



Außenstelle Graz  
Senat 7

---

UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

GZ. RV/0896-G/02

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. , vertreten durch Mag. Dr. Josef Schlager, gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr betreffend Nichtfestsetzung bzw. Abänderung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Kaufvertrag vom 8. Juni 1998 erwarb die Bw. von Frau Eva B. eine Liegenschaft im Ausmaß von 4892 m<sup>2</sup> mit einer darauf errichteten Lagerhalle zu einem Kaufpreis von S 11,500.000,00. Mit Bescheid vom 2. Dezember 1998 wurde für dieses Rechtsgeschäft die Grunderwerbsteuer vorgeschrieben.

Am 11. Dezember 1998 wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz, im Folgenden kurz Finanzamt genannt, eine am 9. Dezember 1998 zwischen Frau Eva B. und der Bw. abgeschlossene Stornierungsvereinbarung vorgelegt, demnach der Kaufvertrag vom 8. Juni 1998 storniert wurde "mit der Wirkung, als ob derselbe nie abgeschlossen worden wäre."

Am 5. März 1999 stellte die Bw. einen Antrag auf Rückzahlung der Grunderwerbsteuer auf Grund der Stornierungsvereinbarung. Das Finanzamt stellte an die Bw. ein ergänzendes Auskunftsersuchen und erhielt am 15. April 1999 folgende Beantwortung:

Der ursprüngliche Kaufvertrag sei storniert worden, weil die versprochene Bebauung nicht erreicht werden konnte. Die Verkäuferin habe wieder die volle Verfügungsmacht über die Liegenschaft erhalten und sei die Liegenschaft an die Fa. C. übergeben worden, wofür mittels Selbstberechnung Grunderwerbsteuer geleistet worden sei. Die Käuferin habe Einfluss auf die Weiterveräußerung der Liegenschaft gehabt und sei der Kaufpreis wieder vollständig zurückgezahlt worden.

Mit Bescheid vom 13. September 1999 wurde der Antrag gemäß § 17 GrEStG mit der Begründung abgewiesen, dass die Verkäuferin nicht mehr jene Verfügungsmacht über das Grundstück wiedererlangt habe, die sie vor Vertragsabschluss innehatte.

Dagegen wurde Berufung erhoben und ausgeführt, dass das Grundstück mit der Absicht gekauft worden sei, darauf ein mehrgeschossiges Wohnhaus zu errichten, wobei diese Bebauungsmöglichkeit Voraussetzung für den Kaufvertrag gewesen sei. Als sich herausgestellt habe, dass die beabsichtigte Bebauung nicht möglich war, habe der Geschäftsführer der Bw. das Grundstück an die Verkäuferin zurückgegeben, die es zurücknehmen musste. Die Bw. habe keinen Käufer gesucht. Die Verkäuferin habe einen Makler beauftragt, der einen anderen Käufer vermittelte, nämlich die Fa. C., die dort Reihenhäuser errichtete. Da die Liegenschaft zurückgenommen werden musste, sei die Verfügungsmacht wieder zur Gänze auf die Verkäuferin übergegangen. Es habe keine Vereinbarung bestanden, dass der Veräußerer das Grundstück nur auf eine von der Bw. zu nennende Person verkaufen könne.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 26. Jänner 2000 wurde über die Berufung abweisend entschieden. Dies wurde wieder mit der mangelnden freien Verfügungsmacht der Veräußerin begründet, die insbesondere darin gesehen wurde, dass der Geschäftsführer der Bw. auch Geschäftsführer der neuen Käuferin sei und die beiden Verträge (Stornierungsvertrag und neuer Kaufvertrag) am selben Tag abgeschlossen worden seien. Die Bw. habe sich auch zur Tragung der Kosten des Stornierungsvertrages verpflichtet, woraus zu schließen sei, dass der

Vertrag in ihrem Interesse abgeschlossen worden sei und habe sie in der Vorhaltsbeantwortung bejaht, dass sie Einfluss auf die Weiterveräußerung hatte.

Die Bw. stellte einen Vorlageantrag und legte dar, dass die Tragung der Stornierungskosten nicht unüblich sei, weil von der Bw. der Antrag auf Rückabwicklung des Kaufes gekommen sei. Die Verkäuferin habe eine Maklerfirma mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt, die einen neuen Käufer an der Hand hatte. Die Bw. habe den Kauf unter der Bedingung abgeschlossen, ein mehrgeschossiges Wohnhaus zu errichten.

Nach weiteren ergänzenden Ermittlungen der Finanzlandesdirektion Oberösterreich ist festzustellen, dass die Bw. eine GesmbH mit zwei Gesellschaftern ist, die auch gemeinsam die Geschäftsführung innehaben. Die neue Käuferin der Liegenschaft, die Fa. C., ist gleichfalls eine GesmbH, deren Geschäftsführer Herr K. auch als Geschäftsführer der Bw. fungiert. Die Verkäuferin Frau Eva B. gab an, dass sie zum Verkauf der Liegenschaft einen Rechtsanwalt beauftragt hätte, der den genauen Sachverhalt erklären könne. Warum der erste Kaufvertrag storniert werden musste und warum die Fa. C. als Käuferin in Erscheinung getreten sei, darüber sei sie nicht genauer informiert gewesen. Für sie sei jedenfalls immer Herr K. (einer der Geschäftsführer der Bw. und der Fa. C.) der Kaufinteressent gewesen. Über die Kaufpreisberichtigung und die Verkaufsverhandlungen könne sie keine näheren Angaben machen. Bezuglich der Verbauung der Liegenschaft sei sie nur soweit informiert gewesen, dass dort Wohnungen errichtet werden sollten, jedoch nicht in welcher Form.

Der mit dem Verkauf der Liegenschaft betraute Rechtsanwalt gab an, dass von allen Kaufinteressenten nur das von der Bw. gemachte Preisangebot als annehmbar erschien. Die anderen Interessenten seien nicht bereit gewesen, das Grundstück in dem Zustand zu erwerben, in welchem es sich zu diesem Zeitpunkt befunden hätte. Sie hätten diverse Bedingungen bezüglich Umwidmung des Grundstückes gestellt oder wollten nur eine Option darauf erwerben. Mit der Bw. wurde dann ein Kaufvertrag abgeschlossen und wurde von der Käuferin ein Scheck ausgestellt und ihm zu treuen Händen übergeben. Er hätte diesen Scheck eingelöst und ein Sparbuch angelegt, welches dann an die Verkäuferin übergeben worden sei.

Eines Tages habe ihn ein Notar angerufen und ihm mitgeteilt, dass es bezüglich Finanzierung mit dem Mitgesellschafter der Bw. ein Problem geben würde. Es wurde ihm vorgeschlagen, den Kaufvertrag zu stornieren und wurde ihm als neuer Käufer die Fa. C. genannt, bei welcher die Finanzierung gesichert sei. Unter der Voraussetzung, dass für die Veräußerin kein Nachteil daraus erwachse und unter denselben Bedingungen, wie sie beim ersten Verkauf vereinbart waren, wurde ein neuer Kaufvertrag mit der Fa. C. abgeschlossen.

Dazu ist festzustellen, dass der am 9. Dezember 1998 mit der Fa. C. abgeschlossene Kaufvertrag - bis auf das Abschlussdatum und den Namen der Käuferin - völlig gleich lautend ist mit dem ersten stornierten Kaufvertrag.

Festzustellen ist weiters, dass ein Scheck über S 11,500.000,00 am 4. Juni 1998 von der Fa. C. ausgestellt wurde, der sodann eingelöst und am 8. Juni 1998 auf ein Sparbuch eingelegt wurde.

Aus den Bauakten ist zu ersehen, dass

- die Fa. C. als Bauherr am 2. Juli 1998 den Einreichplan für die Errichtung von 14 Reihenhäusern der Baubehörde vorlegte,
- am 4. Juli 1998 einen Anwartschaftsvertrag mit einem Wohnungseigentumsbewerber abschloss,
- am 6. Juli 1998 für dieses Bauvorhaben das Baubewilligungsansuchen stellte, welches mit Bescheid vom 12. Oktober 1998 erledigt wurde,
- am 14. Juli 1998 um Bewilligung des Abbruches der Lagerhalle ansuchte, welche am 12. Oktober 1998 erteilt wurde,
- am 9. September 1998 mit dem Stadtamt Leonding einen Gestattungsvertrag bezüglich eines Hauskanalanschlusses abschloss.

Alle diese Aktivitäten wurden damit bereits vor dem 9. Dezember 1998, dem zweiten Kaufvertrag und der Stornovereinbarung, gesetzt.

Seit 1. Jänner 2003 ist nach dem Abgaben-Rechtsmittel-Reformgesetz, BGBI. I Nr. 97/2002, der unabhängige Finanzsenat und nach der Vollversammlung vom 14. Mai 2003 die Außenstelle Graz zur Entscheidung berufen.

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

Strittig ist, ob die Veräußerin Frau Eva B. jene Verfügungsmacht über das Grundstück wiedererlangt hat, die sie vor Abschluss des ersten Kaufvertrages inne hatte, und ob damit eine Voraussetzung für eine Nichtfestsetzung bzw. Abänderung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG vorliegt.

Nach § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 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 Wiederkaufrechtes rückgängig gemacht wird. Ist die Grunderwerbsteuer bereits festgesetzt,

so ist auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern (§ 17 Abs. 4 GrEStG). Die Steuerschuld entsteht im Grunderwerbsteuerrecht grundsätzlich mit Verwirklichung des Steuertatbestandes und kann in der Regel durch nachträgliche privatrechtliche Vereinbarungen, mag diesen auch von den Parteien Rückwirkung beigelegt worden sein, nicht mehr beseitigt werden. Eine Ausnahme von diesem für die Verkehrsteuern geltenden Grundsatz stellt § 17 GrEStG dar.

Gemäß der zu § 17 GrEStG vom Verwaltungsgerichtshof entwickelten Rechtsprechung (VwGH 2. 4. 1984, 82/16/0165 und weitere in Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 17 Rz 14 referierte Erkenntnisse) kommt es darauf an, ob die ursprüngliche Eigentümerin die rechtliche Möglichkeit zurückerhalten habe, ein neues Verpflichtungsgeschäft nach ihrem Belieben und ihren Vorstellungen abzuschließen.

Rückgängig gemacht ist somit 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.

Nach den überzeugenden Ausführungen der Veräußerin Eva B. und ihres Rechtsanwaltes wurde der ursprüngliche Kaufvertrag gestrichen, weil die Finanzierung bei der Bw. auf Grund eines Problems mit dem Mitgesellschafter nicht gesichert gewesen ist. Dieser Schilderung der Vorgänge kommt größerere Glaubwürdigkeit zu als der Behauptung der Bw., der Kaufvertrag sei unter der Bedingung abgeschlossen worden, dass auf der Liegenschaft ein mehrgeschossiges Wohnhaus errichtet werden könne. Einerseits steht dieser Behauptung der Vertragstext in Punkt III. Gewährleistung ("Die Käuferin hat das Vertragsobjekt besichtigt und für ihren Zweck als tauglich befunden.") entgegen, andererseits belegt auch die Tatsache, dass bei der nun kaufenden Gesellschaft C. der für beide Gesellschaften auftretende Geschäftsführer allein zeichnungsberechtigt ist, die Ausführungen der Veräußererseite.

Auf Grund der Tatsachen, dass zwischen der Bw. und der Fa. C. enge wirtschaftliche Verflechtungen bestehen und die Bw. an die Veräußerin unter gleichzeitiger Nennung des neuen Käufers mit dem Ersuchen herangetreten ist, den ersten Kaufvertrag zu gestrichen, wobei die Bw. die anfallenden Kosten übernahm, der zweite Kaufvertrag zu den gleichen Konditionen abgeschlossen wurde, die neu kaufende Gesellschaft bereits vor Abschluss der Stornovereinbarung ihr Bauprojekt auf der Liegenschaft betrieb und die Stornovereinbarung zeitgleich mit dem neuen Kaufvertrag quasi uno actu erfolgte, ist der Vertrag zwar formell, aber nur zu dem Zweck aufgehoben worden, gleichzeitig das Grundstück auf eine vom Käufer ausgesuchte andere Person zu übertragen (VwGH 11.4.1991, 90/16/0009; 20.8.1998,

98/16/0029; 28.9.1998, 97/16/0308; 28.9.2000, 2000/16/0331; 26.4.2001, 2000/16/0871; 19.3.2003, 2002/16/0258). In diesem Fall hat die Veräußerin in Wahrheit nicht wieder die Möglichkeit erlangt, einem außenstehenden Dritten die Liegenschaft zu verkaufen und es liegt keine Rückgängigmachung im Sinne des § 17 GrEStG vor (VwGH 26.1.1995, 94/16/0139). Die Stornierung des ersten Kaufvertrages ist nur im Interesse der Bw. erfolgt und bestand zwischen den Vertragspartnern zu diesem Zeitpunkt bereits Einigkeit darüber, die Liegenschaft an die Gesellschaft C. zu verkaufen.

Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen, der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war daher über die Berufung wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, 5. November 2003