

## Vertragsauflösung und ImmoEST

Oftmals werden **Kaufverträge** über Liegenschaften aus unterschiedlichen Gründen wieder **rückgängig** gemacht. Aus **grunderwerbsteuerlicher Sicht** ist dies kein Problem, da diese **refundierbar** ist, wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von 3 Jahren wieder rückgängig gemacht wird. Aus Sicht der ImmoEST stellt die Rückabwicklung einer Grundstücksveräußerung jedoch eine neue Veräußerung dar. Die bereits bezahlte **ImmoEST** kann daher **nicht refundiert** werden und trifft den Verkäufer auch wenn die Liegenschaft im Ergebnis nicht veräußert wird. Grund dafür ist, dass die ImmoEST an den Abschluss des Kaufvertrags anknüpft. Die tatsächliche Übergabe ist nicht maßgeblich.

Nur wenn die Rückabwicklung aufgrund einer **gerichtlichen Vertragsauflösung** mit ex tunc Wirkung erfolgt, kann eine **Refundierung** beantragt werden. Dies wäre dann der Fall, wenn der Vertrag gerichtlich aufgelöst wird, und zwar aufgrund von

- List oder Zwang
- Irrtum
- Nichtigkeit auf Grund eines Verstoßes gegen die guten Sitten
- Wandlung
- Verkürzung über die Hälfte.

Dies gilt auch für eine Rückabwicklung des Veräußerungsgeschäftes auf Grund einer bloßen Vereinbarung der Vertragsparteien, wenn nachweislich (gegenüber dem Parteienvertreter oder dem Finanzamt) die Voraussetzungen für eine gerichtliche Vertragsaufhebung gegeben wären.

Wird ein Vertrag unter einer **aufschiebenden Bedingung** abgeschlossen und ist der Bedingungseintritt hinreichend wahrscheinlich (zB Genehmigung durch die Grundverkehrskommission), wird der Tatbestand ebenfalls mit Vertragsabschluss erfüllt. Tritt die Bedingung nicht ein, liegt ein rückwirkendes Ereignis gem § 295a BAO vor und es entsteht somit kein Abgabenanspruch. Die ImmoEST kann refundiert werden.

Wird ein Grundstück gegen **Ratenzahlung oder Rente** verkauft, entsteht der ImmoEST Anspruch erst wenn die Summe der Raten oder Renten die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Grundstücks übersteigt. Solange dies nicht der Fall ist, ist kein Abgabenanspruch entstanden. Im Fall der Rückabwicklung ergeben sich daher auch keine ImmoEST Verpflichtungen.

**Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen beratend zur Seite.**