



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/1003-W/06

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., zuletzt wohnhaft 1234 Wien, Gasse 33, nunmehr der Verlassenschaft nach Bw. , vertreten durch den erbl. Sohn J., 1234 Wien, Gasse 33 , gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 14. Februar 2006, ErfNr. 1/2003 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit vor dem Bezirksgericht Fünfhaus am 20. Dezember 1999 abgeschlossenen Vergleich über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens nach § 81 EheG wurde vereinbart, dass die nunmehr geschiedene Ehegattin des Berufungswerber (Bw.), Frau E. die dem Bw. gehörige Liegenschaft EZ 1, GB O., mit der Grundstücksadresse 1234 Wien, Gasse 33, in ihr Alleineigentum übernimmt.

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich lt. Auskunft der Bewertungsstelle des Finanzamts für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel um ein 1983 erbautes Zweifamilienhaus (Mietwohngrundstück) mit einem Einheitswert von € 87.643,44 (S 1.206.000).

Auf Grund dieses Vergleiches setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) gegenüber der geschiedenen Gattin des Bw. ausgehend vom Wert des Grundstückes gemäß § 7 Z 2 GrEStG iV. mit § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG Grunderwerbsteuer in Höhe von S 24.120,00 fest.

Mit Eingabe vom 23. September 2003 stellte der Bw. und seine geschiedene Gattin einen gemeinsamen Antrag auf Abänderung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG in der Weise, dass der Grunderwerbsteuerbescheid vom 14. Juli 2000 über S 24.120,00 aufgehoben und die Grunderwerbsteuer mit Null festgesetzt werde.

Weiters wurde geltend gemacht, dass der zur Durchführung der Rückgängigmachung des ursprünglichen Erwerbsvorganges erforderliche Rechtsvorgang gemäß § 17 Abs. 2 GrEStG nicht der Grunderwerbsteuer unterliege.

Begründend wurde ausgeführt, dass am 10. Juli 2002 eine zwischen dem Bw. und seiner geschiedenen Gattin getroffene Vereinbarung rechtswirksam geworden sei, wonach anstelle der Übertragung der oa. Liegenschaft an die geschiedene Gattin eine Zahlung in der Gesamthöhe von € 1.249.972 zu leisten sei. Diese Vereinbarung sei mit einer Anzahlung auf diesen Betrag in der Höhe von € 274.705,00 rechtswirksam geworden. Diese Zahlung sei am 10. Juli 2002 vereinbarungsgemäß für den Ankauf einer Wohnung durch die geschiedene Gattin anstelle des oa. Grundstückes (Wohnhaus) erfolgt. Der Ankauf dieser Wohnung sei mit Bauträgervertrag vom 10. Juli 2002 realisiert worden.

Auf Grund dieser Vereinbarung sei die ursprüngliche Übertragung rückgängig gemacht worden, wobei die grundbürgerliche Durchführung von der Zahlung des Restbetrages von € 975.267,00 abhängig gemacht worden sei.

Diese Restzahlung habe erst nach Verwertung anderer Liegenschaften in der P -Gasse durch den geschiedenen Gatten fällig werden sollen. Diese Verwertung sei in der Zwischenzeit erfolgt, sodass nunmehr auch die Restzahlung erfolgen könne.

Auf Grund eines Ersuchens übermittelte die Gattin des Bw. dem FAG die Kopie des in der Folge dargestellten, am 27. November 2003 beurkundeten „Scheidungsvergleiches“ zwischen dem Bw. und seiner geschiedenen Gattin mit dem Hinweis, dass es sich dabei um die schriftliche Ausfertigung der zwischen den Vertragsparteien am 10. Juli 2002 getroffenen abweichenden Erklärung zum Scheidungsvergleich, womit die Rückübertragung des Grundstückes EZ 1 GB O an den Bw. in grundbuchsfähiger Form festgehalten werde, handelt.

„SCHEIDUNGSVERGLEICH  
abgeschlossen zwischen  
Bw.  
.....  
und  
E.  
.....

am 27.10.2003 wie folgt:

*I. Präambel*

*Zwischen den Vertragsparteien wurden am 20.12.1999 vor dem Bezirksgericht F. zwei Scheidungsvergleiche über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und die ehelichen Ersparnisse einerseits, sowie über den zwischen den ehemaligen Ehegatten zu*

*leistenden Unterhalt andererseits getroffen. In Abänderung dieser Scheidungsvergleiche haben die beiden Vertragsparteien am 10.7.2002 folgende abweichende Regelung mündlich getroffen, die nunmehr schriftlich festgehalten wird.*

## **II. Liegenschaft Gasse 33**

1. Das Grundstück EZ 1, GB 9 O, Bezirksgericht H., mit der Grundstücksadresse 1234 Wien, Gasse 33 soll im Eigentum von Herrn Bw. verbleiben.
2. Frau E. , geb. am xxx, erteilt hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Scheidungsvergleiches ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der ihr bucherlich allein zugeschriebenen Liegenschaft EZ 1, GB 9 O, Bezirksgericht H., mit der Grundstücksnummer 7 das Eigentumsrecht für Bw., geb. am xxxx einverleibt werde.
3. In Bezug auf die im Haus befindlichen Fahrnisse bleibt der Scheidungsvergleich vom 20.12.1999 aufrecht.
4. Einvernehmlich halten die Parteien fest, dass die grundbürgerliche Durchführung dieses Scheidungsvergleiches erst nach vollständiger Leistung der Abschlagszahlung laut Punkt III. zu erfolgen hat. Die Liegenschaft ist bis 31.1.2004 zu übergeben.
5. Eine allfällige Rückerstattung von Grunderwerbsteuer erhält Frau K., allfällige neue Grunderwerbsteuerschulden gehen zu Lasten von Herrn K. .

## **III. Abschlagszahlung**

1. Frau E. erhält aus dem Scheidungsvergleich eine Abschlagszahlung in der Höhe von € 1.249.972,00.
2. Diese Abschlagszahlung ist in Raten zu leisten. Die erste Rate in der Höhe von € 274.705,00 ist für den Ankauf einer Wohnung durch Frau E. unmittelbar nach Abschluss des Vergleiches am 10.07.2002 geleistet worden. Die zweite Rate in der Höhe von € 300.000,00 wurde am 24.10.2003 geleistet. Der Restbetrag in der Höhe von € 675.267,00 wird unmittelbar nach Freigabe der Erlöse der Verwertung der ersten Grundstücke der Liegenschaft in der P-Gasse durch den Treuhänder, jedoch spätestens am 1.6.2004 geleistet. Beginnend mit 24.10.2003 wird der jeweils offene Restbetrag mit 4 % p.a. verzinst.

## **IV. Unterhaltszahlungen**

*In Abänderung des Scheidungsvergleiches vom 20.12.1999 reduziert sich der Unterhalt von Frau E. ab dem 1.2.2004 auf € 250,- /Monat, dies wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2000, wobei der Januar 2004 als Basismonat gilt“.*

Die Echtheit der Unterschriften des Bw. und seiner geschiedenen Gattin wurde am 27.

November 2003 notariell beglaubigt.

Auf Grund dieses „Scheidungsvergleiches“ setzte das FAG gegenüber dem Bw.

Grunderwerbsteuer in Höhe von € 43.749,02 ausgehend von der Abschlagszahlung in Höhe von € 1.249.972,00 mit der Begründung fest, dass eine abändernde Grundstücksübertragung vier Jahre nach dem gerichtlichen Scheidungsvergleich erfolgt sei und keine Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens vorliege.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete der Bw. sinngemäß ein, dass er bereits die Unbedenklichkeitsbescheinigung erhalten habe, womit festgestellt worden sei, dass keine weitere Grunderwerbsteuer zu entrichten sei.

Diese Berufung wurde mit der Begründung abgewiesen, dass die Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung kein Hindernis für eine spätere Abgabenvorschreibung sei.

---

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag wendete der Bw. im Wesentlichen ein, dass der Scheidungsvergleich vom 20. Dezember 1999 mit Vereinbarung vom 10. Juli 2002, schriftlich festgehalten am 27. November 2003 dahingehend abgeändert worden sei, dass die gegenständliche Liegenschaft in seinem Eigentum verbleibe und seine ehemalige Ehefrau E. stattdessen eine Abschlagszahlung in Höhe von EUR 1.249.942,- erhalte. Die Abänderung des Scheidungsvergleiches vom 20. Dezember 1999 sei durch Leistung einer Anzahlung auf diesen Betrag in Höhe von € 274.705,00, welche am 10. Juli 2002 erfolgt sei, rechtswirksam geworden. Die Übergabe der Liegenschaft sei am 31. Jänner 2004 durchgeführt worden. Die Rückübertragung sei bereits mit der Willensübereinstimmung über die Aufhebung des ursprünglichen Erwerbsvorganges verwirklicht worden.

Bemerkt wird,  
dass lt. Auskunft des BG F. die Ehescheidung mit 20. Dezember 1999 rechtskräftig wurde,  
dass die geschiedene Ehegattin des Bw. lt. vorliegendem Grundbuchsatz auf Grund des Vergleiches vom 20. Dezember 1999 Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft wurde und nach wie vor im Grundbuch eingetragen ist,  
dass es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um den letzten Wohnsitz des am 28. Februar 2008 verstorbenen Bw. handelt und dass die Verlassenschaftsabhandlung noch nicht abgeschlossen ist.

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

Fest steht, dass der Bw. und seine geschiedene Ehegattin anlässlich der Scheidung den oben dargestellten gerichtlichen Vergleich vom 20. Dezember 1999 über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens geschlossen haben, und mit diesem Vergleich vereinbart worden war, dass die nunmehr geschiedene Ehegattin das dem Bw. gehörige, im Jahr 1983 erbaute Zweifamilienhaus mit der Grundstücksadresse 1234 Wien, Gasse 33, übernimmt. Nach rechtskräftiger Scheidung und nach Verbücherung des Vergleiches haben der Bw. und seine geschiedene Ehegattin mündlich eine Vereinbarung getroffen, wonach anstelle der Übertragung der oa. Liegenschaft an die Bw. eine Zahlung in der Gesamthöhe von € 1.249.972 zu leisten war, wobei diese Vereinbarung mit einer Anzahlung auf diesen Betrag in der Höhe von € 274.705,00 am 10. Juli 2002 wirksam geworden war. Die grundbürgerliche Durchführung wurde von der Zahlung des Restbetrages von € 975.267,00 abhängig gemacht. Die oben dargestellte grundbuchsfähige Urkunde wurde am 27. November 2003 errichtet. Weiters steht fest, dass im Verhältnis zur ursprünglichen Vereinbarung vom 20. Dezember 1999 mit der Vereinbarung vom 10. Juli 2002 keine weitere (höherwertige) Leistung vereinbart wurde.

Dies ergibt sich aus den vom Bw. und seiner geschiedenen Ehegatten zur ErfNr. 2/2003 und 1/2003 abgegebenen Erklärungen und vorgelegten Unterlagen sowie aus den Auskünften des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel, des Bezirksgerichtes F. und dem vorliegenden Grundbuchsauzug.

Auf Grund des [§ 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) unterliegen ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen der Grunderwerbsteuer.

Gemäß [§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist, ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen.

Auf Grund des § 17 Abs. 1 Z 1GrEStG 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 zur Durchführung einer Rückgängigmachung zwischen dem seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber ein Rechtsvorgang erforderlich, der selbst einen Erwerbsvorgang nach § 1 darstellt, so gelten gemäß Abs. 2 leg.cit. die Bestimmungen des Abs. 1 Z 1 und 2 sinngemäß.

Ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist auf Grund des Abs. 4 leg.cit auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern. Bei Selbstberechnung ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird.

Nach Abs. 5 leg.cit. sind Anträge nach Abs. 1 bis 4 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 Frist endet keinesfalls jedoch vor Ablauf eines Jahres nach Wirksamwerden der Festsetzung.

Beim anlässlich der Ehescheidung geschlossenen gerichtlichen Vergleich vom 20. Dezember 1999 handelt es sich um ein entgeltliches Rechtsgeschäft, welches den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG erfüllt.

Der Vergleich wurde unbedingt abgeschlossen und die Ehe wurde am selben Tag rechtskräftig geschieden, sodass die Grunderwerbsteuerschuld für den Erwerb der Liegenschaft jedenfalls mit Abschluss des Vergleiches am 20. Dezember 1999 entstanden ist.

Ebenso handelt es sich bei der zwischen den geschiedenen Ehegatten geschlossenen mündlichen Vereinbarung vom 10. Juli 2002 um ein Rechtsgeschäft, welches den Tatbestand

---

des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG erfüllt, nämlich um einen Kaufvertrag.

Lt. Angaben des Bw. hat er seiner geschiedene Gattin die Abschlagszahlung in Höhe von € 1.249.942,00 für die Rückübertragung der Liegenschaft gewährt, sodass, selbst wenn es sich hier nicht um einen Kaufvertrag handelt würde, die Abschlagszahlung Gegenleistung für die Liegenschaft und somit Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist.

Grundsätzlich entsteht die Steuerschuld mit Abschluss des obligatorischen Vertrages, durch den der Erwerber den Anspruch auf Übereignung erwirbt. Gegenstand der Steuer ist also das Verpflichtungsgeschäft, nicht das Erfüllungsgeschäft. Für das Zustandekommen eines Kaufvertrages bestehen drei Erfordernisse:

Die Kaufsache muss bestimmt sein, der Preis muss in Geld bestehen und darf weder unbestimmt noch gesetzwidrig sein.

Der über eine in Österreich gelegene Liegenschaft mündlich geschlossene Kaufvertrag ist rechtsverbindlich. Der steuerliche Tatbestand ist daher schon dann erfüllt, wenn der Erwerber seinen Anspruch auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung also im Klagswege durchsetzen kann.

Die Übereignung der Sache bloß unter der aufschiebenden Bedingung der (rechtzeitigen) vollständigen Kaufpreiszahlung gehört zwar zum obligatorischen Rechtsgeschäft, doch ist nicht das Verpflichtungsgeschäft (Kaufvertrag), sondern das Verfügungsgeschäft (Übereignung) bedingt (VwGH vom 5.9.1985, [84/16/0117](#)).

Für den Rückerwerb ist die Steuerschuld entsprechend der Angaben des Bw. somit bereits mit Abschluss der mündlichen Vereinbarung am 10. Juli 2002 entstanden.

Bei den Ansprüchen aus § 17 GrEStG auf Nichtfestsetzung der Steuer oder Abänderung der Steuerfestsetzung handelt es sich um selbständige (gegenläufige) Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis, die den ursprünglichen Steueranspruch unberührt lassen. Zweck der Bestimmung ist es, Vorgänge nicht mit Steuer zu belasten, deren wirtschaftliche Auswirkungen von den Beteiligten innerhalb der im Gesetz gesetzten Frist wieder beseitigt werden (VwGH 29.10.1998, [98/16/0115](#)).

Voraussetzung für die Steuerfreiheit nach § 17 Abs. 1 Z. 1GrEStG und die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer nach § 17 Abs. 2 GrEStG ist nicht, dass das den vorangegangenen Erwerbsvorgang begründende Verpflichtungsgeschäft aufgehoben wird oder der actus contrarius das gleiche Verpflichtungsgeschäft wie das vorangegangene ist (VwGH 29.10.1998, [98/16/0115](#); VwGH 3.6.1993, [90/16/0144](#)).

So steht die Tatsache, dass beim Rückerwerb ein Kaufvertrag gegeben ist, der Befreiung nach § 17 GrEStG nicht entgegen.

Wenn nun vereinbart wurde, dass die geschiedene Gattin des Bw. nunmehr an Stelle der Liegenschaft eine Abschlagszahlung erhält, diente dies dazu die wirtschaftliche Auswirkungen des im Vergleich vom 20. Dezember 1999 enthaltenen grunderwerbsteuerpflichtigen Vorganges zu beseitigen.

Alle Tatbestände des § 17 GrEStG haben also gemeinsam, dass sie sich auf eine Parteivereinbarung gründen (VwGH vom 9. 8 2001, 2000/16/0085). Rechtserheblich ist dabei schon die Vereinbarung (der Rückgängigmachung etc), was in zeitlicher Hinsicht für die Einhaltung der jeweiligen Fristen von Bedeutung ist (vgl dazu VwGH vom 30. 1 1980, 2812, 2936, 2937/78, nach welchem Erkenntnis bereits in der Annahme eines Rücktrittsangebotes der Veräußerin durch die Beschwerdeführerin das Tatbestandsbild des [§ 20 Abs 1 Z 1 GrEStG 1955](#) als erfüllt angesehen worden war)

Die Rückgängigmachung iSd § 17 GrEStG ist also mit dem Abschluss der Vereinbarung erfolgt (vgl VwGH vom 11. 4. 1991, [90/16/0009](#), und vom 26. 6 1997, 97/16/0024)(Fellner, Grunderwerbsteuer – Kommentar, Rz. 8 und 9 zu § 17 GrEStG).

Die Auffassung, die Rückgängigmachung eines Kaufvertrages sei nicht innerhalb von zwei Jahren seit dessen Abschluss erfolgt, weil es zur Anwendung des [§ 20 Abs 1 GrEStG 1955](#) nicht genüge, dass der Vertrag als solcher aufgehoben werde, sondern dass vielmehr erforderlich sei, dass alle Leistungen beider Vertragsteile zurückgewährt würden (Hinweis Borutta-Egly-Sigloch, Grunderwerbsteuergesetz11, Textziffer 78a zu § 17 deutsches GrEStG) ist für den österreichischen Rechtsbereich ohne Belang. Auch diese Autoren vertreten jedoch die Auffassung, die Vereinbarung, dass der Verkäufer den empfangenen Kaufpreis nicht oder nicht in voller Höhe an den Käufer zurückzuzahlen brauche, hindere die Anwendung der Steuerbegünstigung nicht; entscheidend sei, dass das Verpflichtungsgeschäft rückgängig gemacht werde (VwGH 11.4.1991, [90/16/0009](#)).

Die Befreiung nach § 17 GrEStG ist aber aus folgendem Grund nicht zu gewähren:

Voraussetzung für eine Befreiung wäre hier auf Grund des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG, dass die Rückgängigmachung innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Entstehen der Steuerschuld für den ursprünglichen Erwerbsvorgang erfolgte.

Im gegebenen Fall war der ursprüngliche Erwerbsvorgang bereits bucherlich durchgeführt.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 23.1.2003, [2002/16/0111](#)) genügt in jenen Fällen, in denen der ursprüngliche Erwerbsvorgang bucherlich durchgeführt wurde, dass der ursprüngliche Veräußerer im Wege des Tatbestandes der Rückgängigmachung den obligatorischen Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums mit der Wirkung erhält, dass er über das Grundstück wieder so verfügen kann, wie vor dem seinerzeitigen Erwerbsvorgang.

Das ist insbesondere dann der Fall, wenn in der Aufhebungsvereinbarung bereits im Wege einer entsprechend formulierten Aufsandungserklärung der ursprüngliche Veräußerer wieder in die Lage versetzt wird, ohne weitere Mitwirkung des Intabulierten das Eigentum entweder wieder für sich selbst oder aber im Wege der gemäß § 22 GBG zulässigen Durchbrechung des Prinzips des bücherlichen Vormannes gleich (auf Basis eines weiteren tauglichen Erwerbstitels) für eine dritte Person eintragen zu lassen.

Auch wenn der Bw. innerhalb der Frist von drei Jahren ab Entstehen der Steuerschuld für den ursprünglichen Erwerbsvorgang einen obligatorischen Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums und somit einen klagbaren Anspruch auf Einwilligung der Einverleibung des Eigentumsrechtes erworben hat, so hat er diesen Anspruch im Sinne der oa. Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes doch nicht innerhalb dieser Frist mit der Wirkung erhalten, dass er über das Grundstück wieder so verfügen kann, wie vor dem seinerzeitigen Erwerbsvorgang.

Ist eine Liegenschaft oder ein bücherliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbücherlich übertragen worden, so kann nach § 22 GBG der letzte Übernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, dass die bücherliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen werde.

Jeder Zwischenerwerber muss demnach das einzutragende Recht in verbücherungsfähiger Art und Weise erworben haben. Für die außerbücherliche Übertragung eines bücherlichen Rechtes iSd § 22 GBG reicht nämlich die Verschaffung einer bloß obligatorischen Rechtsposition nicht aus. Den Tabularbesitz des bücherlichen Vormannes vermag nur der zu übertragen, der selbst über eine entsprechende Anwartschaft verfügt, also ohne weiteres Zutun seines Vormannes die Eintragung des erworbenen Rechtes ins Grundbuch erwirken könnte. Geschlossen iSd § 22 GBG ist daher die Kette von Übertragungsakten zwischen bücherlichem Vormann und Eintragungswerber nur dann, wenn jeder der "Vormänner" des Einzutragenden über alle Eintragungsunterlagen verfügt, die das Gesetz für die Einverleibung fordert (OGH 3.5.94, [5 Ob 46/94](#)).

Wem die Eintragungsmöglichkeit nicht durch eine Aufsandungserklärung eröffnet wurde, der kann diese Position auch nicht übertragen (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht 1.01 § 22 GBG, Rz 9).

Die grundbuchsfähige Aufsandungserklärung erfolgte erst nach Ablauf der Dreijahresfrist, nämlich mit der Beurkundung der Vereinbarung über den Rückerwerb am 27. November 2003, sodass der Bw. erst außerhalb der Dreijahresfrist ohne weitere Mitwirkung der Intabulierten wieder so verfügen konnte, wie vor dem seinerzeitigen Erwerbsvorgang. Dass dem Bw. bereits vor der am 27. November 2003 erfolgten Beurkundung des

„Scheidungsvergleiches“ die Eintragungsmöglichkeit anderweitig eröffnet gewesen wäre, hat der Bw. nicht behauptet, und kann auf Grund der Aktenlage auch nicht vermutet werden. Weiters wird bemerkt, dass ihm die Liegenschaft erst nach Ablauf der Dreijahresfrist übergeben wurde.

Zum Einwand betreffend die Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung ist zu sagen, dass die Abgabenbehörde trotz Ausstellung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung berechtigt ist, nachträglich Grunderwerbssteuer vorzuschreiben (siehe VwGH 24.9.1981, 16/1245/80).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 8. Februar 2011