

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache der Bf., X. gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 19.02.2014, Erf.Nr x/y betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird stattgegeben und der Bescheid aufgehoben.

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

## Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2013, beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel eingelangt am 18. Februar 2014, hat die Firma Bf., die Beschwerdeführerin, von Frau Vk. die Liegenschaft EZ 1 des Grundbuchs Y. mit dem Grundstück Nr. 2 um den Kaufpreis von € 1.320.000,-- erworben. Im Punkt III. dieses Kaufvertrages wurde festgehalten, dass der Gesamtkaufpreis binnen 14 Tagen gerechnet ab dem Tag der Unterfertigung der Vertragsurkunde durch den Letzten der Vertragsparteien auf ein in diesem Punkt genanntes Treuhandkonto zu bezahlen ist. Unterzeichnet wurde diese Vertragsurkunde von beiden Vertragsparteien am 16. Dezember 2013.

Mit Bescheid vom 19. Februar 2014 wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel der Beschwerdeführerin für diesen Erwerbsvorgang die Grunderwerbsteuer mit € 46.200,-- vorgeschrieben.

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Beschwerde wird auf ein Schreiben vom 5. März 2014 verwiesen, mit welchem mitgeteilt wurde, dass der Kaufvertrag nicht zustande kommt und rückabgewickelt werden wird. Der Urkundenverfasser wurde ersucht, eine entsprechende Auflösungsvereinbarung vorzubereiten. Sobald diese vorliegt, wird sie umgehend übermittelt.

Über Aufforderung des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel, bekannt zu geben, ob bzw. wann eine Auflösungsvereinbarung errichtet wird, wurde mitgeteilt, dass eine Auflösungsvereinbarung nicht vorgelegt werden kann, da eine solche vom Urkundenverfasser nicht erstellt wurde. Ein Schreiben der Verkäuferseite vom 2. April 2014 wurde diesem Schreiben beigelegt. In diesem erklärt die Verkäuferin, dass sie vom Kaufvertrag zurücktritt, da die Beschwerdeführerin ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht nachgekommen ist.

Über Ersuchen wurde vom Urkundenverfasser festgehalten, dass die Verkäuferin vom Vertrag zurückgetreten ist. Er habe sein Mandat, das er mangels Kaufpreiszahlung der Beschwerdeführerin nicht erfüllen konnte, zurückgelegt. Aus der Nichterfüllung des Kaufvertrages stehen der Verkäuferin noch Schadenersatzansprüche zu, deren Höhe noch nicht beurteilt werden kann. Eine Auflösungsvereinbarung kann derzeit nicht zustande kommen. Eine solche kann geschlossen werden, falls sich die Vertragsparteien über die Ansprüche der Verkäuferin aus dem Titel des Schadenersatzes einig werden. Der Vollständigkeit halber wurde mitgeteilt, dass vom Urkundenverfasser Klage gegen die Beschwerdeführerin eingebracht wurde, da nicht nur der Kaufpreis nicht bezahlt wurde, sondern auch seine Tätigkeit als Vertragserrichter und Treuhänder nicht abgegolten wurde. Das Schreiben der Verkäuferseite vom 2. April 2014, mit welchem diese den Rücktritt erklärte, wurde diesem Schriftsatz beigelegt.

Die Beschwerde wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit Beschwerdevorentscheidung vom 28. Mai 2014 als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung im Wesentlichen damit, dass mit Unterfertigung des Kaufvertrages ein nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht wurde. Der gegenständliche Kaufvertrag enthält keine Vereinbarung über die Rückgängigmachung durch Ausübung eines Rücktrittsrechtes. Auflösungsvereinbarung wurde keine abgeschlossen. Ein echter Rücktritt liegt nur dann vor, wenn die Verkäuferin jene freie Verfügungsmacht über die Liegenschaft, die sie vor Vertragsabschluss innegehabt hat, durch einen in § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG genannten Rechtsvorgang wiedererlangt. Im vorliegenden Fall hat die Verkäuferin mit Schreiben vom 2. April 2014 zwar erklärt, vom Kaufvertrag zurückzutreten, eine Vereinbarung über die Auflösung des Kaufvertrages ist jedoch dem erklärten Rücktritt nicht vorausgegangen, weswegen die Verkäuferin jene freie Verfügungsmacht über die Liegenschaft, welche sie vor Abschluss des Kaufvertrages inne gehabt hat, nicht wiedererlangt hat. An der im Zeitpunkt der Unterfertigung des Kaufvertrages entstandenen Steuerschuld vermochte der erklärte Rücktritt der Verkäuferin nichts zu ändern.

Im Vorlageantrag wurde wiederholt, dass die Finanzierung des Kaufpreises gescheitert ist und alle Seiten den Rücktritt von diesem Geschäft erklärten. Eine von beiden Seiten unterfertigte Rückabwicklungserklärung kam auf Grund der angespannten Situation nicht mehr zu Stande. Die rechtliche Grundlage für die Bemessung und Einhebung der Grunderwerbsteuer ist weggefallen.

In der Beschwerdevorlage wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel ausgeführt, dass im konkreten Fall die Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG nicht vorliegen (es wurde weder eine Vereinbarung abgeschlossen noch wurde im Vertrag ein Rücktrittsrecht oder Wiederkaufsrecht vorbehalten), jedoch liegen wegen Nichterfüllung von Vertragsbestimmungen die Voraussetzungen der Z. 2 des § 17 Abs. 1 GrEStG vor.

## Erwägungen

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge und andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

§ 17 GrEStG 1987 lautet auszugsweise:

*"(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 Wiederkaufsrechtes rückgängig gemacht wird,  
2. wenn der Erwerbsvorgang auf Grund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt werden,  
.....  
(4) Ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist 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.  
....."*

Der Erwerbsvorgang, dessen Rückgängigmachung unter den weiteren in § 17 GrEStG 1987 geregelten Voraussetzungen den Anspruch auf Nichtfestsetzung bzw. Rückzahlung der Grunderwerbsteuer begründet, besteht im Erwerb des Rechtstitels für die Übereignung. Darauf, ob das Titelgeschäft in der Folge erfüllt wird und damit insbesondere auf eine bucherliche Eintragung des Eigentumserwerbes für den Erwerber kommt es hingegen nicht an (VwGH 23.1.2003, 2002/16/0111). Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdeführerin mit Abschluss des Kaufvertrages vom 16. Dezember 2013 einen Anspruch auf Übereignung der Liegenschaft von der Verkäuferin erworben, weshalb für diesen Erwerbsvorgang die Steuerschuld im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (= 16. Dezember 2013) entstanden ist.

Im Verkehrssteuerrecht kann eine einmal entstandene Steuerschuld in der Regel durch nachträgliche Vereinbarungen nicht mehr beseitigt werden. Allerdings stellt § 17 GrEStG die Ausnahme zu diesem Grundsatz dar.

Als Gründe für eine Nichtfestsetzung oder für die Abänderung der Steuer sind im § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG

- a) eine Vereinbarung zwischen denselben Vertragspartnern bzw. mit dem vormals Berechtigten über die einvernehmliche Aufhebung des Erwerbsvorganges und
- b) die Ausübung eines schon beim Erwerbsvorgang vorbehaltenen Rücktrittsrechtes oder Wiederkaufsrechtes vorgesehen.

Im gegenständlichen Fall kam eine Vereinbarung über die Auflösung des Vertrages nicht zu Stande und wurde im Vertrag auch kein Rücktrittsrecht bzw. Wiederkaufsrecht vereinbart. Zu einer Abänderung der festgesetzten Grunderwerbsteuer nach dieser Bestimmung kann es daher nicht kommen.

Nach § 17 Abs. 1 Z. 2 GrEStG wird die Steuer nicht festgesetzt (bzw. nach Abs. 4 des § 17 GrEStG abgeändert), wenn der Erwerbsvorgang aus dem Grund der Nichterfüllung der Vertragsbestimmungen rückgängig gemacht wird. Unter Vertragsbestimmungen sind alle Bestimmungen des Vertrages zu verstehen, von deren Erfüllung nach dem Willen der Vertragsparteien die Wirksamkeit des Erwerbsgeschäftes abhängen soll. Werden die Bestimmungen des Vertrages nicht eingehalten, so hat der andere Vertragsteil einen Rechtsanspruch auf Aufhebung des Vertrages, dieser Rechtsanspruch kann auf dem Gesetz beruhen oder im Vertrag begründet sein (vgl. Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, Rz 36 zu § 17 und die dort zitierte Judikatur).

Mit dem Schriftsatz vom 2. April 2014, welcher sowohl an die Beschwerdeführerin als auch an den Vertragsrichter übermittelt wurde, hat die Verkäuferin den Rücktritt vom Vertrag erklärt, da die Bezahlung des Kaufpreises nicht, wie im Vertrag vereinbart, innerhalb von 14 Tagen ab Vertragsunterfertigung und auch nicht nach gewährten Nachfristen erfolgte. Damit wurden die Vertragsbestimmungen, nämlich die Entrichtung des Kaufpreises innerhalb von 14 Tagen ab Unterfertigung des Vertrages durch die Vertragsparteien, von der Beschwerdeführerin nicht erfüllt. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 Z. 2 GrEStG sind damit erfüllt, da der Vertragsbruch durch den anderen Vertragsteil geradezu ein Regelfall dieser Ziffer ist (vgl. Fellner, aaO, Rz 35 zu § 17).

Eine weitere Voraussetzung für die Nichtfestsetzung oder Abänderung einer bereits festgesetzten Grunderwerbsteuer ist ein entsprechender Antrag. Für die Beurteilung von Anträgen kommt es jedoch nicht auf die Bezeichnung von Schriftsätzen und zufälligen verbalen Formen an, sondern auf den Inhalt, das erkennbare oder zu erschließende Ziel des Parteienschrittes. Maßgebend für die Wirksamkeit einer Prozesserklärung ist das Erklärte, nicht das Gewollte. Allerdings ist das Erklärte der Auslegung zugänglich. Parteierklärungen im Verwaltungsverfahren sind nach ihrem objektiven Erklärungswert auszulegen, das heißt es kommt darauf an, wie die Erklärung unter Berücksichtigung der konkreten gesetzlichen Regelung, des Verfahrenszweckes und der der Behörde vorliegenden Aktenlage objektiv verstanden werden muss. Im Zweifel ist dem Anbringen einer Partei, das sie zur Wahrung ihrer Rechte stellt, nicht ein solcher Inhalt beizumessen, der ihr die Rechtsverteidigungsmöglichkeit nimmt (vgl. Fellner, aaO, Rz 17 zu § 17).

Ein Antrag kann, so wie auch im gegenständlichen Fall, erstmalig in der Beschwerde gestellt werden. Ein entsprechendes Begehren in einer Beschwerde wird als Antrag

im Sinne des § 17 Abs. 4 GrEStG auf Abänderung der bereits festgesetzten Steuer anzusehen sein, weil es, wie bereits oben erwähnt, auf die Bezeichnung der Eingabe nicht ankommen kann. Da die Steuer also nach § 17 Abs. 1 GrEStG auf Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen nicht festzusetzen und nur dann, wenn die Steuer bereits festgesetzt wurde, entsprechend abzuändern ist (§ 17 Abs. 4 GrEStG), darf dann, wenn ein Nichtfestsetzungsantrag bereits vorliegt, ohne dessen Würdigung für den möglicherweise infolge Rückgängigmachung steuerfreien Erwerbsvorgang nicht Grunderwerbsteuer festgesetzt oder eine Steuerfestsetzung im Rechtsmittelverfahren bestätigt werden. Der Rechtmittelbehörde ist es daher verwehrt, ohne Bedachtnahme darauf zu entscheiden, dass der Abgabenbehörde ein Antrag nach § 17 GrEStG vorliegt (vgl. Fellner, aaO, Rz 22 zu § 17). Ein an die Abgabenbehörde gerichteter Antrag, die Steuer nicht festzusetzen ist bei der Entscheidung über die Beschwerde gegen die Grunderwerbsteuerfestsetzung zu berücksichtigen (vgl. auch VwGH 29.1.1996, 95/16/0187).

Im gegenständlichen Fall liegt ein Antrag auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer vor. Diesem Antrag ist zu entsprechen, da die Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 Z. 2 GrEStG vorliegen. Im Rechtsmittelverfahren muss dieser Antrag auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer berücksichtigt werden. Im Rechtsmittelverfahren darf es hier nicht zu einer Bestätigung der Grunderwerbsteuervorschreibung kommen.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

#### Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht (vgl. VwGH 95/16/0187; 2002/16/0111).

Wien, am 22. September 2014