

## IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin G in der Beschwerdesache S-GmbH, Adr, vertreten durch Steuerberater, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 01.08.2013 betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird ersatzlos aufgehoben.

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

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 4. August 2003 hatte die Fa. S-GmbH (= Beschwerdeführerin, Bf) von Herrn A die Liegenschaft Gst1 (landwirtschaftlich genutzt, 1.086 m<sup>2</sup>) in EZ1 zum Kaufpreis von € 334.295 erworben. Der Kaufpreis ist mit Fertigstellung des von der Käuferin zu errichtenden Büro- und Geschäftshauses zur Zahlung fällig. Anstelle der Barzahlung wird dem Verkäufer alternativ eingeräumt, Wohnungen im Objekt, dies in Anrechnung auf den Kaufpreis, zu erwerben. Unter Punkt V. "Gewährleistung" ist ua. festgehalten: *"Beide Vertragsparteien gehen davon aus, dass ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft das von der Käuferin geplante Büro- und Geschäftshaus gebaut werden kann. Die erforderliche Widmung und Baubewilligung sind sohin eine Bedingung für das Zustandekommen dieses Vertrages."*

In der Folge wurde mit Bescheid vom 13. Jänner 2004 die Grunderwerbsteuer für diesen Erwerbsvorgang mit € 11.700,33 rechtskräftig festgesetzt und entrichtet.

Mit Schreiben vom 18. März 2013 stellte die Bf beim Finanzamt den "Antrag auf Nichtfestsetzung bzw. Stornierung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG", da der Kaufvertrag vom 4. August 2003 wegen Nichterfüllung von

Vertragsbestimmungen rückgängig gemacht woden sei. Dazu wurde die am 15. März 2013 zwischen den beiden selbigen Vertragsparteien abgeschlossene, unterfertigte Vereinbarung betr. "Rückgängigmachung des Kaufvertrages wegen Nichterfüllung" vorgelegt, worin ua. festgehalten ist:

"I. ...

*2. Der mit EUR 334.295 vereinbarte Kaufpreis wurde von der Käuferin ... bis heute nicht bezahlt. Der Kauf wurde im Grundbuch nicht durchgeführt. Das Eigentum wurde nicht übertragen.*

...

*5. Die unter Punkt "V. Gewährleistung" des Vertrages vereinbarte Bedingung, wonach ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft das von der Firma S-GmbH geplante Büro- und Geschäftshaus errichtet werden kann bzw. die erforderliche Widmung und Baubewilligung hierfür vorliegen müssen, ist entgegen den Mitteilungen gegenüber dem Vertragserrichter nicht eingetreten.*

**II. Stornierung**

*Die Vertragsparteien vereinbaren im Einvernehmen die Stornierung des abgeschlossenen Kaufvertrages ...*

*Zumal ein Bedingungseintritt auch in nächster Zeit nicht zu erwarten ist, entlässt die Firma S-GmbH Herrn A im Sinne des Punktes III. des vorzitierten Kaufvertrages aus der Verpflichtung, an sie das Gst1 ... zu verkaufen und zu übergeben. Herr A wird ... auch von allen weiteren im Kaufvertrag ... übernommenen Verpflichtungen entlassen.*

*Im Gegenzug entlässt Herr A die Firma S-GmbH aus der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises ... sowie sämtlicher weiterer ... übernommenen Verpflichtungen.*

*Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig von der im vorzitierten Kaufvertrag vereinbarten Aufsandung keinen Gebrauch zu machen.*

*Mit der Unterfertigung dieses Vertrages und damit Stornierung ... erklären die Vertragsparteien gegenseitig, aus welchem Titel auch immer, keine Forderungen zu stellen....".*

Mit Bescheiden vom 1. August 2013, StrNr, hat das Finanzamt 1.) den Antrag der Bf nach § 17 GrEStG abgewiesen sowie 2.) für den "Rechtsvorgang vom 15. März 2013" die Grunderwerbsteuer im Betrag von € 11.700,33 vorgeschrieben. Laut Punkt II. der Rückgängigmachungsvereinbarung handle es sich um eine *einvernehmliche* Stornierung, weshalb die gesetzliche Dreijahresfrist gelte, welche abgelaufen sei. Der Rückerwerb unterliege daher der Grunderwerbsteuer.

In der ua. gegen den Grunderwerbsteuerbescheid (2.) betr. den Rückerwerb fristgerecht erhobenen Berufung, nunmehr Beschwerde, wird die ersatzlose Bescheidaufhebung beantragt und eingewendet, das Finanzamt gehe zu Unrecht von einer Rückabwicklung gem. § 17 Abs. 1 **Z 1** GrEStG aus, woingegen hier tatsächlich ein Fall der **Z 2** dieser Bestimmung vorliege. Die diesbezügliche Geltendmachung des Vertragsrücktrittes sei unbefristet bzw. unterliege, selbst bei einvernehmlicher Vertragsauflösung, keiner Dreijahresfrist. Würden Vertragsbestimmungen nicht eingehalten, liege für den anderen

Vertragsteil ein Rechtsanspruch auf Vertragsaufhebung vor. Gegenständlich seien mehrere Vertragsbestimmungen nicht erfüllt worden, wie zB: "*Der Kaufpreis wurde nicht bezahlt; Eine Grundbuchseintragung ist nie erfolgt; Das geplante Bauprojekt wurde nicht realisiert; Die dafür notwendige Baubewilligung wurde nicht erteilt; Die dafür notwendige Umwidmung ist nicht erfolgt*". Der Vertrag vom 15. März 2013 sei dezidiert als "Rückgängigmachung des Kaufvertrages wegen Nichterfüllung" tituliert. Er stelle lediglich eine schriftliche Dokumentation der Tatsache dar, dass der ursprüngliche Vertrag nie erfüllt worden sei und aus diesem Grund aufgelöst werde. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde beantragt.

Die Beschwerde wurde dem UFS, nunmehr Bundesfinanzgericht (BFG), direkt zur Entscheidung vorgelegt.

Das BFG hat Einsicht genommen in das Grundbuch, woraus hervorkommt: Hinsichtlich des Gst1 war im Jahr 2003 eine Rangordnung zur Veräußerung bis September 2004 angemerkt und diese im Jänner 2006 wieder gelöscht worden. Eine Verbücherung des Kaufvertrages vom 4. August 2003 ist nie erfolgt; das Gst1 in EZ1 steht nach wie vor als landwirtschaftliches Grundstück im Eigentum des A.

Mit Schreiben vom 21.2.2014 wurde der Antrag auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung zurück genommen.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Bei der Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes ist von folgenden Bestimmungen des § 17 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBI 1987/309, idgF, (Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer) auszugehen:

- "(1) 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 Rücktrittsrechtes oder eines Wiederaufschwanges rückgängig gemacht wird,  
2. wenn der Erwerbsvorgang auf Grund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt werden,
- .....

(2) 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 die Bestimmungen des Abs. 1 Z 1, 2 und 4 sinngemäß.

....."

Wie in dem gleichzeitig ergehenden Erkenntnis, RV/3100509/2013, ausführlich dargelegt, liegen hinsichtlich des Antrages der Bf gemäß § 17 GrEStG die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG (Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges vom 4.8.2003

aufgrund eines Rechtsanspruches, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt wurden) vor.

Nach § 17 Abs. 2 GrEStG 1987 gelten für die Rechtsvorgänge, die zur Durchführung der Rückgängigmachung erforderlich sind, die Bestimmungen nach Abs. 1 Z 1, 2 und 4 sinngemäß. Voraussetzung für die Anwendung dieser Gesetzesstelle ist, dass die Partner dieses neuerlichen Rechtsvorganges dieselben wie beim ursprünglichen Erwerbsvorgang sind, was im vorliegenden Fall gegeben ist. Die Vertragsparteien des ursprünglichen Kaufvertrages und der Rückübertragungsvereinbarung sind ident.

Ist zur Durchführung der Rückgängigmachung ein neuerliches Rechtsgeschäft oder ein sonstiger Rechtsvorgang erforderlich, so ist nach Abs. 2 des § 17 GrEStG nicht nur der rückgängig gemachte Erwerbsvorgang, sondern auch der den vormaligen Zustand wieder herstellende Erwerbsvorgang **von der Steuer befreit**.

Im Fall des § 17 Abs. 1 GrEStG wird der ursprüngliche Erwerbsvorgang – *vor oder nach der Eintragung des Eigentumsrechtes des Erwerbers im Grundbuch* – mit der Folge rückgängig gemacht, dass für diesen Erwerbsvorgang keine Grunderwerbsteuer festgesetzt wird (VwGH 26.11.2011, 2011/16/0002; siehe Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rzn. 23-24 zu § 17).

Festzuhalten ist, dass gegenständlich der ursprüngliche Erwerb nie verbüchert wurde und es sohin, zwecks Herstellung des vorigen Zustandes, keines Rechtsvorganges im Sinne des § 1 GrEStG zur Rückübertragung des Eigentumsrechtes bedurfte. Nach dem Dafürhalten des BFG liegt demnach hier eine bloße "Stornierung" und kein "Rückerwerb" vor. Wird nämlich ein Erwerbsvorgang *vor der Eintragung des Grundstückseigentums an den Erwerber* aufgehoben, wird überhaupt kein GrESt-pflichtiger Rechtsakt gesetzt, weil ein solcher nicht auf die Begründung eines Übereignungsanspruches, sondern bloß auf dessen Aufhebung gerichtet ist (Takacs, GrEStG 1987, 5. Aufl., Pkt. 1.24 zu § 17 mit VwGH-Judikatur).

Die Erlassung des gegenständlich bekämpften Grunderwerbsteuerbescheides vom 1. August 2013 für die vom Finanzamt als "Rückerwerb" qualifizierte Rückgängigmachungsvereinbarung vom 15. März 2013 ist daher in jedem Fall nicht zu Recht erfolgt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision:

Die Revision an den VwGH ist nicht zulässig. Der strittigen Rechtsfrage kommt keine grundsätzliche Bedeutung zu, da es sich bei der "Stornierung" um eine Rückgängigmachung iSd § 17 Abs. 1 Z 2 GrEStG handelt (verwiesen wird auf das BFG-Erk. RV/3100509/2013). Diesfalls geht bereits aus der gesetzlichen Bestimmung nach § 17 Abs. 2 GrEStG klar hervor, dass der gegenständlich strittige, vom Finanzamt als "Rückerwerb" beurteilte Vorgang von der Steuer befreit ist.