

Raphael Albert | Muster | Schriftsatzmuster

Dokument-ID: 1044658

Festsetzung: Nichtfestsetzung gem § 17 Abs 1 Z 2 GrEStG

Einschreiben

An das

Finanzamt Österreich ... [Ort]¹

... [Adresse]

... [Ort], am ... [Datum]

Steuernummer: ... [Steuernummer des Antragstellers], ... [Name und Anschrift des Antragstellers]

[bei bescheidmäßiger Festsetzung:] Bescheid vom ... [Datum des Festsetzungsbescheides]

Antrag auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer gem § 17 Abs 1 Z 2 GrEStG²

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag und mit Vollmacht des eingangs benannten Abgabepflichtigen stellen wir den

Antrag

auf Nichtfestsetzung³ der [bei bescheidmäßiger Festsetzung:] mit Bescheid vom ... [Datum des Festsetzungsbescheides] festgesetzten Grunderwerbsteuer und Gutschrift der bereits entrichteten Grunderwerbsteuer. Zur Begründung des Antrags verweisen wir auf nachstehende Ausführungen:

Der Abgabepflichtige hat das antragsgegenständliche Grundstück in ... [Ort], KG ... [Katastralgemeinde], EZ ... [Einlagenzahl] mit Kaufvertrag vom ... [Datum des Kaufvertrags]⁴ erworben. Die auf den Erwerbsvorgang entfallende Grunderwerbsteuer wurde im Wege der Selbstberechnung ermittelt und am ... [Datum der Entrichtung] entrichtet.

Der Erwerbsvorgang wurde dem zuständigen Finanzamt Österreich am ... [Datum der Anzeige] angezeigt.

Am ... [Datum der Vertragsauflösung]⁴ wurde der dem Erwerbsvorgang zugrunde liegende Kaufvertrag vom ... [Datum des Kaufvertrags] wegen der Nichterfüllung wesentlicher Vertragsbedingungen wieder aufgelöst. Konkret hat der ... [verstoßende Vertragspartei] den Kaufvertrag vom ... [Datum des Kaufvertrags] verletzt, indem ... [Beschreibung des vertragswidrigen Verhaltens]⁵.

Beispiel:

Am 31.10.2024 wurde der dem Erwerbsvorgang zugrunde liegende Kaufvertrag vom 27.04.2024 wegen der Nichterfüllung wesentlicher Vertragsbedingungen wieder aufgelöst. Konkret hat der Erwerber den Kaufvertrag vom 27.04.2024 verletzt, indem er den vereinbarten Kaufpreis nicht wie unter Punkt 4.3 des Vertrages vereinbart bis zum 27.10.2024 vollständig an den Veräußerer geleistet hat.

Mit der Bitte um antragsgemäße Erledigung,

...

[Unterschrift]

Beilagen:

■ ... [Belege]⁶

Anmerkungen:

1 Der Antrag muss beim Finanzamt Österreich eingebracht werden.

§ 17 GrEStG stellt eine Ausnahme von dem für die Verkehrsteuern geltenden Grundsatz dar, wonach die einmal entstandene Steuerpflicht durch nachträgliche Ereignisse nicht wieder beseitigt werden soll. Bei den Ansprüchen aus § 17 GrEStG auf Nichtfestsetzung der Steuer oder Abänderung der Steuerfestsetzung handelt es sich um selbstständige (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. Das Gesetz lässt die Festsetzung der Abänderung der Steuer nur in den in § 17 Abs 1 bis 3 GrEStG ausdrücklich umschriebenen Fällen zu. Bei der rechtlichen Beurteilung, ob das Tatbestandsmerkmal einer Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges im Sinne der in Rede stehenden Bestimmung vorliegt, kommt es nur darauf an, dass der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss inne gehabt hat, durch einen der im § 17 Abs 1 GrEStG genannten Vorgänge wiedererlangt (VwGH Ra 2024/16/0035).

[Zurück](#)

2 Eine nachträgliche Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer ist unter anderem dann möglich, wenn das der Grundstücksübertragung zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft (Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrag) rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen von einer der Vertragsparteien nicht eingehalten wurden. Das Verpflichtungsgeschäft muss tatsächlich rückgängig gemacht werden. Eine bloße Möglichkeit zur Rückgängigmachung reicht zur Rechtfertigung eines Antrages auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer nicht aus (vgl VwGH 9.8.2001, 2000/16/0085).

Dabei ist nicht notwendig, dass die Rückgängigmachung zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien stattfindet (zB bei Rückgängigmachung durch die Erben des Veräußerers, vgl VwGH 26.5.2011, 2011/16/0001).

[Zurück](#)

3 Der Anspruch auf Rückerstattung der Steuer entsteht nicht schon mit der rechtlichen Möglichkeit, die Auflösung der Verträge zu verlangen, sondern erst mit der tatsächlichen Rückgängigmachung der Verträge (Ra 2024/16/0035).

[Zurück](#)

4 Der Antrag auf Nichtfestsetzung kann innerhalb von fünf Kalenderjahren gestellt werden. Diese Frist beginnt am Ende des Jahres, in dem der Anlass für die Nichtfestsetzung eingetreten ist, zu laufen.

[Zurück](#)

5 Eine wesentliche Vertragsbestimmung ist bspw dann verletzt, wenn der Erwerber den vereinbarten Kaufpreis nicht entrichtet.

[Zurück](#)

6 § 17 GrEStG verfügt die grundsätzliche Steuerfreiheit rückgängig gemachter Erwerbsvorgänge. Er gilt für fehlgeschlagene Erwerbsvorgänge, die wieder rückgängig gemacht werden, und er stellt eine Begünstigungsvorschrift dar (*Fellner*, Grunderwerbsteuergesetz 1987 § 17 Rz 1 Rz 6). Tritt die in einem Grundstücksschenkungsvertrag vereinbarte auflösende Bedingung dann tatsächlich ein, ist diese – mangels Verwirklichung des Spezialtatbestandes „Rückgängigmachung eines Erwerbsvorganges“ – einer Maßnahme nach § 17 GrEStG nicht zugänglich, sondern es kommt der „allgemeine“ Korrekturmechanismus des § 5 Abs 2 BewG zum Tragen. Dass ein Anlass für die Nichtfestsetzung eingetreten ist, muss durch geeignete Nachweise belegt werden (vgl VwGH 26.1.2006, 2005/16/0261).

[Zurück](#)

7 Dem Wortlaut des § 17 Abs 1 Z 2 GrEStG ist nicht zu entnehmen, dass die Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges zwischen dem seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber erfolgen müsste. Lediglich der Wortlaut der weiteren Befreiungsbestimmung des § 17 Abs 2 GrEStG, die aber nur dann von Bedeutung wäre, wenn es um die Besteuerung eines weiteren zur Rückgängigmachung notwendigen Erwerbsvorganges ginge, setzt voraus, dass der zur Durchführung einer Rückgängigmachung erforderliche Rechtsvorgang zwischen dem seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber erfolgt (VwGH 2011/16/0001).