



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn F. H., W., vertreten durch Frau F.D., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 8. September 2011 betreffend Abweisung eines Antrages gemäß § 17 GrEStG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Am 30. März bzw. 13. April 2011 wurde zwischen der Stadt als Verkäuferin und Herrn F. H., dem Berufungswerber, als Käufer ein Kaufvertrag abgeschlossen. Für diesen Kaufvertrag wurde die Grunderwerbsteuer selbst berechnet und lautet dieser Kaufvertrag auszugsweise:

„I. Kaufobjekt und Kauf

Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin der EZ 1 Grundbuch 11, bestehend aus dem Grundstück 1/1 im Gesamtausmaß von 7.554 m² mit nachfolgendem Grundbuchsstand:

.....

Diese Liegenschaft stellt den Kaufgegenstand dar.

Die Stadt – im folgenden kurz Verkäuferin genannt – verkauft und übergibt nunmehr an Herrn F. H. – im folgenden kurz Käufer genannt – und dieser kauft und übernimmt von Ersterer die oben näher beschriebenen Liegenschaft in sein Alleineigentum.

Die Veräußerung erfolgt mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, mit allen Rechten und Vorteilen und Verpflichtungen, wie die Verkäuferin diese Liegenschaft bisher besessen hat oder zu besitzen und benützen berechtigt war, so wie diese heute liegt und steht.

II. Kaufpreis

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt € 135.000,00 (in Worten: Euro einhundertfünfunddreißigtausend).

Der Kaufpreis ist binnen 14 Tagen nach beidseitiger Vertragsunterfertigung auf ein von der Verkäuferin namhaft zu machendes Konto zur Überweisung zu bringen.

Der Käufer verpflichtet sich weiters, binnen 14 Tagen nach beidseitiger Vertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % und die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % der Kaufsumme, gesamt sohin € 6.210,00 auf das Konto der Vertragserrichterin bei der zu bezahlen.

Die Entrichtung dieser Nebengebühren erfolgt durch die Vertragserrichterin im Zuge der Selbstberechnung.

Dem Grundbuchsgericht gegenüber ist die Kaufpreiserfüllung nicht nachzuweisen.

III. Gewährleistung

Der Käufer erklärt, das Kaufobjekt eingehend besichtigt zu haben und über dessen Zustand in Kenntnis zu sein.

Die Verkäuferin haftet weder für ein ziffernmäßig genau bestimmtes Flächenausmaß, eine sonstige bestimmte Eigenschaft oder Beschaffenheit einschl. Beschaffenheit des Untergrundes oder Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes, noch für Altlasten, welcher Art und Rechtsnatur auch immer. Die Verkäuferin haftet aber für die Satz-, Lasten- und Schuldfreiheit von allen bürgerlichen Verbindlichkeiten – ausgenommen die unter C-LNr. 1a und 2a eingetragenen Dienstbarkeiten – sowie für die Bestandfreiheit des Kaufgegenstandes.

Der Verkäuferin sind keine außerbücherlichen Lasten bekannt.

Der Käufer erklärt, darüber in Kenntnis zu sein, dass für das gegenständliche Kaufobjekt kein Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden ist und es seitens der Verkäuferin auch zukünftig nicht geplant ist, einen solchen zu verlegen.

Sollten vom Käufer am Kaufgegenstand Flächen geschaffen werden, auf denen Oberflächenwasser nicht versickern kann und diese Wässer sohin auf den öffentlichen Weg gelangen können, ist der Käufer in Kenntnis und verpflichtet sich, dies auf eigene Kosten und durch geeignete Maßnahmen (wie insbesondere Herstellung einer Oberflächenentwässerung, schadlose Ableitung in die Bach) zu unterbinden.

Für den Fall, dass zukünftig das Kaufobjekt betreffende Grundabtretungen – welcher Art auch immer – erforderlich werden, kommen die Parteien überein, dass diese Abtretungen unentgeltlich erfolgen und die Stadt keine Entschädigungszahlungen hierfür zu leisten hat.

IV. Besitzübergabe

Die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes durch die Verkäuferin in den physischen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt am Tag der Kaufpreiszahlung.

Dem Käufer gebührt daher vom Zeitpunkt der Übergabe an die Nutzung des Vertragsobjektes, und hat dieser auch von da an die Gefahr und den Zufall des Besitzes zu tragen, sowie die die Vertragsliegenschaft betreffenden Steuern, öffentlichen Abgaben und sonstigen Lasten zu vertreten und aus eigenem zu berichtigen.

V. Anfechtungsverzicht

Die Vertragsteile erklären, dass ihnen der wahre Wert des Vertragsobjektes bekannt ist und sie demnach Leistung und Gegenleistung als einander angemessen anerkennen. Sie verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes, ebenso auf Anfechtung wegen Irrtum.

..... "

Am 31. Mai bzw. 7. Juni 2011 wurde von der Stadt als Verkäuferin und dem Berufungswerber als Käufer eine Aufhebungsvereinbarung errichtet wie folgt:

„I.

Zwischen den Parteien wurde am 30.03.2011 / 13.04.2011 der Kaufvertrag betreffend Liegenschaft EZ 1 Grundbuch 11 abgeschlossen.

II.

Die Parteien kommen überein, den Kaufvertrag vom 30.03./13.04.2011 einvernehmlich rückwirkend aufzuheben.

III.

Allfällige mit der Aufhebung des Kaufvertrages vom 30.03./13.04.2011 verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt F. H.. "

Ebenfalls am 31. Mai bzw. 7. Juni 2011 wurde von der Stadt als Verkäuferin und der Fassbinderei H. GmbH vertreten durch den alleinigen Gesellschafter und zukünftigen Geschäftsführer F. H. als Käuferin ein Kaufvertrag abgeschlossen, welcher auszugsweise lautet:

„I. Kaufobjekt und Kauf

Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin der EZ 1 Grundbuch 11, bestehend aus dem Grundstück 1/1 im Gesamtausmaß von 7.554 m² mit nachfolgendem Grundbuchsstand:

.....

Diese Liegenschaft stellt den Kaufgegenstand dar.

Die Stadt – im folgenden kurz Verkäuferin genannt – verkauft und übergibt nunmehr an Fassbinderei H. GmbH – im folgenden kurz Käuferin genannt – und diese kauft und übernimmt von Ersterer die oben näher beschriebenen Liegenschaft in ihr Alleineigentum.

Die Veräußerung erfolgt mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, mit allen Rechten und Vorteilen und Verpflichtungen, wie die Verkäuferin diese Liegenschaft bisher besessen hat oder zu besitzen und benützen berechtigt war, so wie diese heute liegt und steht.

II. Kaufpreis

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt € 135.000,00 (in Worten: Euro einhundertfünfunddreißigtausend).

Der Kaufpreis ist unverzüglich nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages auf ein von der Verkäuferin namhaft zu machendes Konto zur Überweisung zu bringen.

Die Käuferin verpflichtet sich weiters, die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % und die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % der Kaufsumme, gesamt sohin € 6.210,00 auf das Konto der Vertragserrichterin bei der zu bezahlen.

Die Entrichtung dieser Nebengebühren erfolgt durch die Vertragserrichterin im Zuge der Selbstberechnung.

Dem Grundbuchsgericht gegenüber ist die Kaufpreiserfüllung nicht nachzuweisen.

III. Gewährleistung

Die Käuferin erklärt, das Kaufobjekt eingehend besichtigt zu haben und über dessen Zustand in Kenntnis zu sein.

Die Verkäuferin haftet weder für ein ziffernmäßig genau bestimmtes Flächenausmaß, eine sonstige bestimmte Eigenschaft oder Beschaffenheit einschl. Beschaffenheit des Untergrundes oder Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes, noch für Altlasten, welcher Art und Rechtsnatur auch immer. Die Verkäuferin haftet aber für die Satz-, Lasten- und Schuldfreiheit von allen bürgerlichen Verbindlichkeiten – ausgenommen die unter C-LNr. 1a und 2a eingetragenen Dienstbarkeiten – sowie für die Bestandfreiheit des Kaufgegenstandes.

Der Verkäuferin sind keine außerbücherlichen Lasten bekannt.

Die Käuferin erklärt, darüber in Kenntnis zu sein, dass für das gegenständliche Kaufobjekt kein Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden ist und es seitens der Verkäuferin auch zukünftig nicht geplant ist, einen solchen zu verlegen.

Sollten von der Käuferin am Kaufgegenstand Flächen geschaffen werden, auf denen Oberflächenwasser nicht versickern kann und diese Wässer sohin auf den öffentlichen Weg gelangen können, ist die Käuferin in Kenntnis und verpflichtet sich, dies auf eigene Kosten und durch geeignete Maßnahmen (wie insbesondere Herstellung einer Oberflächenentwässerung, schadlohe Ableitung in die Bach) zu unterbinden.

Für den Fall, dass zukünftig das Kaufobjekt betreffende Grundabtretungen – welcher Art auch immer – erforderlich werden, kommen die Parteien überein, dass diese Abtretungen unentgeltlich erfolgen und die Stadt keine Entschädigungszahlungen hierfür zu leisten hat.

IV. Besitzübergabe

Die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes durch die Verkäuferin in den physischen Besitz und Genuss der Käuferin erfolgt mit dem Tag der Rechtswirksamkeit des Vertrages.

Der Käuferin gebührt daher vom Zeitpunkt der Übergabe an die Nutzung des Vertragsobjektes, und hat diese auch von da an die Gefahr und den Zufall des Besitzes zu tragen, sowie die die Vertragsliegenschaft betreffenden Steuern, öffentlichen Abgaben und sonstigen Lasten zu vertreten und aus eigenem zu berichtigen.

V. Anfechtungsverzicht

Die Vertragsteile erklären, dass ihnen der wahre Wert des Vertragsobjektes bekannt ist und sie demnach Leistung und Gegenleistung als einander angemessen anerkennen. Sie verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes, ebenso auf Anfechtung wegen Irrtum.

.....

X. Aufschiebende Bedingung

Die Fassbinderei H. GmbH wurde vor Abschluss dieses Vertrages mit Gesellschaftsvertrag vom 31.05.2011 gegründet, ist jedoch noch nicht im Firmenbuch eingetragen. Alleiniger Gesellschafter und zukünftiger Geschäftsführer ist F. H., geb.

Der Vertrag wird daher unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass die Käuferin als Gesellschaft im Firmenbuch eingetragen wird."

Die Eintragung der Fassbinderei H. GmbH in das Firmenbuch erfolgte am 11. Juni 2011.

Mit dem an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel gerichteten Schriftsatz vom 9. Juni 2011 wurden der mit dem Berufungswerber abgeschlossene Kaufvertrag und der Aufhebungsvertrag übermittelt und um Erlassung eines Bescheides gem. § 17 GrEStG und um Rückzahlung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr ersucht.

Am 30. Juni 2011 wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel ersucht, Unterlagen zu übersenden, woraus der Geldrückfluss betreffend Kaufpreis ersichtlich ist. Am 12. Juli 2011 wurde mitgeteilt, dass kein Kaufpreis geflossen ist. Der Vertrag wurde vor Kaufpreiszahlung rückwirkend aufgehoben.

Mit Schriftsatz vom 27. Juli 2011 wurde von der Vertreterin des Berufungswerbers dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mitgeteilt:

„Die Aufhebung des Kaufvertrages zwischen F. H. und der =Stadt wurde bereits kurz nach Abschluss im April 2011 vereinbart und zwar zwischen den Parteien mündlich und anlässlich eines Telefonates, welches ich mit dem Sachbearbeiter der Liegenschaftsabteilung, Herrn H.L. geführt habe. Ich übermittle diesbezüglich meinen Aktenvermerk über das Telefonat vom 21.04.2011 zur Dokumentation.

Ab diesem Zeitpunkt bestand daher die Möglichkeit und Verfügung über das Grundstück durch die Eigentümerin =Stadt. Der Abschluss der schriftlichen Aufhebungsvereinbarung vom 31.05.2011 erfolgte lediglich zur Dokumentation der vereinbarten Aufhebung und Rückgängigmachung des Kaufvertrages.

Ich hoffe, damit ausreichend Aufklärung gegeben zu haben. Sollte der vorgelegte Aktenvermerk zur Dokumentation nicht ausreichen, kann eine Bestätigung des Sachbearbeiters durch die =Stadt vorgelegt werden. Der diesbezügliche Sachbearbeiter H.L. ist jedoch derzeit auf Urlaub. Sollte dies notwendig werden, ersuche ich um Aufforderung mit Fristsetzung, wenn möglich bis 31.08.2011.“

Der beigelegte Aktenvermerk lautet:

*„Telefonat mit H.L.
Liegenschaftsabteilung des Stadt,*

Es wird Bezug genommen auf den am 30.03.2011 abgeschlossenen Kaufvertrag zwischen der =Stadt und F. H..

Ich teile mit, dass nach telefonischer Rücksprache mit Herrn F. H. der Kaufvertrag nicht abgeschlossen und daher rückabgewickelt werden soll.

Herr =H.L. bestätigt, dass er über diesen Umstand von Herrn H. bereits informiert worden sei. Er bestätigt, mit der Aufhebung des Vertrages einverstanden zu sein.

Vereinbart wird eine weitere Kontaktaufnahme in der Woche nach Ostern, sobald Herr H. aus dem Auslandsaufenthalt zurück ist.“

Am 1. September 2011 wurde von der Vertreterin des Berufungswerbers folgende schriftliche Stellungnahme erstattet:

„Der Kaufvertrag zwischen F. H. und =Stadt wurde am 30.03.2011 abgeschlossen. Im Kaufvertrag ist unter Punkt II. die Bezahlung des Kaufpreises binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung vereinbart.

Der Käufer hat den Kaufpreis trotz Fälligkeit nicht innerhalb der 14 Tage an den Verkäufer überwiesen.

Am 20.04.2011 kam es daraufhin zwischen dem Käufer und dem Leiter der Liegenschaftsabteilung der =Stadt zu einem Telefonat. In diesem Telefonat wurde zwischen den Parteien ausdrücklich die sofortige Aufhebung des Kaufvertrages vereinbart. Dies wurde in einem folgenden Telefonat mit der Vertragsserrichterin auch bestätigt.

Ab 20.04.2011 hat die =Stadt daher wieder ihre ursprüngliche Rechtsstellung als Eigentümer erlangt und war diese - wie von der Verkäuferin auch schriftlich bestätigt wird - auch ab diesem Zeitpunkt voll Verfügungsberechtigt über die Liegenschaft. Die =Stadt hatte daher auch ab diesem Zeitpunkt die Möglichkeit, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen.

Im Mai 2011 trat F. H. als Geschäftsführer der Fassbinderei H. GmbH nochmals an die =Stadt wegen eines Ankaufes der Liegenschaft heran und wurde ein Kaufvertragsentwurf vorgelegt. In weiterer Folge wurde dieses Angebot von der =Stadt angenommen und genehmigt und am 31.05.2011 der Kaufvertrag =Stadt - F. H. GmbH errichtet.

Die ebenfalls am 31.05.2011 errichtete Aufhebungsvereinbarung zum Kaufvertrag F. H. - =Stadt wurde ausschließlich zu dem Zwecke abgeschlossen, um die bereits im April erfolgte Aufhebung des Vertrages zu dokumentieren.

Beweis:

Aktenvermerk D.R.

Bestätigung Stadt., Liegenschaftsverwaltung

Bestätigung Vertragsserrichterin D.R.

Aus dem oben geschilderten Sachverhalt ergibt sich daher, dass die Rückgängigmachung des Kaufvertrages vom 30.03.2011 am 20.4.2011 stattgefunden hat, zu welchem Zeitpunkt der Kaufpreis trotz Fälligkeit nicht bezahlt war.

Zu diesem Zeitpunkt lag keine Vereinbarung hinsichtlich eines Weiterverkaufes vor.

Die Verkäuferin hat daher jene Verfügungsmacht über die Liegenschaft, die sie vor Abschluss des Kaufvertrages hatte, ab 20.4.2011 wiedererlangt und konnte über die Liegenschaft frei verfügen."

Neben dem bereits vorgelegten Aktenvermerk wurden dieser zwei Bestätigungen beigelegt.

Diese Bestätigungen lauten:

1) vom 31. August 2011:

„Ich, H.L., Leiter der Liegenschaftsabteilung beim Stadt., bestätige hiermit nachstehendes:

Als Leiter der Liegenschaftsabteilung war ich mit der Abwicklung des Verkaufes der Liegenschaft EZ 1 KG 11 beauftragt. Es handelt sich um eine unbebaute Liegenschaft.

Es wurde in diesem Zusammenhang am 30.03.2011 ein von der Vertragsserrichterin D.R. erstellter Kaufvertrag mit Herrn F. H. abgeschlossen.

Am 20.04.2011 wurde anlässlich eines Telefonates mit F. H. die sofortige Aufhebung des Kaufvertrages vom 30.03.2011 vereinbart. Dies wurde auch gegenüber der Vertragsserrichterin =D.R. in einem nachfolgenden Telefonat bestätigt. Zu diesem Zeitpunkt war trotz Fälligkeit der Kaufpreis noch nicht überwiesen.

Die =Stadt war nach dem Verständnis beider Vertragsparteien ab dem Zeitpunkt 20.04.2011 wieder Eigentümer der Liegenschaft und voll Verfügungsberechtigt.

Erst im Mai 2011 wurde der Kauf der Liegenschaft durch die Fassbinderei H. neuerlich angeboten. Der diesbezügliche Kaufvertrag wurde dann am 31.05.2011 unterfertigt.

Der schriftliche Aufhebungsvertrag vom 31.05.2011 erfolgte ausschließlich zur nachträglichen Dokumentation des bereits im April aufgehobenen Kaufvertrages vom 30.03.2011."

2) von D.R.:

„Ich, D.R. war in der Angelegenheit Kaufvertrag F. H. – =Stadt mit der Errichtung des Vertrages beauftragt.

Der Kaufvertrag wurde von mir vorbereitet und am 30.03.2011 von den Parteien unterfertigt.

Am 21.4.2011 wurde ich von Herrn F. H. darüber informiert, dass der Kaufvertrag vom 30.03.2011 anlässlich eines Telefonates am 20.4.2011 mit dem Leiter der Liegenschaftsabteilung einvernehmlich aufgehoben worden ist.

In einem daraufhin von mir am 21.4.2011 mit dem Leiter der Liegenschaftsabteilung, Herrn =H.L. geführten Telefonat bestätigte dieser das Telefonat mit dem Käufer vom 20.4.2011 und die vereinbarte sofortige Aufhebung des Kaufvertrages, sodass der abgeschlossene Kaufvertrag nunmehr hinfällig sei.

Ich habe daraufhin über das Telefonat einen Aktenvermerk angelegt."

Der Antrag auf Rückzahlung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit Bescheid vom 8. September 2011 abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung wie folgt:

„Eine ernstgemeinte Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges liegt nur dann vor, wenn der Verkäufer hiedurch wieder die freie Verfügungsmacht über das Grundstück erlangt. Erfolgen die Auflösung des alten und der Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam uno actu am selben Tag, kann der Verkäufer zwangsläufig die Möglichkeit nicht wiedererlangen, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen (UFSW, GZ RV/0335-W/03 vom 28.02.2006).

Wenn auch, wie in der schriftlichen Stellungnahme ausgeführt wird, in einem Telefonat die Aufhebung beschlossen wurde, hat der Verkäufer noch nicht die freie Verfügungsmacht über das Grundstück wiedererlangt.

Da im vorliegenden Fall sowohl der Aufhebungsvertrag als auch der neue Kaufvertrag am 31.5.2011 abgeschlossen wurden und der Erwerb zum gleichen Preis durch die vom ursprünglichen Erwerber am selben Tag errichtete GmbH erfolgte, konnte dem Antrag gem. § 17 GrEStG nicht stattgegeben werden."

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht:

„Mit dem angefochtenen Bescheid hat das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel den Antrag des Berufungswerbers, gemäß § 17 GrEStG die Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 13.4.2011 mit der Stadt herabzusetzen, abgewiesen.

Dieser Bescheid wird zur Gänze bekämpft und beantragt, der Unabhängige Finanzsenat wolle den angefochtenen Bescheid abändern und dem Antrag des Berufungswerbers auf Herabsetzung der Grunderwerbsteuer auf Null stattgeben.

Begründung der Berufung

1. Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

1. 1. Der Kaufvertrag vom 30.3./13.4.2011

Mit Kaufvertrag vom 30.3./13.4.2011 schlossen die Stadt als Verkäuferin und der Berufungswerber als Käufer einen Kaufvertrag über die Liegenschaft EZ 1 Grundbuch 11. Nach Punkt II. des Kaufvertrages sollte der Kaufpreis binnen 14 Tagen nach beidseitiger Vertragsunterfertigung an die Verkäuferin überwiesen werden. Die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers war in Punkt IV. für den Tag der Kaufpreiszahlung vorgesehen.

Beweis:

Kaufvertrag vom 30.3./13.4.2011

1.2. Der Aufhebungsvertrag

Am 20.4.2011 hat der Käufer und Berufungswerber in einem Telefonat mit Herrn H.L. als Vertreter der Verkäuferin mündlich die sofortige Aufhebung des Kaufvertrages vom 30.3./13.4.2011 vereinbart. Zu diesem Zeitpunkt war weder der Kaufpreis bezahlt, noch die Liegenschaft an den Käufer übergeben.

Beweis:

Aktenvermerk der Vertragsserrichterin D.R. vom 21.4.2011

Bestätigung H.L. vom 31.8.2011

Bestätigung der Vertragsserrichterin D.R.

1.3. Die Verfügungsmacht der Verkäuferin

Mit der mündlichen Vereinbarung vom 20.4.2011 hat die Verkäuferin die volle und freie Verfügungsmacht über die EZ 1 Grundbuch 11 wiedererlangt. Es gab keine Vereinbarung über eine Veräußerung der Liegenschaft an einen vom Berufungswerber namhaft zu machenden Käufer.

Beweis:

Bestätigung H.L. vom 31.8.2011

Vernehmung F. H., =W.

1.4. Der Kaufvertrag vom 31.5./7.6.2011

Erst im Mai 2011 stellte die Fassbinderei H. GmbH in Gründung ein Angebot zum Kauf der Liegenschaft EZ 1 Grundbuch 11, das von der Stadt angenommen wurde. Der Kaufvertrag wurde am 31.5.2011 von der Käuferin und am 7.6.2011 von der Verkäuferin unterfertigt.

Ebenfalls am 31.5.2011 wurde vom Berufungswerber eine schriftliche Aufhebungsvereinbarung zum Kaufvertrag vom 30.3./13.4.2011 unterfertigt.

Beweis:

Bestätigung H.L. vom 31.8.2011

Kaufvertrag vom 31.5./7.6.2011

schriftliche Aufhebungsvereinbarung

2. Zur Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides

Zu Unrecht geht der angefochtene Bescheid davon aus, dass der Aufhebungsvertrag (erst) mit dem neuen Kaufvertrag am 31.5.2011 abgeschlossen wurde, obwohl schon in einem Telefonat (am 20.4.2011) die Aufhebung beschlossen wurde.

Die mündliche Vereinbarung über die Aufhebung des Kaufvertrages am 20.4.2011 war rechtswirksam und führte aus rechtlicher und wirtschaftlicher Sicht dazu, dass die Verkäuferin die volle Verfügungsfreiheit über die Liegenschaft EZ 1 Grundbuch 11 wiedererlangte. Da weder der Kaufpreis bezahlt, noch die Liegenschaft an den Käufer übergeben war, bedurfte es keiner weiteren Schritte zur Rückabwicklung des Kaufvertrages.

Die nachfolgende Unterfertigung einer Aufhebungsvereinbarung durch die Vertragsparteien war somit nicht mehr konstitutiv für die Auflösung des Vertrages, sondern rein deklarativ.

Die im angefochtenen Bescheid vertretene Rechtsansicht, dass die Auflösung des alten und der Abschluss des neuen Kaufvertrages gleichsam uno actu am selben Tag erfolgt seien, ist unter diesen Umständen verfehlt. Dass es bei Auflösung des alten Kaufvertrages am 20.4.2011 - entgegen dem Vorbringen des Berufungswerbers - Absprachen oder Zusagen über eine spätere Veräußerung der Liegenschaft an einen vom Berufungswerber namhaft zu machenden Käufer gegeben hätte, wird auch in der angefochtenen Entscheidung nicht behauptet.

Gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (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.

Ist in den Fällen der Abs 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist nach § 17 Abs. 4 GrEStG auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern.

Materielle Zielsetzung des Grunderwerbsteuergesetzes ist es, den Grundstücksverkehr und nicht bloße zu Verträgen verdichtete Absichten zu besteuern. Ist nun ein Erwerbsvorgang fehlgeschlagen und wird er wieder rückgängig gemacht, erweist sich seine vorgängige Besteuerung eben als unbegründet (Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 1 zu § 17, unter Hinweis auf die Erkenntnisse des VfGH vom 20. Juni 1986, G 229/85, und vom 24. September 2003, B 706/00).

Aus diesem Grund hat der Berufungswerber gemäß § 17 Abs 1 Z 1 i.V.m. § 17 Abs 4 GrEStG Anspruch auf Herabsetzung der Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag mit der Stadt vom 30.3./13.4.2011 auf Null."

Der Akt wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung vorgelegt. Vom Unabhängigen Finanzsenat wurde der Berufungswerber aufgefordert, die Beschlüsse des Gemeinderates bzw. Stadtsenates der Stadt über die Genehmigungen

- 1) des Kaufvertrages mit Herrn F. H.
 - 2) der Aufhebung des Kaufvertrages mit Herrn F. H. und
 - 3) des Kaufvertrages mit der Firma Fassbinderei H. GmbH
- betreffend das Grundstück Nr. 1/1 in der EZ 1 Grundbuch 11 zu übersenden.

Übersendet wurden ein

- 1) Auszug aus der Verhandlungsschrift der Sitzung des Stadtsenates vom 24. März 2011, in dem zur Tagesordnung festgehalten wurde:

„Pkt. 26. P

H. F., Ankauf der GP 1/1,

KG = 11

Beschluss: Amtsantrag einstimmig angenommen."

- 2) Auszug aus der Verhandlungsschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Stadt vom 27. Juni 2011, dem nur der Beginn der Sitzung, die Anwesenden, die Schriftführerin und dass die Sitzung beschlussfähig ist, zu entnehmen ist.

3) Verfügung des Bürgermeisters in dringenden Angelegenheiten vom 3. Juni 2011. Diesem ist zu entnehmen:

„Gemäß § 44 des NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetzes treffe ich in nachstehender Angelegenheit, deren Erledigung gemäß § 32 des NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetzes dem Gemeinderat vorbehalten ist, folgende Verfügung:

Der in der Stadtsenatssitzung am 24.03.2011 genehmigte Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen der =Stadt und Herrn F. H. wird aufgehoben.

Als Käuferin tritt nun die Fassbinderei H. GmbH in Gründung und nicht Herr H. F. auf.

Auf die Beilage A) Aufhebungsvereinbarung 31.05.2011 und die Beilage B) Kaufvertrag vom 31.05.2011 wird verwiesen bzw. werden diese genehmigt

.....

Nachteil für die Sache: Keiner, da alle mit der Aufhebung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren Herr H. F. trägt. Herr H. F. hat auch die anfallenden Zinsen für die durch die Änderung des Kaufvertrages verspätete Einzahlung des Kaufpreises zu übernehmen."

Bei Recherchen im Internet wurde eine über die ordentliche Sitzung des Gemeinderates der Stadt vom 28. März 2011 aufgenommene Verhandlungsschrift gefunden. In dieser Verhandlungsschrift findet sich folgender Punkt:

Folgende Dringlichkeitsverfügungen werden zur Kenntnis gebracht:

H. F., Kaufvertrag

Dringlichkeitsverfügung des Stadtsenates

Der Stadtsenat hat in seiner Sitzung am 24.3.2011 gemäß § 39 NÖ STROG für den an sich zuständigen Gemeinderat eine Dringlichkeitsverfügung in der Form erlassen, dass ein Kaufvertrag zwischen Herrn F. H. und der Stadt genehmigt wurde. Aus dem Kaufvertrag geht hervor, dass Herr F. H. von der Stadt die Grundparzelle 1/1, KG = 11, zum Preis von € 135.000,-- ankauft. Die Dringlichkeit war insofern gegeben, dass die Firma H. für ihren Betrieb unbedingt ein zusätzliches Grundstück benötigt und ansonst in den Wirtschaftspark R. nach S. ausgezogen wäre und zur Herstellung der erforderlichen Planie für das kaufgegenständliche Grundstück die Fa. H. die in Frage kommende Baufirma sofort beauftragen musste."

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. Ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist nach § 17 Abs. 4 GrEStG auf Antrag die Steuer entsprechend abzuändern.

§ 17 GrEStG stellt eine Ausnahme von dem für die Verkehrsteuern geltenden Grundsatz dar, dass die einmal entstandene Steuerpflicht durch nachträgliche Vereinbarungen, mag diesen

von den Parteien auch Rückwirkung beigelegt worden sein, nicht wieder beseitigt werden kann. Das Gesetz lässt die Festsetzung der Abänderung der Steuer nur in den in den Absätzen 1 bis 3 des § 17 GrEStG ausdrücklich umschriebenen Fällen zu.

Seit dem Erkenntnis des verstärkten Senates des VwGH vom 2.4.1984, 82/16/0165, vertritt der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung, dass ein Erwerbsvorgang nur dann als „rückgängig gemacht“ im Sinne des § 17 Abs. 1 GrEStG gilt, 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 Rechtstellung, d.h. jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss hatte, zur Gänze wieder erlangt und der Erwerber die durch den Vertrag begründete Verfügungsmöglichkeit zur Gänze verliert.

Voraussetzung für die steuerlich wirksame Rückabwicklung eines Erwerbsvorganges ist somit die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Entscheidend ist, dass sich die Vertragspartner derart aus ihren vertraglichen Bindungen entlassen, dass die Möglichkeit der Verfügung über das betroffene Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt; dieser darf am weiteren Schicksal des Grundstückes kein Interesse mehr haben. Eine solche Rückgängigmachung liegt dann nicht vor, wenn ein Vertrag zwar formell, aber nur zu dem Zweck aufgehoben wird, gleichzeitig das Grundstück auf eine vom Käufer ausgesuchte andere Person zu übertragen (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz. 15 zu § 17 und die dort zitierte Judikatur).

Die Aufhebungsvereinbarung und der Abschluss des Kaufvertrages mit der Fassbinderei H. GmbH stehen in einer derartigen zeitlichen Nähe (unterschrieben wurden diese Verträge vom Berufungswerber bzw. und vom Berufungswerber für die Fassbinderei H. GmbH am 31. Mai 2011 und von der Gemeinde am 7. Juni 2011), dass auszuschließen ist, dass die volle wirtschaftliche Verfügungsmacht wieder auf die Verkäuferin übergegangen ist. Mit der Verfügung des Bürgermeisters in dringender Angelegenheit vom 3. Juni 2011 wurde der in der Stadtsenatssitzung am 24. März 2011 genehmigte Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und dem Berufungswerber aufgehoben.

Auch wenn schon vorher Gespräche über eine Aufhebung des Kaufvertrages geführt wurden, erfolgte eine Aufhebung seitens der Gemeinde frühestens mit der Genehmigung in der Verfügung des Bürgermeisters in dringender Angelegenheit vom 3. Juni 2011. Laut dieser Verfügung tritt als Käufer nun die Fassbinderei H. GmbH in Gründung und nicht der Berufungswerber auf. Gesellschafter und Geschäftsführer der nunmehrigen Käuferin ist der Berufungswerber.

Die Genehmigung durch den Bürgermeister erfolgte erst am 3. Juni 2011, also zu einem Zeitpunkt, als die Aufhebungsvereinbarung durch den Berufungswerber und auch der Kaufvertrag mit der Fassbinderei H. GmbH für diese vom Berufungswerber bereits unterschrieben waren. Nach dieser Verfügung hat der Berufungswerber auch die anfallenden Zinsen für die durch die Änderung des Kaufvertrages verspätete Einzahlung des Kaufpreises zu übernehmen.

Die Verkäuferin hat die ursprüngliche Rechtstellung nicht wieder erlangt, da sowohl die Aufhebungsvereinbarung und der Kaufvertrag mit der Fassbinderei H. GmbH an denselben Tagen unterschrieben wurden, die Verfügung des Bürgermeisters über die Genehmigungen der Aufhebung des Kaufvertrages mit dem Berufungswerber und des Kaufvertrages mit der Fassbinderei H. GmbH erst zu einem Zeitpunkt erfolgten, als diese Verträge von den anderen Vertragsparteien bereits unterschrieben waren. Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Aufhebung durch die Gemeinde stand die neue Käuferin für die gegenständliche Liegenschaft bereits fest. In dieser Verfügung des Bürgermeisters wird auch festgehalten, dass als Käuferin nun die Fassbinderei H. GmbH in Gründung und nicht der Berufungswerber auftritt. Das deutet eindeutig darauf hin, dass für die Verkäuferin nur die Käufer ausgetauscht wurden. Bestätigt wird der Austausch der Käufer auch dadurch, dass der Berufungswerber auch die anfallenden Zinsen für die durch die Änderung des Kaufvertrages verspätete Einzahlung des Kaufpreises zu übernehmen hat. Hier ist eindeutig von der Änderung des Kaufvertrages die Rede, weshalb nicht von einer Rückgängigmachung des Kaufvertrages ausgegangen werden kann.

Gegen die Erlangung jener Verfügungsmacht der Verkäuferin, welche sie ursprünglich gehabt hat, spricht auch, dass der Berufungswerber das Interesse an diesem Grundstück, das von dem Betrieb so dringend benötigt wurde, plötzlich verloren hätte. Es lag im Interesse des Berufungswerbers, dass die Gemeinde dieses Grundstück nicht an irgendeine Person verkauft, sondern an die damals noch in Gründung befindliche Fassbinderei H. GmbH, deren Gesellschafter und Geschäftsführer er ist. Er hat dafür gesorgt, dass die Gemeinde dieses Grundstück an die Fassbinderei H. GmbH, deren Gesellschafter und Geschäftsführer er ist, verkauft. Dieses wird dadurch bestätigt, dass der Berufungswerber die Bezahlung der Zinsen übernommen hat, die durch die Änderung des Kaufvertrages und der damit verspäteten Einzahlung des Kaufpreises angefallen sind.

Der Kaufvertrag mit dem Berufungswerber wurde durch den Stadtsenat mit einer Dringlichkeitsverfügung genehmigt, obwohl an sich dafür der Gemeinderat zuständig gewesen wäre. Die Dringlichkeit war deshalb gegeben, da die Firma für ihren Betrieb unbedingt ein zusätzliches Grundstück benötigt und sonst in einen anderen, außerhalb der Gemeinde

gelegenen, Wirtschaftspark ausgezogen wäre. Deshalb ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Gemeinde wieder ihre ursprüngliche Rechtstellung wieder erlangen wollte, lag es doch in ihrem Interesse, dass dieses Grundstück an die „Firma H.“ (ob als Einzelfirma oder Gesellschaft) verkauft wird. Dieses Grundstück wird von der „Firma“ benötigt und wollte die Gemeinde verhindern, dass die „Firma“ deswegen, weil ihr dieses Grundstück nicht verkauft worden wäre, in einen Wirtschaftspark außerhalb der Gemeinde gezogen wäre.

Der Kaufvertrag mit dem Berufungswerber, die Aufhebungsvereinbarung und der Kaufvertrag mit der Fassbinderei H. GmbH wurde von der Rechtsanwältin Frau D.R. errichtet. Das Grundstück wurde von der neuen Käuferin zu demselben Kaufpreis erworben, welcher laut dem mit dem Berufungswerber abgeschlossenen Kaufvertrag von diesem zu entrichten gewesen wäre. Auch erfolgte der Erwerb der Liegenschaft durch die Fassbinderei H. GmbH mit dem Kaufvertrag vom 31. Mai bzw. 7. Juni 2011 zu denselben Bedingungen wie sie bereits in dem Kaufvertrag mit dem Berufungswerber abgeschlossenen Kaufvertrag festgehalten wurden.

Aus all dem folgt, dass die Verkäuferin, entgegen der Ansicht des Berufungswerbers, durch die Aufhebung des ursprünglichen Kaufvertrages ihre ursprüngliche Rechtstellung nicht wieder erlangt hat. Eine ernsthafte Rückgängigmachung des ursprünglichen Erwerbsvorganges wurde nicht nachgewiesen und erfolgte die gleichsam uno actu durchgeführte Weiterveräußerung auf eine vom Berufungswerber vorgeschlagene bzw. namhaft gemachte Person, bei welcher der Berufungswerber alleiniger Gesellschafter und auch Geschäftsführer ist. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die beantragte Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer liegen daher nicht vor.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 14. Jänner 2013