

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

11.03.2010

Geschäftszahl

2008/16/0013

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger sowie Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Mairinger, Dr. Köller und Dr. Thoma als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Wagner, über die Beschwerde des T B in I, vertreten durch Dr. Herwig Fuchs, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Maximilianstraße 19/IV, gegen den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Innsbruck, vom 20. Dezember 2007, GZ. RV/0545-I/05, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Am 29. Mai 2004 schlossen der Beschwerdeführer und P H gemeinsam als Käufer mit der Verkäuferin D H eine als "Anwartschaftsvertrag" bezeichnete Vereinbarung. Kaufgegenstand war eine auf der Liegenschaft der Verkäuferin EZ x GB H zu errichtende, im Vertrag näher bezeichnete Eigentumswohnung sowie ein Miteigentumsanteil an einer weiteren im Vertrag näher bezeichneten Liegenschaft der Verkäuferin. Der Gesamtpreis wurde mit EUR 204.000,-- vereinbart.

In diesem Vertrag wurde eingangs festgehalten, dass die Käufer in Kenntnis der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und der Baupläne sind. Ausdrücklich wurden im Vertrag unter anderem folgende Vereinbarung getroffen:

"Die Verkäuferin verpflichtet sich, das Bauprojekt I laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung ab dem Baubeginn bis Herbst 2004 zu errichten."

Dieser Vertrag wurde dem Finanzamt Innsbruck (im Folgenden kurz: Finanzamt) mit Abgabenerklärung vom 10. Mai 2005 angezeigt, worauf das Finanzamt am 19. Mai 2005 an den Beschwerdeführer einen Grunderwerbsteuerbescheid richtete, mit dem ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von EUR 104.448,-- gem. § 7 Z. 3 GrEStG Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3 % (= EUR 3.655,68) angefordert wurde.

Dagegen berief der Beschwerdeführer einerseits mit dem Argument, der "Anwartschaftsvertrag" sei nur ein Vorvertrag gewesen, andererseits mit dem Einwand, er sei fünf Tage nach der Unterzeichnung dieses Vorvertrages wieder vom Vertrag zurückgetreten, und zwar einerseits gem. § 5 BauträgervertragsG und andererseits auf Grund eines ihm in einer mit der Verkäuferin getroffenen Nebenvereinbarung eingeräumten Rücktrittsrechtes.

Diese Nebenvereinbarung und die Rücktrittserklärung legte der Beschwerdeführer im Rahmen seiner Berufung vor. Außerdem berief sich der Beschwerdeführer in seiner Berufung noch darauf, dass der Vertrag auf Grund des Rücktrittsrechtes als aufschiebend bedingt anzusehen gewesen sei und überdies der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurfte, die aber nicht erteilt worden sei. Die Steuerschuld sei daher gem. § 8 Abs. 2 GrEStG gar nicht eingetreten.

Die der Berufung beiliegende Nebenvereinbarung vom 29. Mai 2004 lautet auszugsweise:

"Rücktrittsrecht des Herrn T B:

Frau D H und Herr T B erklären ausdrücklich, dass der Vorvertrag dem Bauträgervertragsgesetz BGBl. I 1997/7 i.d.g.F. unterliegt und dass Herrn T B gem. § 5 des Bauträgervertragsgesetzes das gesetzliche Rücktrittsrecht von seiner Vertragserklärung zusteht.

Neben diesem gesetzlichen Rücktrittsrecht vereinbaren die Vertragspartner ausdrücklich, dass Herrn T B hinsichtlich des heute abgeschlossenen Vorvertrages ein vertragliches Rücktrittsrecht eingeräumt wird. Herr T B ist demnach berechtigt, vom Vorvertrag zurückzutreten, ohne hierfür eine Begründung abgeben zu müssen. Vereinbart wird, dass dieses vertragliche Rücktrittsrecht mit einem Monat ab dem 29.5.2004 befristet ist. Frau D H erklärt mit ihrer Unterschrift, mit dieser vertraglichen Nebenabrede einverstanden zu sein."

Am 3. Juni 2004 erklärte der Beschwerdeführer handschriftlich seinen Rücktritt vom "Vorvertrag" vom 29. Mai 2004.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 13. Oktober 2005 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. In der Begründung der Berufungsvorentscheidung wurde dabei vom Finanzamt u.a. Folgendes ausgeführt:

"Am 3.6.2004 hat T B den Rücktritt vom Anwartschaftsvertrag vom 29.5.2004 erklärt. Bei dieser Rückgängigmachung handelt es sich um keine echte Rückgängigmachung sondern um eine rein formelle. Da P H vom Kaufvertrag nicht zurücktrat, gab T B seinen erworbenen Übereignungsanspruch nicht an Frau H zurück, sondern trat diesen gemäß § 1 Abs. 1 Z. 3 GrEStG an P H ab."

Gegen die Berufungsvorentscheidung stellte der Beschwerdeführer den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz ohne den Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung entgegenzutreten.

Mit Vorhalt vom 2. Juli 2006 forderte die belangte Behörde den Beschwerdeführer auf, unter anderem folgende Fragen zu beantworten:

"Nach § 8 Abs. 2 GrEStG entsteht die Steuerschuld ua. mit der Genehmigung, wenn die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges von der Genehmigung einer Behörde abhängig ist.

Nach den § 9 iVm § 12 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 idF. LGBI: Nr. 75/1999 bedürfen nur der Rechterwerb an Baugrundstücken **durch Ausländer der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung**. An Sachverhalt liegt dem Streitfall hingegen zugrunde, dass der Bw. Österreicher ist, weshalb der Referent vorerst davon ausgeht, dass dessen Rechterwerb nicht genehmigungspflichtig ist.

1.) Mit welcher Gesetzesbestimmung begründen Sie daher Ihr (gegenteiliges) Berufungsvorbringen, **"zudem unterliegen der Vorvertrag als auch der später abzuschließende Hauptvertrag der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung, die Grundverkehrsbehörde aber keine Genehmigung (weder vom zum Vorvertrag noch zu dem erst abzuschließenden Hauptvertrag) abgegeben hat, ist die Grunderwerbsteuer nicht fällig"**?

2.) Vorlage einer Ablichtung jenes Treuhandkontos, aus dem die jeweiligen Zahlungen des Kaufpreises im Sinne der Seite 2 des Anwartschaftsvertrages ersichtlich sind.

3.) Von wem wurden die Zahlungen geleistet und getragen (Nachweis durch geeignete Unterlagen z.B. Überweisungsbelege)

4.) Vorlage einer Ablichtung des in der Folge abgeschlossenen Kauf- bzw. Wohnungseigentumsvertrages.

5.) Bestanden überhaupt Vereinbarungen und wenn ja welche für den Fall eines etwaigen Rücktrittes durch den Käufer T B bezüglich den Erwerb der Käuferin P H?

5a) Warum wurde mit einer Nebenvereinbarung ein vertragliches Rücktrittsrecht nur mit dem T B vereinbart und darin ausdrücklich erklärt, dass ihm gemäß § 5 des Bauträgervertragsgesetzes ein gesetzliches Rücktrittsrecht von seiner Vertragserklärung zustehe?

6.) Liegt zwischen den beiden Käufern eine Lebensgemeinschaft vor (dafür spricht der Umstand der gemeinsamen Wohnadresse)?

7.) Begründen Sie auch noch Ihre Rechtsauffassung, dass 'sowohl das gesetzliche als auch das vertragliche Rücktrittsrecht des Berufungswerbers eine Bedingung aufschiebender Art darstellt?'

Darauf antwortete der Beschwerdeführer mit Stellungnahme vom 6. Oktober 2006 auszugsweise wie folgt:

"Im vorliegenden Fall wurde festgestellt, dass das Gebäude irrtümlich teilweise auf Freiland errichtet worden ist, wobei es die Baufirma, der Architekt und die Baubehörde zu verantworten haben, dass durch die Bauführung die Grenze des Baulandes überschritten worden ist.

Auf diesen Umstand wurde bei der Verfassung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages ausdrücklich hingewiesen und der Grundverkehrsbehörde zur Entscheidung über die Genehmigung vorgelegt.

...

Im vorliegenden Fall ist die Grundverkehrsbehörde auf die heikle Frage, ob die Überschreitung des Baulandes durch die Baufirma S und die teilweise Errichtung des Gebäudes I, auf Freiland Auswirkungen auf das grundverkehrsbehördliche Genehmigungsverfahren hat, nicht eingegangen. Die Käuferin P H hat ausdrücklich in Punkt VII Pkt 2 lit.a des Kaufvertrages vom 28.4.2006 auf diese besondere Situation hingewiesen. Die Verkäuferin hat, um diese Bauführung im Freiland genehmigen zu lassen, bei der Stadt I einen Antrag auf Umwidmung gestellt, wobei dieser Antrag noch nicht bewilligt worden ist.

Aus vorgenannten Gründen ist die Annahme, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, nicht richtig."

In dem schließlich am 28. April 2006 zwischen der Verkäuferin und P H allein geschlossenen Kaufvertrag findet sich in Punkt 2.) (Besondere Gewährleistungsbestimmungen) folgender Passus:

"a) Bauführung im Freiland:

Im Zuge der Erstellung des Nutzwertgutachtens und einer vom Vertragsverfasser und Treuhänder verlangten und auch durchgeführten Vermessung durch das Vermessungsbüro DI P/Dipl. Ing. S wurde festgestellt, dass an der Westseite der Wohnanlage Stützmauern, Teile der Abstellplätze P1, P2, P3, Teile der westlichen Terrassen und Gärten über die Grenze des Grundstückes 148/1 in das Grundstück 148/3 ragen. Das Grundstück 148/3 befindet sich im Freiland, sodass sich die vorangeführten Bauteile außerhalb der Baulandwidmungsgrenze und somit im Freiland befinden. Der Projektant der Wohnanlage, Herr DI. W M, ist bemüht, für die im Freiland beanspruchten Flächen eine Umwidmung und baubehördliche Genehmigung zu erlangen. Bereits jetzt ist ersichtlich, dass im Falle der Genehmigung der (geringfügig) in das Freiland ragenden Bauteile ein nachträgliches Nutzwertgutachten durch den Wohnungssachverständigen erstellt werden muss, um alle Bauteile in das Wohnungseigentum einzubeziehen. Auf Grund dieses Umstandes sind vertragliche Anpassungen unumgänglich."

Mit Vorhalt vom 18. Oktober 2006 forderte die belangte Behörde den Beschwerdeführer zur Beantwortung folgender Fragen auf:

"1.) Wie erklärt sich, dass in der Nebenvereinbarung zum Anwartschaftsvertrag die Frau D H und Herr T B 'ausdrücklich erklärten', dass dem T B ein gesetzliches Rücktrittsrecht gemäß § 5 des Bauträgervertragsgesetzes zustehe. Ein gesetzliches Rücktrittsrecht braucht wohl keine solche ausdrückliche Festlegung. Stand der P H ein solches 'gesetzliche' Rücktrittsrecht nicht zu bzw. warum war sie von dieser ausdrücklichen Erklärung nicht erfasst?

1a) Auf welche konkrete Bestimmung des § 5 des Bauträgervertragsgesetzes stützte sich der Rücktritt und warum wurde dieser dann beim erklärten Rücktritt nicht angeführt. In diesem Zusammenhang wird erwähnt, dass das ebenfalls eingeräumte vertragliche Rücktrittsrecht 'ohne hierfür eine Begründung abgeben zu müssen' ausgeübt werden konnte und die konkrete Rücktrittserklärung vom 3.6.2004 ohne Angabe von Gründen erfolgt ist. Dies rechtfertigt die Schlussfolgerung, dass es sich um einen vertraglichen Rücktritt handelte.

2.) Welche Vereinbarungen bestanden zwischen den Vertragsparteien (Verkäuferin und den beiden Käufern) bezogen auf den Erwerb der Eigentumswohnung gesamt bzw. bezogen auf den Erwerb der P H für den Fall, dass T B von seinem (gesetzlichen oder vertraglichen) Rücktrittsrecht Gebrauch machen sollte? (Nachweis durch diesbezügliche schriftliche Zeugenaussagen von P H und D H)

3.) Welche Tatumstände und Gründe sprechen nach Ihrer Meinung dafür, dass als Folge des erklärten Rücktrittes durch T B die Verkäuferin D H ihre Ursprüngliche Verfügungsmacht (Verfügungsmöglichkeit) über den Kaufgegenstand wiedererlangt hat und damit der Erwerbsvorgang im Sinn des § 17 Abs. 1 Z 1 oder Z 2 GrEStG 1987 'rückgängig gemacht' wurde? (Nachweis durch diesbezügliche Unterlagen bzw. schriftliche Zeugenaussagen der Vertragsparteien)

4.) Vorlage einer Ablichtung der von der Grundverkehrsbehörde ausgestellten Bestätigung vom 24.5.2006 betreffend Anzeige vom 2.5.2006 des Erwerbers der P H."

Darauf antwortete der Rechtsfreund des Beschwerdeführers mit Schreiben vom 4. Dezember 2006 wie folgt:

"Antwort zu Frage 1:

Die Vertragsteile wurden vom Vertragsverfasser darauf hingewiesen, dass das Bauträgervertragsgesetz in § 5 ein gesetzliches Rücktrittsrecht des Erwerbers vorsieht. Die Voraussetzungen für die Geltendmachung dieses gesetzlichen Rücktrittsrechtes wurden den Vertragsteilen ausdrücklich erklärt.

§ 5 Absatz 2 des Bauträgervertragsgesetz sieht vor, dass der Erwerber eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Da der Gesetzgeber eine schriftliche Belehrung fordert, war diese dem Erwerber T B zu erteilen, und zwar in schriftlicher Art und Weise. Daher wurde diese Belehrung im Vertrag aufgenommen.

Auch Frau P H wurde diese Belehrung schriftlich erteilt. Diese Belehrung bezog sich auf den zwischen Frau D H und Frau P H geschlossenen Vertrag.

Frau P H hatte keine Einwände gegen die Ausübung des Rücktrittsrechtes seitens des Herrn T B. Dies galt auch umgekehrt.

Antwort zu Frage 1a):

Der Rücktritt stützte sich auf die Bestimmung des § 5 Abs. 1 Zi.1 des Bauträgervertragsgesetzes.

Frau D H konnte die in § 5 Abs. 1 Zi. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 Zi. 3 , Zi. 4 Bauträgervertragsgesetz festgehaltenen Punkte nicht oder nur unvollständig erklären und darlegen:

Der Übergabetermin konnte nicht als Termin sondern nur als ein sich über Monate erstreckender Zeitraum erklärt werden.

Die vom Erwerber zu übernehmenden Lasten konnten nur in unvollständiger Weise dargelegt werden (Abwasser- und Leitungsrechte der nördlichen Anrainer; Ersitzung eines Gehrechtes seitens der Rechtsvorgänger der östlichen Nachbarin Frau S).

Der Rücktritt stützte sich aber auch auf das zwischen Herrn T B und Frau D H vereinbarte vertragliche Rücktrittsrecht, wobei vereinbart worden war, dass dieses vertragliche Rücktrittsrecht keiner weiteren Begründung bedarf.

Antwort zu 2):

§ 13 WEG 2002 normiert den Begriff der Eigentümerpartnerschaft. Sollte Herr T B weder vom gesetzlichen noch vom vertraglichen Rücktrittsrecht Gebrauch machen, war diese Eigentümerpartnerschaft als Ziel angedacht.

Für den Fall der Geltendmachung des gesetzlichen und/oder vertraglichen Rücktrittsrechtes des Herrn T B boten sich drei Möglichkeiten:

- a) Rücktritt von Frau P H, da auch ihr zumindest das gesetzliche Rücktrittsrecht zustand.
- b) Begründung einer Eigentümerpartnerschaft zwischen Frau D H und Frau P H.
- c) Frau P H erwirbt die bei Frau D H verbliebenen Miteigentumsanteile.

Antwort zu 3):

Das gesetzliche Rücktrittsrecht gem. § 5

Bau-träger-vertragsgesetz.

Das Vorliegen der Umstände des § 4 Abs. 1 Zi. 3 und 4 i.V.m.

§ 5 Bau-träger-vertragsgesetz.

Die Ausübung des gesetzlichen Rücktrittsrechtes durch Herrn B.

Das vertraglich eingeräumte Rücktrittsrecht.

Die tatsächliche Ausübung dieses vertraglich eingeräumten Rücktrittsrechtes durch Herrn T B.

Die vorweg erteilte Zustimmung zur Ausübung aller Rücktrittsrechte des Herrn T B durch Frau H.

Der völlige Verlust der Verfügungsmöglichkeit des Herrn T B nach seinem Rücktritt und die Wiedererlangung der völligen Verfügungsmöglichkeit durch Frau D H.

Der von Herrn T B gestellte Antrag auf Nichtfestsetzung bzw. Abänderung der Steuer.

Antwort zu 4):

wird ehestens nachgereicht. Akteneinsicht bei der Grundverkehrsbehörde und Amtsgespräch mit dem Grundverkehrsreferenten sind für den 5.12.2006 vereinbart."

Die angekündigte Nachreichung einer Antwort auf Punkt 4. des Vorhaltes vom 18. Oktober 2006 durch den Beschwerdeführer erfolgte nicht.

Daraufhin wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab, wobei sie davon ausging, dass bereits der "Anwartschaftsvertrag" vom 29. Mai 2004 ein Erwerbsvorgang gem. § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG war. Sowohl das gesetzliche Rücktrittsrecht nach § 5 Bau-träger-vertragsgesetz als auch das dem Beschwerdeführer von der Verkäuferin vertraglich eingeräumte Rücktrittsrecht wertete die belangte Behörde als auflösende Bedingung; § 8 Abs. 2 GrEStG betreffe dagegen nur Suspensivbedingungen. Auch das Erfordernis einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Vertrages erachtete die belangte Behörde als nicht gegeben.

Schließlich verneinte die belangte Behörde auch das Vorliegen eines Tatbestandes nach § 17 GrEStG. Der Beschwerdeführer sei in Ausübung seines vertraglichen Rücktrittsrechtes vom Vertrag zurückgetreten. Deshalb sei aber die zweite Käuferin "weiter im Rechtsbestand" geblieben. Für diese sei schließlich vom BG Innsbruck mit Beschluss vom 13. August 2004 die Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum bewilligt worden. Die zweite Käuferin habe auch den Kaufgegenstand übergeben erhalten und die Wohnung in Empfang genommen. Ausdrücklich verwies die belangte Behörde in diesem Zusammenhang darauf, dass der Beschwerdeführer dem Argument der Berufungsvorentscheidung, er habe seinen Teil des Übereignungsanspruches an die zweite Käuferin abgetreten, in seinem Vorlageantrag nicht entgegengetreten sei.

Rechtlich wertete die belangte Behörde diesen Umstand dahin, dass durch den Rücktritt des Beschwerdeführers die Verkäuferin nicht ihre ursprüngliche freie Verfügung über das Kaufobjekt wiedererlangt habe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Verwaltungsgerichtshofbeschwerde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht verletzt, nach Geltendmachung des gesetzlichen und vertraglichen Rücktrittsrechtes mit keiner Grunderwerbsteuer belastet zu werden, weiters in seinem Recht

verletzt, mit keiner Grunderwerbsteuer dann belastet zu werden, wenn ein Erwerbsvorgang vorliegt, der vom Eintritt aufschiebender Bedingungen oder von der Genehmigung einer Behörde abhängt.

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 über die Beschwerde erwogen:

Der Grunderwerbsteuer unterliegt gem. § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstückes begründet.

§ 8 Abs. 2 leg. cit. lautet:

"(2) Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung."

Gem. § 17 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. 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.

§ 13 Abs. 3 WEG 2002 lautet auszugsweise:

"(3) Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen ..."

Nach ständiger hg. Rechtsprechung ist ein Erwerbsvorgang nur dann iS des § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG "rückgängig gemacht", wenn der Verkäufer damit jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss hatte, wiedererlangt hat (vgl. dazu Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, GrunderwerbsteuerG 1987, Rz 14 ErgM 11 M zu § 17 GrEStG).

In Ausführung des Beschwerdegrundes der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften macht der Beschwerdeführer in erster Linie geltend, dass die belangte Behörde betreffend die Frage, ob die Verkäuferin durch den vom Beschwerdeführer erklärten Rücktritt die freie Verfügung über das Kaufobjekt wiedererlangt hat, es unterlassen habe, die zweite Käuferin P H sowie die Verkäuferin zu vernehmen.

Der darin von der Beschwerde erblickte Verfahrensmangel liegt aber unter Berücksichtigung des Umstandes, dass im vorliegenden Fall nur einer der beiden Käufer vom Vertrag zurückgetreten ist, nicht aber auch die zweite Käuferin, schon deshalb nicht vor, weil es bei einer derartigen Vertragskonstellation betreffend ein Wohnungseigentumsobjekt von vornherein klar ist, dass der Verkäufer realistischerweise den durch den Rücktritt eines der beiden Käufer frei gewordenen Anteil nur an den zweiten im Vertrag verbliebenen Käufer veräußern kann. Von einer wiedererlangten freien Dispositionsmöglichkeit, wie sie für eine Anwendung des § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG nach der hg. Judikatur erforderlich ist, kann von vornherein keine Rede sein; insbesondere nicht unter Berücksichtigung der beim partnerschaftlichen Wohnungseigentum durch § 13 Abs. 3 WEG angeordneten Bindung. Ein Beweisverfahren zu diesen Fragen war daher entbehrlich, weshalb der behauptete Verfahrensfehler nicht vorliegt.

Dazu kommt noch, dass der Beschwerdeführer selbst zu dem diesbezüglich in der Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes vom 13. Oktober 2005 enthaltenen Vorhalt, er habe im Ergebnis seinen Teil des Übereignungsanspruches an seine Kaufpartnerin P H abgetreten, in seinem Vorlageantrag aber auch in seinen weiteren Eingaben im Berufungsverfahren mit keinem Wort entgegengetreten ist. Auch aus diesem Grund bestand für die belangte Behörde daher nicht der geringste Anlass, weitere Ermittlungen darüber anzustellen, warum P H das ganze Kaufobjekt letzten Endes allein erworben hat.

In zweiter Linie wird als Verfahrensfehler gerügt, dass die belangte Behörde keine Ermittlungen über das wegen der "Freilandbebauung" eingeleitete Umwidmungsverfahren und in diesem Zusammenhang betreffend die Notwendigkeit einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung angestellt hat.

Dazu ist der Beschwerdeführer auf Folgendes zu verweisen:

Der Vertrag, mit dem er einen Erwerbsvorgang gem. § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG verwirklicht hat, nämlich die Vereinbarung vom 29. Mai 2004, beinhaltet ausdrücklich die Verpflichtung der Verkäuferin, das Bauprojekt plangemäß zu entrichten. Eine Bauentwicklung ins Freiland war in diesem Vertrag nicht vorgesehen.

Erstmals in seiner Stellungnahme vom 6. Oktober 2006 verwies der Beschwerdeführer darauf, dass die Baufirma, der Architekt und die Baubehörde es zu verantworten hätten, dass durch die Bauführung die Grenze des Baulandes überschritten wurde. Dieser Umstand wurde dann im Vertrag zwischen der Verkäuferin und P H vom 28. April 2006 besonders hervorgehoben.

Daraus folgt rechtlich aber, dass die durch das faktische Baugeschehen (Überschreitung der Grenzen des Baulandes) ausgelösten Fragen einer entsprechenden Sanierung durch eine nachträgliche Umwidmung bzw. die Frage einer allfälligen Genehmigungspflicht nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz erst eine Entwicklung

betreffen, die zeitlich gesehen jedenfalls nach dem Rücktritt des Beschwerdeführers vom Vertrag (3. Juni 2004!) stattgefunden hat. Hinsichtlich des hier allein zu beurteilenden Erwerbsvorganges vom 29. Mai 2004 ergibt sich aus dem von der Beschwerde behaupteten Umstand daher von vornherein keine Genehmigungspflicht nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz. Aus diesem Grund bestand für die belangte Behörde daher auch keinerlei Notwendigkeit, in der vom Beschwerdeführer vermissten Richtung weitere Ermittlungen anzustellen. Andere Aspekte, die zu einer Genehmigungspflicht des Vertrages vom 29. Mai 2004 nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz hätten führen können, hat auch der Beschwerdeführer selbst trotz ausdrücklicher Aufforderung durch die belangte Behörde gar nicht behauptet.

In Darstellung des Beschwerdegrundes der behaupteten inhaltlichen Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides wiederholt der Beschwerdeführer zunächst das Argument, es seien durch seinen Rücktritt "sämtliche Rechte, die dem Beschwerdeführer zugekommen wären" bei der Verkäuferin verblieben. Dazu wird die Beschwerde auf die bereits oben dargelegten Aspekte, nämlich darauf verwiesen, dass im Beschwerdefall die Verkäuferin ja weiterhin an die im Vertrag verbliebene zweite Käuferin und solcherart in ihrer Disposition über die ideelle Hälfte des Kaufobjektes insoweit beschränkt war, als sie realistischerweise im Ergebnis nur die Wahl hatte, entweder den frei gewordenen Anteil an die zweite Käuferin zu übertragen oder selbst diesen Anteil als Partnerin der zweiten Käuferin (mit deren Zustimmung) zu übernehmen. Die mögliche Veräußerung des Hälfteanteils am Wohnungseigentum an einen Dritten wäre wegen der durch § 13 Abs. 3 WEG angeordneten Bindung nur mit Zustimmung der im Vertrag verbliebenen zweiten Käuferin möglich gewesen. Aus diesem Grund erhielt (wie oben schon ausgeführt wurde) die Verkäuferin auch durch den Rücktritt des Beschwerdeführers keinesfalls die für eine Anwendung des § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG erforderliche freie Verfügungsmacht über das Kaufobjekt zurück.

Insoweit die Beschwerde rechtlich darzulegen sucht, die vom Beschwerdeführer mit der Verkäuferin getroffene Rücktrittsvereinbarung sei ein "Kauf auf Probe" gewesen, weshalb bis zu der vom Beschwerdeführer abgegebenen Erklärung vom 3. Juni 2004 noch kein rechtswirksames Rechtsgeschäft vorgelegen sei, ist der Beschwerde Folgendes zu entgegnen:

§ 1080 ABGB bestimmt:

"Der Kauf auf die Probe ist unter der im Belieben des Käufers stehenden Bedingung geschlossen, dass er die Ware genehmige. Die Bedingung ist im Zweifel eine aufschiebende; der Käufer ist vor der Genehmigung an den Kauf nicht gebunden, der Verkäufer hört auf, gebunden zu sein, wenn der Käufer bis zum Ablaufe der Probezeit nicht genehmigt."

In der Literatur wird dazu die Meinung vertreten, dass ein solcher Vertrag aufschiebend bedingt ist und im Ergebnis nicht wirksam zustande kommt, wenn der Käufer bis zum Ablauf der bedungenen Probezeit seine Genehmigung nicht erteilt (z.B. Welser in Koziol/Welser, Bürgerliches Recht Grundriss II 11 152 uva).

Der vorliegende Text der Vereinbarung vom 29. Mai 2004 enthält aber keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass damit ein sogenannter Kauf auf Probe vereinbart worden wäre. Die zwischen dem Beschwerdeführer und der Verkäuferin getroffene Zusatzvereinbarung stellt vielmehr ein auf Basis der durch die Privatautonomie bestehenden Gestaltungsfreiheit vereinbartes vertragliches Rücktrittsrecht (sog. Stornorecht) dar (zur Zulässigkeit obligatorisch vereinbarter Rücktrittsrechte siehe z. B. OGH 11. Jänner 2005, 5 Ob 295/04z und 26. Februar 1970 1 Ob 25/70 uva). Dieses vertragliche Rücktrittsrecht hat dem Beschwerdeführer die Möglichkeit eröffnet, innerhalb der ihm dafür zur Verfügung stehenden Frist durch einseitige Erklärung aus dem bereits wirksam abgeschlossenen Vertrag wieder auszuscheiden. Der Beschwerdeführer hat somit im Wege der Ausübung des ihm von der Verkäuferin eingeräumten Rechtes den zunächst wirksam geschlossenen Vertrag iS des § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG wieder rückgängig gemacht. Allerdings führte dies im vorliegenden Fall nicht zur Nichtfestsetzung der Steuer, weil (wie oben schon wiederholt dargelegt) die Verkäuferin dadurch zufolge der besonderen Konstellationen des Falles ihr freies Verfügungsrecht über das Kaufobjekt nicht wieder erlangt hat.

Was schließlich das von der Beschwerde auch in der Rechtsrüge wieder ins Treffen geführte Argument anlangt, der Vertrag hätte der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurft, ist primär auf das schon oben in der Behandlung der Verfahrensrüge Gesagte zu verweisen. Dazu kommt aber noch, dass die Beschwerde in diesem Zusammenhang gegen Ende ihrer rechtlichen Argumentation selbst vorbringt, dass die zufolge der Bebauung von Freiland von der Verkäuferin beantragte Umwidmung schließlich im August 2007 erfolgt ist. Damit nimmt die Beschwerde ihrem eigenem Argument somit jede Substanz, sodass auf diese Problematik auch auf rechtlicher Ebene nicht weiter eingegangen zu werden braucht.

Da sich der angefochtene Bescheid sohin insgesamt als frei von den behaupteten Rechtswidrigkeiten erweist, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-AufwandsatzVO 2008, BGBl. II Nr. 455.

Wien, am 11. März 2010