermöglichung des Verkaufes an einen neuen Käufer erfolgt ist, bzw. die Rückgängigmachung und der Abschluss des neuen Kaufvertrages *uno actu* vollzogen werden, da diesfalls der Verkäufer hiervon nicht die (freie) Verfügungsmacht über das Grundstück wiedererlangt, die er vor Abschluss des Kaufvertrages innehatte. Eine Rückgängigmachung iSd § 17 GrEStG liege dann nicht vor,

wenn ein Vertrag zwar formell, aber nur zu dem Zwecke aufgehoben wird, um gleichzeitig das Grundstück auf eine, vom Käufer ausgesuchte, andere Person zu übertragen.

Dagegen er hob X, durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter, fristgerecht Berufung. Sie beantragte die vollinhaltliche Aufhebung des bekämpften Bescheides mit nachstehender Begründung:

Sie habe sich nach Unterzeichnung der Auflösungsvereinbarung nicht darum gekümmert, ob und an wen ihr vormaliger Vertragspartner das Grundstück neuerlich verkauft. Sie habe die Auflösungsvereinbarung vor dem Notar am 31.01.2011 unterzeichnet und damit dem vormaligen Vertragspartner die freie Verfügungsmacht über das Grundstück verschafft . Dieser wollte offensichtlich das Grundstück schnell weiterverkaufen und habe sich daher an den Mann gewandt, der das Grundstück schon aus Anlass des ersten Kaufvertrages kannte.

Diese Berufung wies die belangte Behörde mit Berufungsvorentscheidung als unbegründet ab. Laut erstem Kaufvertrag habe der Käufer des zweiten Kaufvertrages das Grundstück nicht ohne Zustimmung des Fruchtgenussberechtigten erwerben können. Bei diesem Fruchtgenussberechtigten habe sich um den Großvater der Erstkäuferin und Geschäftsführer der Zweitkäuferin gehandelt, der bereits beim ersten Kaufvertrag den Kaufpreis, der nur auf dessen Weisung hin zu verwenden war, hinterlegt hat. Dass die Bf. sich nicht darum gekümmert habe, an wen das Grundstück neuerlich verkauft werde, bekräftigt, dass beide Verträge auf den Fruchtgenussberechtigten zentriert gewesen seien. Auflösungsvereinbarung und zweiter Kaufvertrag seien am gleichen Tag abgeschlossen worden. Der Verkäufer habe dazwischen keine freie Verfügungsmacht über das kaufgegenständliche Grundstück erhalten.

Dagegen brachte X, durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter, den Antrag auf Vorlage dieser Berufung an den Unabhängigen Finanzsenat,(UFS), als Abgabenbehörde zweiter Instanz, ein.

Das Bundesfinanzgericht, hat als Nachfolgebehörde des UFS, über diese, als Beschwerde iSd § 243 BAO zu wertende, Berufung erwogen:

Die auf den zu beurteilenden Fall anzuwendenden Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes 1987, (GrEStG), lauten in ihrer verfahrensrelevanten Fassung wie folgt:

Der Grunderwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1.Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet (§ 1 Abs.1 Z 1 GrEStG)

Die Steuer wird auf Antrag nicht festgesetzt,

1. wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrecht oder eines Wiederkaufsrechtes rückgängig gemacht wird (§ 17 Abs.1 Z 1 GrEStG)

Da im verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag vom 21.01.2011 weder ein Rücktrittsrecht noch ein Wiederkaufsrecht vereinbart worden ist, ist zu prüfen, ob der, von diesem Vertrag umfasste, Erwerbsvorgang durch Vereinbarung iSd § 17 GrEStG rückgängig gemacht worden ist.

Dazu ist zunächst festzustellen, dass es sich bei der, nur von X am 31.01.2011 unterfertigten, Erklärung, dass der o.a. Kaufvertrag aufgelöst ist, um keine Parteienvereinbarung gehandelt hat, auf welche sich der Tatbestand des § 17 Abs.1 Z 1 GrEStG gründen kann.

Zu ergründen ist, ob mit der, von den Vertragsparteien des ersten Kaufvertrages am 11.02.2011 unterfertigten, Auflösungsvereinbarung, eine Rückgängigmachung im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinn bewirkt worden ist.

Rückgängig gemacht iSd § 17 GrEStG ist ein Erwerbsvorgang dann, wenn sich die Vertragspartner derart aus ihren vertraglichen Bindungen entlassen haben, dass die Möglichkeit der Verfügung über das Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche Rechtsstellung wiedererlangt. Ein Erwerbsvorgang ist also nur dann rückgängig gemacht, wenn der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss innehatte, wiederlangt. (vgl. VwGH 18.09.2007,2007/16/0066; 11.03.2010,2008/16/0013; 26.05.2011,2011716/0001)

„Rückgängig gemacht“ in diesem Sinn ist ein Erwerbsvorgang dann, wenn sich die Vertragspartner 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 wiedererlangt. (vgl. VwGH 26.05.2011, 2011/16/0001, BFH vom 6.Oktober 1976,II R 131/74, BStBl II 1977,253, und vom 7.Oktober 1987,II R 123/85,BStBl II 1988,296)

Das bedeutet, dass es für eine „Rückgängigmachung iSd § 17 GrEStG, nicht nur erforderlich ist, dass der Käufer nach Abschluss einer Auflösungsvereinbarung, keine Verfügungsmacht über das Grundstück hat, sondern, dass auch sein Vertragspartner seine ursprüngliche freie Verfügungsmacht- z.B. zum Abschluss eines neuerlichen Kaufvertrages- über das Grundstück wiedererlangt hat.

Seit dem höchstgerichtlichen Erkenntnis des verstärkten Senates vom 02.04.1984,82/16/0165, vertritt der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung die Ansicht, dass eine Rückgängigmachung als Voraussetzung für die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer dann nicht vorliegt, wenn die Rückgängigmachung zwecks Ermöglichung des Verkaufes an einem im Voraus bestimmten neuen Käufer erfolgt und die Auflösung des alten und Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam uno actu vollzogen werden, da der Verkäufer dadurch die Möglichkeit das Grundstück an einem Dritten zu veräußern diesfalls nicht wiedererlangt,(Siehe dazu auch VwGH 20.08.1998,98/16/0029)

Im zu beurteilenden Fall fand die Auflösung des ersten Kaufvertrages am selben Tag wie der Abschluss des zweiten Kaufvertrages statt. In der, den Abschluss des zweiten Kaufvertrages vorangehender Auflösungsvereinbarung, findet sich folgender Passus:

„....Es wird die Befreiung von der Grunderwerbsteuer beantragt. Sollte dennoch für den obigen Kaufvertrag bzw. den Rücktritt Grunderwerbsteuer zur Vorschreibung gelangen, so verpflichtet sich die F. und auch ihr Geschäftsführer B. persönlich, Herrn A. diesbezüglich vollkommen klag-und schadlos zu halten“

Aus h.o. Sicht liegt kein vernünftiger Grund für die Aufnahme dieser Bestimmung in die Auflösungsvereinbarung vor, ausser, dass in der Person der F. bereits eine neue Käuferin gefunden worden war. Diese Sicht erklärt die Bereitschaft der F., die Grunderwerbsteuer für einen Grundstückserwerb zu bezahlen, der mit ihr, als eigene Rechtspersönlichkeit, nichts zu tun hat.

Dass der Geschäftsführers der F. bereits dem ersten Kaufvertrag beigetreten ist, und den vereinbarten Kaufpreis aufgestellt hat, sowie, dass er für sich in diesem ersten Vertrag ein lebenslängliches, unentgeltliches Fruchtgenussrecht und ein grundbürgerliches Veräußerungs-und Belastungsverbot zu seinem Gunsten hinein schreiben hat lassen zeigt, dass er bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des ersten Kaufvertrages, daran interessiert war, über das verfahrensgegenständliche Grundstück gleich einem Eigentümer zu bestimmen.

Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass die Anbahnung des Verkaufes der verfahrensgegenständliche Liegenschaft, erst nach der Unterfertigung der Auflösungsvereinbarung, in der von X dargestellten Art und Weise, erfolgt ist.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Unterfertigung der Auflösungsvereinbarung im Wissen über den zeitnahen Abschluss eines neuerlichen Kaufvertrages an einen bereits feststehenden Käufer erfolgt ist.

Davon, dass der Verkäufer als Folge der Auflösungsvereinbarung seine ursprüngliche Verfügungsmacht über das Grundstück wiedererlangt hatte, kann somit keine Rede sein.

Sohin liegt keine Rückgängigmachung im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinn des ersten Kaufvertrages vor.

Die Versagung der Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer für den davon erfassten Erwerb erfolgte daher zu Recht.

Der Beschwerde war somit der Erfolg zu versagen.

Da, im zu beurteilenden Fall ,die Grunderwerbsteuer noch nicht entrichtet worden ist und im Spruch des bekämpften Bescheides von der Versagung der Erstattung der Grunderwerbsteuer die Rede ist, war dieser Bescheid mit diesem Erkenntnis spruchgemäß abzuändern..

Unzulässigkeit der Revision

Gemäß § 280 Abs.1 lit.d BAO haben Ausfertigungen von Erkenntnissen und Beschlüssen der Verwaltungsgerichte den Spruch einschließlich der Entscheidung, ob eine Revision beim Verwaltungsgerichtshof nach Art.133 Abs.4 B-VG zulässig ist, zu enthalten.

Gemäß Art. 133 Abs.4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes eine Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzlich 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. Hat das Erkenntnis nur eine geringe Geldstrafe zum Gegenstand, kann durch Bundesgesetz vorgesehen werden, dass die Revision unzulässig ist.

Da auf die, in diesem Erkenntnis zu beurteilende, Vorfrage keine der genannten Voraussetzungen zutrifft war die Revision nicht zuzulassen.

Aus den aufgezeigten Gründen war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 18. April 2016