

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/10/17 2001/16/0184

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.10.2001

## Index

32/06 Verkehrsteuern;

## Norm

GrEStG 1987 §17 Abs1 Z1;

## Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2001/16/0190

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Zehetner, über die Beschwerde 1. des R und 2. der A, beide in R, beide vertreten durch die Anwaltspartnerschaft Dr. Karl Krückl, Dr. Kurt Lichtl, Rechtsanwälte in Linz, Harrachstraße 14/I, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 31. Jänner 2001, Zlen. RV 189/1-9/1998 und RV 190/1-9/1998, je betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Begründung

Mit Kaufvertrag vom 14. Jänner 1998 erwarben die beiden Beschwerdeführer von zwei Verkäufern je eine Hälfte der Liegenschaft EZ 164 GB 43110 Ried in der Riedmark. Die Vertragsurkunde wurde der Abgabenbehörde erster Instanz mit Erklärung vom 19. Jänner 1998 vorgelegt.

Am 12. März 1998 stellten die Beschwerdeführer Anträge auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer und legten dazu eine mit den Verkäufern getroffene Vereinbarung vom 11. März 1998 vor, die auszugsweise folgenden Inhalt hat:

"...I.

Peter und Friedrich Gillhofer haben mit Kaufvertrag vom 14.1.1998, angezeigt beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern zu ERFNr. 303283/98, die in ihrem Hälfteeigentum befindliche Liegenschaft EZ 164 GB 43110 Ried in der Riedmark an die Ehegatten Anna und Rudolf Maurer verkauft. Der Kaufvertrag ist grundbücherlich noch nicht durchgeführt, eine Grunderwerbsteuervorschreibung noch nicht erfolgt.

II.

Auf Käuferseite wurde zufolge eines rechtlichen Informationsirrtums dieser Kaufvertrag abgeschlossen, wobei bei richtiger Beurteilung der Verhältnisse und irrtumsfreier Vorgangsweise nicht die Ehegatten Rudolf und Anna Maurer die Liegenschaft erwerben sollten, sondern die Firma Rudolf Maurer GesmbH.

Zur Korrektur dieses Irrtums vereinbarten Peter und Friedrich Gillhofer einerseits und Anna und Rudolf Maurer andererseits ausdrücklich die vollständige Auflösung des Kaufvertrages vom 14.1.1998 mit der Wirkung, dass er zufolge irrtümlichen Abschlusses von Anfang an null und nichtig sein soll. Es ist also mit dieser Urkunde eine Änderung der ursprünglichen Eigentumsverhältnisse nicht eingetreten und die volle Verfügungsfreiheit der ursprünglichen Verkäufer wieder hergestellt.

..."

Mit Eingabe vom 8. Mai 1998 machten die Beschwerdeführer und die seinerzeitigen Verkäufer der Abgabenbehörde erster Instanz folgende Mitteilung:

"In der umseits bezeichneten Rechtssache teilen die Einschreiter durch ihren ausgewiesenen Vertreter unter Bezugnahme auf das Informationsersuchen der Abgabenbehörde Folgendes mit:

1. Der seinerzeitige Kaufvertragsabschluss vom 14.1.1998 erfolgte aufgrund eines Informationsirrtums der Käuferseite hinsichtlich der wirtschaftlichen Verwendbarkeit des Kaufobjektes. Diesbezüglich bestand die unrichtige Vorstellung, dass die privat erworbene Liegenschaft in bestimmter Form betrieblich genutzt werden kann, wobei die Art der Nutzung in der Form, wie beabsichtigt, nicht möglich war, was zu einem späteren Zeitpunkt vom Steuerberater aufgeklärt wurde.

2. Diese Problematik wurde von der Verkäuferseite berücksichtigt, weshalb diese bereit war, den Erwerbsvorgang mit Vereinbarung vom 11.3.1998 rückgängig zu machen; diese Vereinbarung wurde bereits im Original mit Eingabe vom 12.3.1998 zur Verfügung gestellt. Nach Mitteilung des Finanzamtes war zum Zeitpunkt der Antragstellung eine Grunderwerbsteuervorschreibung noch nicht erfolgt.

3. Eine Bestimmung des neuen Käufers hat es nicht gegeben, vielmehr wurde nach Rückgängigmachung des Kaufvertrages ein neuer Kaufvertrag mit der Firma Rudolf Maurer GesmbH abgeschlossen.

4. Der Kaufpreis, der bereits vertragskonform aufgrund des Kaufvertrages vom 14.1.1998 geleistet wurde, wurde an die Käufer zurückbezahlt, eine Verrechnung fand nicht statt.

5. Das Kaufobjekt wurde in die Verfügungsmacht der Verkäufer rückübertragen, die in weiterer Folge durch Abschluss eines neuen Vertrages darüber wiederum verfügt haben.

Zusammenfassend wird um möglichst rasche und positive Entscheidung ersucht."

Daraufhin setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz mit Bescheiden vom 8. Juni 1998 für den Erwerbsvorgang vom 14. Jänner 1998 Grunderwerbsteuer fest und wies mit Bescheiden vom 9. Juni 1998 die Anträge auf Nichtfestsetzung je mit der Begründung ab, die Rückgängigmachung des Kaufvertrages sei nur erfolgt, um den Verkauf des Grundstückes an die im voraus bestimmte neue Käuferin zu ermöglichen.

Gegen diese Bescheide erhoben die Beschwerdeführer Berufungen mit der Begründung, die Verkäufer hätten die volle Verfügungsfreiheit über das Grundstück wiedererlangt; die ursprünglichen Verhältnisse seien ex tunc wiederhergestellt worden. Dazu wurde folgende Bestätigung der seinerzeitigen Verkäufer vom 4. Juli 1998 vorgelegt:

"Wir, Peter Gillhofer, geb. 2.5.1968, und Friedrich Gillhofer, geb. 30.7.1969, beide Linzer Straße 19, 4283 Bad Zell, bestätigen hiermit, dass die in unserem außerbücherlichen Hälfteeigentum stehende Liegenschaft EZ 164 GB 43110 Ried in der Riedmark nach Auflösung des Kaufvertrages mit den Ehegatten Anna und Rudolf Maurer vom 14.1.1998 in unserer vollen und uneingeschränkten Verfügungsfreiheit stand und keinerlei Verpflichtungen oder Nebenabreden bestanden, wonach der Verkauf der Liegenschaft an eine schon bestimmte physische oder juristische Person vorzunehmen war. Im übrigen erfolgte die Abwicklung des nachfolgenden Verkaufes an die Firma Rudolf Maurer GesmbH nicht in einem Akt."

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 21. Oktober 1998 wurden die Berufungen als unbegründet abgewiesen. Dabei wurde unter Hinweis darauf, dass sowohl die "Stornovereinbarung" als auch der Kaufvertrag über die Veräußerung der Liegenschaft an die Rudolf Maurer GmbH am 11. März 1998 abgeschlossen worden seien und dass der

Erstbeschwerdeführer Geschäftsführer der zweiten Käuferin gewesen sei, die Anwendung des § 17 Abs. 2 Z. 1 GrEStG verneint.

Dagegen begehrt die Beschwerdeführer unter Aufrechterhaltung ihrer Rechtsmeinung fristgerecht die Entscheidung über die Berufungen durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Der in den Verwaltungsakten befindliche Kaufvertrag betreffend die Veräußerung der in Rede stehenden Liegenschaft an die Rudolf Maurer GmbH wurde seitens der Verkäufer am 11. März 1998 unterfertigt, seitens des Erstbeschwerdeführers in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der Käuferin mit dem Datum 16. März 1998, wobei allerdings die Echtheit dieser Unterschriften bereits am 11. März 1998 durch den öffentlichen Notar Dr. Wolfgang Lenz, Engelhartzell, unter B.R.Zl.: 157/98 beglaubigt wurde.

Die belangte Behörde gab den Berufungen mit zwei gesonderten, gleichlautenden Bescheiden keine Folge, wobei auch sie wie schon die Berufungsvorentscheidungen die Auffassung vertrat, die Verkäufer hätten in Wahrheit nicht die Möglichkeit wiedererlangt, über die Liegenschaft frei verfügen, das heißt sie auch an einen Außenstehenden Dritten veräußern zu können.

Gegen diese Bescheide richtet sich die vorliegende Verwaltungsgerichtshofbeschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die Beschwerdeführer erachten sich in ihrem Recht auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer verletzt.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet begehrt wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 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 Rücktrittsrechts oder eines Wiederverkaufsrechtes rückgängig gemacht wird.

Nach ständiger hg. Judikatur setzt das Rückgängigmachen eines Kaufvertrages iS dieser Gesetzesstelle voraus, dass der ursprüngliche Verkäufer jene Verfügungsmacht wiedererlangt, die er vor dem Vertragsabschluss hatte. Das ist aber unter anderem dann nicht der Fall, wenn ein Vertrag nur zu dem Zweck aufgehoben wird, das Grundstück an einen im Voraus bestimmten neuen Käufer zu veräußern (vgl. dazu die zahlreiche bei Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, 3. Teil GrEStG 1987 unter Rz 15 zu § 17 GrEStG 1987 referierte hg. Judikatur).

Im Lichte dieser Rechtsprechung ist die von den Beschwerdeführern behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht gegeben, zeigt doch gerade der zeitliche Ablauf des Vertragsgeschehens, dass bei Auflösung des Vertrages mit den Beschwerdeführern am 11. März 1998 schon klar war, dass anstelle der Beschwerdeführer jene GmbH als Käuferin erwerben wird, dessen Geschäftsführer der Erstbeschwerdeführer war; andernfalls hätten die Verkäufer die Urkunde über die zweite Veräußerung doch nicht schon am 11. März 1998 unterfertigt und wäre auch nicht schon an diesem Tag eine Beglaubigung der Unterschrift des Erstbeschwerdeführers als Geschäftsführer der Rudolf Maurer GmbH erfolgt. Der belangten Behörde kann daher nicht der Vorwurf gemacht werden, sie habe aus diesem Geschehen unzulässigerweise den Schluss gezogen, die Rückgängigmachung des ersten Vertrages sei nur erfolgt, weil zwischen den Vertragsteilen Einigkeit bestanden habe, die Liegenschaft an die Rudolf Maurer GmbH zu veräußern.

In Verbindung mit der für diesen Vorgang in der Auflösungsvereinbarung vom 11. März 1998 selbst gegebenen Aufklärung des Vorliegens eines Irrtums (der, wie sich aus der Eingabe vom 8. Mai 1998 klar ergibt, ein sog. Motivirrtum über die wirtschaftliche Verwendbarkeit des Kaufobjektes war) folgt aus dem geschilderten Geschehen eindeutig, dass von einer wiedererlangten freien Verfügungsmacht der Verkäufer, das Objekt insbesondere auch an einen außenstehenden Dritten veräußern zu können, keine Rede sein konnte.

Da auch der behauptete Verfahrensfehler nicht vorliegt, weil die belangte Behörde entgegen der Behauptungen der Beschwerde sehr wohl vom Akteninhalt ausgegangen ist, erweisen sich die angefochtenen Bescheide insgesamt als frei von den behaupteten Rechtswidrigkeiten, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Mit Rücksicht auf die einfache und überdies durch die angeführte hg. Judikatur klargestellte Rechtslage konnte die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

Der Ausspruch über den Aufwendersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VO BGBl. 416/1994.

Wien, am 17. Oktober 2001

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:2001160184.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)