

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/10/17 2001/16/0265

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.10.2001

## Index

32/06 Verkehrsteuern;

## Norm

GrEStG 1987 §11;

GrEStG 1987 §17 Abs1 Z1;

GrEStG 1987 §17;

GrEStG 1987 §8;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Höfinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Zehetner, über die Beschwerde der M in R, vertreten durch Dr. Christian Pichler, Rechtsanwalt in 6600 Reutte, Untermarkt 16, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 8. März 2001, Zl. RV 947/1-T6/01, betreffend Rückerstattung der Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Am 12. November 1998 schlossen die Beschwerdeführerin und die W GmbH einen "Eigentumswohnungsvertrag" über die Wohnungseigentumseinheit Nr. 13 samt Grundanteil.

Mit Bescheid vom 14. Jänner 1999 schrieb das Finanzamt der Beschwerdeführerin die Grunderwerbsteuer von S 63.145,-- vor.

Dieser Bescheid wurde unangefochten rechtskräftig.

Mit Kaufvertrag vom 11. April 2000 erwarb Gerald M von der

W GmbH diese Wohnungseigentumseinheit Nr. 13 samt Grundanteil.

Mit Schriftsatz vom 26. September 2000 stellte die

Beschwerdeführerin den Antrag auf Rückerstattung der entrichteten Grunderwerbsteuer mit der Begründung, die Steuer sei zu Unrecht festgesetzt worden, weil ihr Wohnungseigentumsvertrag nur einen Vorvertrag dargestellt habe. Es wäre für die Beschwerdeführerin auf Grund des Vorvertrages keinesfalls möglich gewesen, den Anspruch auf

Eintragung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung durchzusetzen, was aber für die Punktation und somit einen die Grunderwerbsteuerpflicht auslösenden Vorgang erforderlich wäre.

Mit Bescheid vom 19. Oktober 2000 wies das Finanzamt Innsbruck den Antrag der Beschwerdeführerin auf Rückerstattung der Grunderwerbsteuer ab. Dies mit der Begründung, das Gesetz binde die Grunderwerbsteuerpflicht schon an das Verpflichtungsgeschäft und nicht an das Erfüllungsgeschäft, die Steuerschuld sei im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entstanden. Ein Erwerbsvorgang könne dann nicht rückgängig gemacht werden, wenn der Vertrag der Form nach aufgehoben werde, die durch diesen Vertrag begründete Verfügungsmöglichkeit aber weiterhin beim Erwerber verbleibe und der Verkäufer seine ursprüngliche, freie Rechtsstellung nicht wiedererlange. Eine echte Rückgängigmachung liege daher nur vor, wenn der Veräußerer die ihm ursprünglich als Eigentümer zustehende Möglichkeit, ein für ihn erfüllbares neues Verpflichtungsgeschäft nach seinem Belieben abzuschließen, zurückhalte. Die W GmbH habe ihre wirtschaftliche Verfügungsmacht über die Wohnung Top 13 samt Grundanteil nicht wiedererhalten und den Anteil nur an Gerald M verkaufen können.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Berufung, in der sie vorbrachte, es sei nicht einmal ein Verpflichtungsgeschäft zustande gekommen, weil lediglich ein Vorvertrag geschlossen worden sei. Es würden sich daher die Ausführungen hinsichtlich des Verkaufsgeschäfts mit Gerald M bzw. der wirtschaftlichen Verfügungsmacht der W GmbH erübrigen.

Mit dem im Instanzenzug ergangenen, nunmehr angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Der Rückzahlungsantrag vom 26. September 2000 sei auf § 17 GrEStG gestützt worden. Eine wesentliche Voraussetzung für die Anwendung dieser Bestimmung sei aber, dass die Steuerschuld überhaupt entstanden sei. Falls daher tatsächlich keine Steuerschuld entstanden sei, dann wäre die Berufung schon aus diesem Grunde abzuweisen. Der mit der Beschwerdeführerin geschlossene Eigentumswohnungsvertrag sei kein Vorvertrag und unterliege der Grunderwerbsteuerpflicht. Hinsichtlich § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG ergebe sich aus dem Inhalt eines Schreibens des Beschwerdevertreters an die W GmbH vom 29. Februar 2000, dass die W GmbH als Verkäuferin nicht zur Rückgängigmachung des Vertrages bereit gewesen sei. Eine Rückgängigmachung (einvernehmlich oder durch Ausübung eines vorbehaltenden Rücktrittsrechtes) sei von der Beschwerdeführerin im Abgabenverfahren auch niemals behauptet worden. Erfolge die Aufhebung nur zu dem Zweck, die Wohnung an den als Käufer bereits feststehenden Lebensgefährten des Erstkäufers verkaufen zu können, dann erlange der Verkäufer die freie Verfügungsmacht über das Grundstück nicht wieder. Gerald M sei schon vor einer denkmöglichen Rückgängigmachung als Ersatzkäufer festgestanden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde, mit der Rechtswidrigkeit des Inhalts und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem Recht auf Rückerstattung der von ihr entrichteten Grunderwerbsteuer von S 63.145,-- verletzt.

Die belangte Behörde legte den Verwaltungsakt vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 iVm Abs. 4 GrEStG 1987 ist, wenn die Grunderwerbsteuer bereits festgesetzt wurde, die Festsetzung entsprechend abzuändern, wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung rückgängig gemacht wurde.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung, dass ein Erwerbsvorgang nur dann als "rückgängig gemacht" im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 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 Rechtsstellung, dh. jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss hatte, zur Gänze wiedererlangt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. September 2000, ZI. 97/16/0326 und Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II,

3. Teil, § 17 GrEStG 1987, Rz. 14).

Die Beschwerdeführerin brachte im gesamten Verwaltungsverfahren kein Argument für die Wiedererlangung einer solchen Verfügungsmacht der W GmbH vor, die es dieser GmbH ermöglicht hätte, die Wohnung samt Grundstücksanteil an einen von ihr ausgesuchten Dritten verkaufen zu können. Die belangte Behörde konnte daher im

Beschwerdefall davon ausgehen, die W GmbH habe nicht jene Verfügungsmacht wiedererlangt, die sie vor dem Vertragsabschluss mit der Beschwerdeführerin gehabt habe. Eine wesentliche Voraussetzung für die Rückerstattung der Grunderwerbsteuer nach der zitierten Bestimmung des GrEStG wegen Rückgängigmachung des Erwerbsvorgangs liegt somit nicht vor. Weitere Gründe für die Abänderung der Steuer nach § 17 GrEStG wurden nicht behauptet.

Die Beschwerdeführerin rügt als Verfahrensmangel, ihr sei das Schreiben vom 29. Februar 2000 nicht vorgehalten worden. Abgesehen davon, dass dieses Schreiben den Briefkopf des Beschwerdevertreters trägt, wurde die Relevanz des behaupteten Verfahrensmangels in der Beschwerde nicht dargetan. Somit wurde mit diesem Vorbringen eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht aufgezeigt.

Wenn die Beschwerdeführerin (die den Grunderwerbsteuerbescheid vom 14. Jänner 1999 unbekämpft gelassen hatte) jetzt erstmals behauptet, zwischen ihr und der W GmbH sei kein Kauf-, sondern nur ein die Grunderwerbsteuerpflicht noch nicht auslösender Vorvertrag geschlossen worden, dann übersieht sie mit diesem Vorbringen, dass die Vorschriften des § 17 GrEStG 1987 über die Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer voraussetzen, dass die Steuerschuld bereits nach § 8 GrEStG 1987 entstanden ist. Wenn die Grunderwerbsteuer dessen ungeachtet festgesetzt wurde, so kann diese Festsetzung mangels Vorliegens der in § 17 GrEStG 1987 normierten Voraussetzungen durch eine Maßnahme nach dieser Gesetzesstelle nicht mehr beseitigt werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. November 1996, Zl. 96/16/0099).

Aus diesen Erwägungen war die Beschwerde in einem im Hinblick auf die durch die bisherige Rechtsprechung klargestellten Rechtsfragen gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat nach § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 17. Oktober 2001

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:2001160265.X00

**Im RIS seit**

12.03.2002

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)