



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/0335-W/03

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch H.L., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 13. Dezember 2002, St. Nr. XY, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Laut Kaufvertragsurkunde des öffentlichen Notars Dr. H. vom 4. September 2002 erwarb die Berufungserberin (Bw.) von der G.. das in deren ausserbücherlichen Eigentum stehende neu geschaffene Grundstück 4312 im Ausmaß von 637 m<sup>2</sup>. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von insgesamt € 35.700,00 vereinbart. Dazu verpflichtete sich die Bw. als Käuferin, den Kaufpreis bis längstens 30. Oktober 2002 zu treuen Handen des Urkundenverfassers zu erlegen.

Mit Aufhebungsvertrag vom 27. November 2002 wurde dieser Kaufvertrag einvernehmlich wieder aufgehoben.

Mit Kaufvertrag, ebenfalls vom 27. November 2002 erwarben sodann Herr E.Ö. und Frau G.P., die Bw., die berufungsgegenständliche Liegenschaft von der G. . je zur Hälfte, ebenfalls um insgesamt € 35.700,00.

Das Finanzamt erblickte in diesem Vertragsgebilde keine ernst gemeinte Willenseinigung zur Rückgängigmachung des ursprünglichen Kaufvertrages gemäß § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG, sondern eine direkte Weitergabe der halben Liegenschaft von der Bw. an Herrn E.Ö. und

setzte daher mit dem bekämpften Bescheid für den Erwerb der gesamten Liegenschaft Grunderwerbsteuer in Höhe von € 1.249,50 fest.

In der dagegen eingebrochenen Berufung bringt die Bw. vor, dass mit Aufhebungsvertrag vom 27. November 2002 der Kaufvertrag vom 4. September 2002 aufgehoben und gemäß Punkt "Fünftens" des Aufhebungsvertrages die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer beantragt worden sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 21. Jänner 2003 wies das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien die Berufung ab und führte begründend dazu aus, dass ein Erwerbsvorgang nicht rückgängig gemacht ist, wenn der Vertrag zwar der Form nach aufgehoben wird, die durch diesen Vertrag begründete Verfügungsmöglichkeit aber weiterhin beim Erwerber verbleibt und der Verkäufer seine ursprüngliche (freie) Rechtsstellung nicht wiedererlangt. Da im Berufungsfall der Aufhebungsvertrag und der neue Kaufvertrag gemeinsam mit E.Ö. am selben Tag unterzeichnet worden seien, konnte dementsprechend der Antrag auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG nicht gewährt werden.

In ihrem daraufhin gestellten Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz bringt die Bw. noch weiter vor, dass der Kaufvertrag nicht nur der Form nach aufgehoben worden sei, sondern dass der von ihr erlegte Kaufpreis in Höhe von € 35.700,00 an sie rücküberwiesen worden war und sie sodann in der Folge am 5. Dezember 2002 den Kaufpreis gemeinsam mit Herrn E.Ö. beim Treuhänder wieder erlegt habe.

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

Gemäß §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 Wiederkaufsrechtes rückgängig gemacht wird.

Absatz 4 derselben Gesetzesstelle besagt, dass, wenn in diesen Fällen die Steuer bereits festgesetzt ist, auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern ist.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ausgeführt hat (vgl. u.a. die Erkenntnisse vom 2. April 1984, Zl. 82/16/0165, verstärkter Senat, sowie die vom 26. Jänner 1995, Zl. 89/16/0186, vom 28. September 2000, 2000/16/0331, vom 26. April 2001, Zl. 2000/16/0871 und vom 19. März 2003, 2002/16/0258), ist ein Erwerbsvorgang nicht im Sinne des § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG rückgängig gemacht, wenn der Vertrag zwar - was die Vertragsfreiheit des Schuldrechtes erlaubt - der Form nach aufgehoben wird, die durch diesen Vertrag begründete Verfügungsmöglichkeit aber weiterhin beim Erwerber verbleibt und der

---

Verkäufer seine ursprünglich (freie) Rechtsstellung nicht wiedererlangt. Erfolgt die Aufhebung des Kaufvertrages lediglich zu dem Zweck der gleichzeitigen Übertragung des Grundstückes auf eine vom Käufer ausgewählte dritte Person zu den vom Käufer bestimmten Bedingungen und Preisen, so ist der frühere Kaufvertrag zwar formal aufgehoben, aber nicht rückgängig gemacht.

Seit dem höchstgerichtlichen Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 2.4.1984, 82/16/0165 vertritt der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht wiedererlangen muss, die er vor Vertragsabschluss hatte. Eine Rückgängigmachung liegt nur dann vor, wenn der Verkäufer hiervon wiederauf jene (freie) Verfügungsmacht über das Grundstück erlangt, die er vor Abschluss des Kaufvertrages innehatte. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn die Rückgängigmachung zwecks Ermöglichung des Verkaufes an einen im voraus bestimmten neuen Käufer erfolgt, Auflösung des alten und Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam uno actu vollzogen werden, da der Verkäufer die Möglichkeit, das Grundstück an einen Dritten zu veräußern, diesfalls nicht wiedererlangt (VwGH 25.10.1990, 89/16/0146). Eine solche Rückgängigmachung liegt somit dann nicht vor, wenn ein Vertrag zwar formell, aber nur zu dem Zweck aufgehoben wird, um gleichzeitig das Grundstück auf eine vom Käufer ausgesuchte andere Person zu übertragen (vgl. auch VwGH 20.8.1998, 98/16/0029). Entscheidend für die Rückgängigmachung ist folglich, dass die Vertragspartner einander derart aus ihren vertraglichen Bindungen entlassen, dass die Möglichkeit der Verfügung über das Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche Stellung wieder erlangt. Dies bedeutet, dass der Verkäufer die ihm als ursprünglichen Verkäufer des in Rede stehenden Grundstückes zustehende Möglichkeit zurückerhalten muss, ein für ihn erfüllbares neues Verpflichtungsgeschäft nach seinem Belieben und seinen Vorstellungen abzuschließen.

Im Berufungsfall stellt sich somit die Frage, ob durch den Aufhebungsvertrag vom 27. November 2002 die G. . als Verkäuferin ihre ursprüngliche Rechtsstellung und damit ihre freie Verfügungsmacht über das in Frage stehende Verkaufsobjekt wiedererlangen konnte und damit eine echte Rückgängigmachung des gegenständlichen Erwerbsvorganges vorliegt, wenn mit neuem Kaufvertrag, ebenfalls vom 22. November 2002 und wieder zum gleichen Preis die Bw. und Herr E.Ö. nunmehr gemeinsam je zur Hälfte die Liegenschaft wieder erwarben.

Die Rückgängigmachung des Vertrages erfolgte somit nur, um den Verkauf der Liegenschaft an die im Voraus bestimmten neuen Käufer zu ermöglichen, wobei die Auflösung des alten und der Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam uno actu am selben Tag erfolgten. Dadurch konnte aber die Verkäuferin zwangsläufig nicht die Möglichkeit wiedererlangen, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen.

In seinem Erkenntnis vom 25. März 1965, Zl. 1894/64 hat der Verwaltungsgerichtshof dazu dargetan, dass ernsthafte Bedenken gegen die Ernstlichkeit der Rückgängigmachung eines Erwerbsvorganges bestehen, wenn der Verkäufer nach formeller Rückgängigmachung des ursprünglichen Kaufvertrages die Liegenschaft sofort einer anderen, ihm vom seinerzeitigen Käufer vorgeschlagenen Person verkauft.

Daran kann auch die Tatsache nichts ändern, dass, entsprechend dem Vorbringen der Bw. der von ihr erlegte Kaufpreis vom Urkundenverfasser Dr. H. , bei welchem der Kaufpreis zu diesem Zeitpunkt noch treuhändig erlag, am 27. November 2002 an sie rücküberwiesen wurde und die Bw. sodann gemeinsam mit Herrn E.Ö. den Kaufpreis am 4. Dezember wieder auf das Treuhandkonto des Urkundenverfassers überwies. Denn aus den vorgelegten Belegen des Urkundenverfassers ist zu ersehen, dass das Einlangen des rücküberwiesenen Kaufpreises auf dem Konto der Bw. und die neuerliche Überweisung des Kaufpreises, ebenfalls wieder auf das Treuhandkonto des Urkundenverfassers, nahezu gleichzeitig erfolgt sein mussten.

Aus all dem folgt, dass die Verkäuferin, entgegen der Ansicht der Bw., durch die Aufhebung des ursprünglichen Kaufvertrages ihre ursprüngliche Rechtstellung nicht wieder erlangt hat. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die beantragte Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer liegen daher nicht vor.

Der Berufung konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Wien, am 28. Februar 2006