

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache Bf., Adr., über die Beschwerde vom 20. Februar 2015 gegen den Bescheid der belannten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 30. Jänner 2015, ErfNr. 123, betreffend Rückerstattung von Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 20. Juni 2012 erwarben die Beschwerdeführerin (Bf.) und ihr Bruder, Herr X, von Frau Y die Liegenschaft EZ 12 im Ausmaß von 2.054 m<sup>2</sup> je zur Hälfte. Die Verkäuferin wurde durch einen Sachwalter vertreten und das Rechtsgeschäft wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes F vom 18. Oktober 2012 sachwalterschaftsgerichtlich genehmigt. Die Grunderwerbsteuer wurde selbstberechnet und an das Finanzamt abgeführt.

Mit Kaufvertrag vom 8. März 2013 verkauften beide Käufer die Liegenschaft an Frau Z weiter. Die Grunderwerbsteuer wurde wiederum selbstberechnet und an das Finanzamt entrichtet.

Am 14. Jänner 2015 stellten die Bf. und Herr X einen Antrag auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer. Im Wesentlichen wurde Folgendes ausgeführt: Sie hätten das baufällige Haus mit kleinem Grund mit Hilfe des Vaters erwerben wollen, der Kaufvertrag sei nie vollzogen worden und sei kein Geld an die Verkäuferin geflossen. Eine Übergabe erfolgte wegen des erforderlichen Pflegschaftsgenehmigungsverfahrens bis ca. Jänner 2013 nicht. Nachdem der Vater ab Oktober 2012 schwer erkrankt sei, versuchten sie mit der Mutter einen Käufer für das renovierungsbedürftige Haus samt Grund zu finden, was ihnen bis ca. Jänner/Februar gelang. Die Pflegschaftsrichterin habe den Namen der neuen Käuferin nicht mehr eintragen wollen, weil damit das ganze Verfahren von vorne abzuwickeln gewesen sei. Sie hätten das Grundstück mit Haus nie übernommen, weil sich das Pflegschaftsgenehmigungsverfahren über Monate hinzog, was ihr Glück gewesen sei, weil sie so zwischenzeitig eine Käuferin gefunden hätten und das Haus von der

Verkäuferin mehr oder weniger direkt an die neue Käuferin übergeben wurde. Sie seien nie grundbürgerliche Eigentümer gewesen.

Mit Bescheid vom 30. Jänner 2015 wies das Finanzamt den Antrag mit der Begründung ab, dass durch den Weiterverkauf der Liegenschaft die Verkäuferin nicht mehr die Verfügungsmacht über das Grundstück wiedererlangt hätte.

Gegen diese Entscheidung wurde Beschwerde erhoben und vorgebracht, dass der Kaufvertrag zwischen Frau Y und den Käufern nicht ordnungsgemäß gelöscht worden sei und dieses nachgeholt werde. Sie würden die Lösung des Vertrages veranlassen und die Neuerstellung eines Vertrages zwischen Frau Y und Frau Z einleiten, weshalb sie um Aufschub der Fristen ersuchen.

Mit Beschwerdeentscheidung vom 5. August 2015 wurde über die Beschwerde abschlägig entschieden.

Im Vorlageantrag wurde die Entscheidung durch einen Senat begehrt und ausgeführt, dass die angestrebte Rückabwicklung des Kaufvertrages vom Pflegschaftsgericht und dem Sachwalter als unnötig erklärt worden sei, weil die Verkäuferin niemals mehr zur vollen Verfügungsmacht über die Liegenschaft hätte kommen können aufgrund der bereits vorhandenen hohen Belastungen ihrer Liegenschaft durch den Sozialhilfeverband F für den Aufwand ihrer intensiven Pflege. Sollten Rückabwicklungsverträge vorgelegt werden müssen, werde um angemessene Frist gebeten.

Mit Schreiben vom 3. Oktober 2017 stellte das Bundesfinanzgericht die Sachlage dar und wies darauf hin, dass die Steuerschuld für den Erwerb von Frau Y mit Genehmigung der Pflegschaftsbehörde am 18. Oktober 2012 entstanden sei und eine Rückgängigmachung durch Vereinbarung nach § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG jedenfalls innerhalb von drei Jahren ab Entstehung der Steuerschuld zu erfolgen habe, wenn die Steuer nicht festgesetzt werden solle und nach der Aktenlage ein Weiterverkauf der Liegenschaft am 6. bzw. 8 März 2013 erfolgt sei.

Mit Antwortschreiben vom 15. Oktober 2017 äußerte sich die Bf. dahingehend, dass sie und ihr Bruder die nicht korrekte Rückabwicklung nicht zu verantworten hätten. Die Pflegschaftsrichterin habe einer Rückabwicklung nicht zugestimmt, um durch einen Weiterverkauf rasch zum Geld für die Pflege der Veräußerin zu kommen. Diese habe auf Drängen des Sachwalters gehandelt und diese Verfahrensabkürzung gewählt und sei dem Bestehen der Bf. und ihres Bruders auf einen korrekten Vertragsrücktritt nicht nachgekommen. Die Bf. habe nunmehr selbst eine Wohnung gekauft und dafür Grunderwerbsteuer bezahlt. Ebenso werde der Bruder in absehbarer Zeit eine Liegenschaft erwerben und dafür Grunderwerbsteuer bezahlen. Des weiteren wurde die Zustimmung erteilt, die Entscheidung durch einen Einzelrichter zu treffen.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Da der Antrag auf Entscheidung durch den Senat (§ 272 Abs. 2 Z 1 lit. b BAO) nicht mehr aufrecht erhalten wurde, war die Entscheidung durch einen Einzelrichter zu treffen.

§ 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 lautet auszugsweise: Die Steuer wird 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.

Bei Selbstberechnung ist in den Fällen des Abs. 1 bis 3 die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird (§ 17 Abs. 4 GrEStG 1987).

Ein diesbezüglicher Antrag ist nach Abs. 5 leg. cit. 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 Steuerschuld entsteht, sobald ein grunderwerbsteuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist. Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder der Genehmigung (§ 8 GrEStG 1987). Im gegenständlichen Fall wurde der zwischen der Bf. und ihrem Bruder mit Frau Y abgeschlossene Kaufvertrag vom 20. Juni 2012 am 18. Oktober 2012 pflegschaftsgerichtlich genehmigt, womit die Steuerschuld entstanden ist. Die Pflicht zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer knüpft nur an das Verpflichtungsgeschäft und nicht erst an das Erfüllungsgeschäft an. Ob das Rechtsgeschäft in der Folge auch erfüllt wird oder nicht, ist abgabenrechtlich irrelevant (VwGH 19.12.1985, 83/16/0185). Es ist daher nicht von Bedeutung, ob der Kaufpreis geflossen ist oder ob das Eigentumsrecht bereits im Grundbuch einverleibt wurde.

Nach dem klaren Wortlaut des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 ist die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges die unabdingbare Voraussetzung für die Nichtfestsetzung bzw. Abänderung der Grunderwerbsteuer (VwGH 9.8.2001, 2000/16/0085). Es wird also vorausgesetzt, dass aufgrund eines nachfolgenden gesonderten Willensaktes der Parteien oder auch nur einer Partei der seinerzeitige Erwerbsvorgang hinfällig gemacht oder doch zumindest anders gestaltet worden ist (VwGH 9.8.2001, 2000/16/0085).

Eine solche Parteienvereinbarung muss zwischen denselben Vertragsparteien abgeschlossen werden, zwischen denen der seinerzeitige Erwerbsvorgang vereinbart wurde (VwGH 9.8.2001, 2000/16/0085; VwGH 8.9.2010, 2008/16/0183). Rückgängig gemacht 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 Vertragsschluss inne hatte wiedererlangt hat (siehe die in Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, GrESt, § 17 Rz 14 zitierte VwGH Judikatur).

Davon kann im gegenständlichen Fall keine Rede sein. Mit der Verkäuferin Frau Y, vertreten durch ihren Sachwalter, wurde kein Auflösungsvertrag abgeschlossen und wurde ihr die Verfügungsmacht über die Liegenschaft nicht mehr rückübertragen. Als sich der Kaufvertrag aufgrund von geänderten persönlichen Verhältnissen als nicht mehr sinnvoll herausstellte, suchte die Bf. - nach eigenen Angaben - nach einem neuen Käufer für die Liegenschaft. Der Weiterverkauf der Liegenschaft erfolgte von der Bf. und ihrem Bruder an Frau Z. Durch diese Verfügung über das Grundstück haben die beiden Bf. ihre Rechtsstellung als nunmehrige (außerbücherliche) Eigentümer der Liegenschaft wahrgenommen und kann eine Rückgängigmachung des ursprünglichen Vertrages - ohne vorheriger Auflösung des Vertrages über die Weiterveräußerung - nicht mehr in Betracht kommen (vgl. VwGH 5.12.1974, 857/74).

Tatsache ist, dass es - aus welchen Gründen auch immer - zu keiner Vereinbarung zwischen der Bf., ihrem Bruder und der durch einen Sachwalter vertretenen Veräußerin gekommen ist, die den Erwerbsvorgang rückgängig gemacht hätte. Wie die Bf. auch ausführte, hätte das Pflegschaftsgericht einer Rückgängigmachung nicht zugestimmt. Das Grunderwerbsteuerrecht knüpft an die äußere zivil- bzw. formalrechtliche Gestaltung an. Für eine Umdeutung des rechtsgeschäftlich geäußerten Parteiwilens auf Weiterveräußerung der Liegenschaft an eine dritte Person in eine Rückgängigmachung ist daher kein Raum.

Da zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien keine (Auflösungs-)Vereinbarung mehr zu Stande kam, liegt keine Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges vor und war die Beschwerde abzuweisen.

Jeder Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 GrEStG unterliegt selbstständig der Grunderwerbsteuerpflicht und kann die Tatsache, dass die Bf. nachfolgend eine andere Liegenschaft erworben hat, keinen Einfluss auf die rechtliche Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes haben.

### **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. Die Beurteilung der gegenständliche Rechtsfrage erfolgt im Hinblick auf die oben zitierte ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, weshalb eine Revision nicht als zulässig erklärt wurde.

Graz, am 23. Oktober 2017

