

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. H.N. in der Beschwerdesache ***1*** GmbH, vertreten durch Mag. K.N., Öffentlicher Notar, Str ***12***, ***11*** ***10***, über die Beschwerden vom

- 1.) 8. Mt 2018 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel über die Festsetzung eines Verspätungszuschlages vom 16. Mt1 2018, Erfassungsnummer ***3***;
- 2.) 8. Mt 2018 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel über die Festsetzung eines Verspätungszuschlages vom 10. Mt1 2018, Erfassungsnummer ***4***;
- 3.) 8. Mt 2018 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel über die Festsetzung eines Verspätungszuschlages vom 10. Mt1 2018, Erfassungsnummer ***14***;
- 4.) 8. Mt 2018 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel über die Festsetzung eines Verspätungszuschlages vom 10. Mt1 2018, Erfassungsnummer ***16***; zu Recht erkannt:

Die Beschwerden werden gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Sachverhalt zu **Punkt 1.** („Erstens“) des Spruches:

Mit dem am 30.04.2018 von den Vertragsparteien gefertigten Kaufvertrag erwarb die Beschwerdeführerin als Käuferin 60/***17*** Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ Zl. 1 Grundbuch Nr.1 zum Kaufpreis iHv Euro Betrag 1,00.

Unter Punkt 5.-tens „Genehmigungen“ vereinbarten die Parteien, dass der Vertrag rückwirkend rechtsunwirksam werde, wenn ihr auch nur eine der allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigungen versagt werde. Unter Punkt 5.2 konkretisierten die Vertragsparteien zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, dass der Kauf im Rahmen der Kapitalverkehrsfreiheit erfolge und nach dem Grundverkehrsgesetz die Negativbescheinigung bei der zuständigen Bezirkshauptmannschaft einzuholen sein wird.

Dazu wurde am 19.06.2018 folgende Negativbestätigung der Bezirkshauptmannschaft auf der Rückseite (letztes Blatt) am Kaufvertrag angebracht und gefertigt:

„Gemäß den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes wird bestätigt, dass gegenständliches Rechtsgeschäft nicht der Genehmigungspflicht unterliegt, bzw. ausgenommen ist.“

Der Kaufvertrag wurde am 02.10.2018 mittels Abgabenerklärung dem Finanzamt angezeigt. Mit Bescheid vom 12.10.2018. setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer in Höhe von Euro ***13*** fest.

Bescheid vom 16.10.2018:

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 16.10.2018 setzte das Finanzamt einen Verspätungszuschlag gemäß § 135 BAO im Ausmaß von 3% der festgesetzten Grunderwerbsteuer in Höhe von Euro 617,40 fest. Begründend wurde ausgeführt, dass der Kaufvertrag keiner Genehmigungspflicht unterliegt. Da das Rechtsgeschäft erst mit 02.10.2018 der zuständigen Finanzbehörde angezeigt wurde, liege eine Säumigkeit vor. Zum Ermessen wurde ausgeführt, dass ausgehend vom zeitlichen Ausmaß der Fristüberschreitung die Festsetzung in dieser Höhe (3%) angemessen sei.

Beschwerde vom 08.11.2018:

Mit Schriftsatz vom 8. Mt 2018 erhob die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf.) Beschwerde (Rekurs) und führte unter ausführlicher Darlegung der Bestimmungen des Z Grundverkehrsgesetzes aus, dass das Finanzamt die Rechtsqualität „Negativbestätigung“ verkenne. Diese bedeute nicht bloß, dass keine Genehmigung erforderlich sei, sondern stelle auch konstitutiv fest, dass

1. es sich beim Kaufobjekt nicht um ein Grundstück nach § 3 ***2*** handle,
2. der Erwerber einem Inländer gleichgestellt ist,
3. gegebenenfalls eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht vorliege.

Die Ausstellung einer Negativbescheinigung sei eine Erwerbsvoraussetzung und nicht bloß die Bestätigung über das Nichtvorliegen von Genehmigungserfordernissen. Sinn und Zweck des Gesetzes sei es, der Grundverkehrsbehörde ein Instrument zur Kontrolle in die Hand zu geben, ob ein Rechtserwerb Grundverkehrsbeschränkungen unterliege.

Es handle sich bei der Negativbestätigung um einen Feststellungsbescheid im Sinne des § 8 GrEStG. Diese Rechtsauffassung werde auch vom UFS in seiner Entscheidung vom 19.12.2006, GZl. RV/0096-K/08, geteilt:

„Die Vorlage einer Äußerung der Bezirksverwaltungsbehörde in Form einer solchen Negativbestätigung ist sohin nach Ansicht des erkennenden Senates als Bedingung im Sinne des § 8 Abs. 2 GrEStG, von der der Eintritt der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages vom abhängig gewesen ist, anzusehen. (....)

Insgesamt gesehen ist sohin davon auszugehen, dass die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages vom ... als Verpflichtungsgeschäft vom Parteiwillen getragen aufschiebend bedingt war durch die Vorlage einer Negativbescheinigung der Grundverkehrsbehörde.“

Der Fristenlauf des § 8 GrESt beginne erst mit dem Vorliegen der Negativbescheinigung. Die Steuerschuld entstehe erst mit Ausstellung der Negativbescheinigung oder Genehmigung im Sinne des Z Grundverkehrsgesetzes. Beantragt wurde die ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Bescheides über die Festsetzung des Verspätungszuschlages.

Beschwerdevorentscheidung:

Das Finanzamt wies mit Beschwerdevorentscheidung vom 13.06.2019 die Beschwerde als unbegründet ab und führte aus, dass der Vertrag einer grundverkehrsrechtlichen Genehmigung nicht bedurfte. Damit stehe fest, dass die Abgabenerklärung mitsamt Überreichung des Vertrages bis zum 15.06.2018 erfolgen hätte müssen. Die allenfalls erforderliche Negativbestätigung der Grundverkehrsbehörde schiebe das Entstehen der Steuerschuld im Zeitpunkt des Verpflichtungsgeschäftes nicht hinaus (UFS 06.09.2012, GZl. RV/1431-W/07).

Vorlageantrag:

Im Vorlageantrag vom 10. Juli 2010 verwies die Bf. wiederholt auf die ausführliche Begründung in der Beschwerde und beantragte die Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht, sowie die ersatzlose Behebung des angefochtenen Bescheides.

Nachdem die Bf. die Vorlage der Sache an das BFG beantragte hat, legte das Finanzamt die Akten dem BFG vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

Sachverhalt zu **Punkt 2.** („Zweitens“) des Spruches:

Mit dem am 30.04.2018 von den Vertragsparteien gefertigten Kaufvertrag erwarb die Beschwerdeführerin als Käuferin die Liegenschaften EZ ***5***, ***6***, ***7***, je Grundbuch Nr.1 zum Kaufpreis iHv Euro ***8***.

Unter Punkt 5.-tens „Genehmigungen“ vereinbarten die Parteien, dass der Vertrag rückwirkend rechtsunwirksam werde, wenn ihr auch nur eine der allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigungen versagt werde.

Unter Punkt 5.2. konkretisierten die Vertragsparteien zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, dass der Kauf im Rahmen der Kapitalverkehrsfreiheit erfolge und es sich beim Kaufgegenstand nicht um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des Grundverkehrsrechtes handelt. Daher sei nur die Negativbescheinigung einzuholen.

Dazu wurde am 19.06.2018 folgende Negativbestätigung der Bezirkshauptmannschaft auf der Rückseite (Rückseite letztes Blatt, leer, weiß) am Kaufvertrag angebracht und gefertigt:

„Gemäß den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes wird bestätigt, dass gegenständliches Rechtsgeschäft nicht der Genehmigungspflicht unterliegt, bzw. ausgenommen ist.“

Dieser Kaufvertrag wurde am 02.10.2018 mittels Abgabenerklärung dem Finanzamt angezeigt. Mit Bescheid vom 11.10.2018. setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer in Höhe von Euro ***9*** fest.

Bescheid vom 10.10.2018:

Mit angefochtenem Bescheid vom 10.10.2018 setzte das Finanzamt einen Verspätungszuschlag gemäß § 135 BAO im Ausmaß von 3% der festgesetzten Grunderwerbsteuer in Höhe von Euro Betrag 2 fest.

Begründend wurde ausgeführt, dass der Kaufvertrag vom 30.04.2021 keiner Genehmigungspflicht unterliege. Da das Rechtsgeschäft erst mit 02.10.2018 der zuständigen Finanzbehörde angezeigt wurde, liege eine Säumigkeit vor. Zum Ermessen wurde ausgeführt, dass ausgehend vom Ausmaß der Fristüberschreitung (ca 3 ½ Monate) und des erzielten finanziellen Vorteils die Festsetzung des Verspätungszuschlages im Ausmaß von 3% angemessen erscheine. Dabei sei zu berücksichtigen, dass Verschulden des Parteienvertreters dem Verschulden der von ihm vertretenen Partei gleichgestellt ist.

Beschwerde vom 08.11.2018:

Mit Schriftsatz vom 08.11.***16***, eingelangt am 13.11.2018, erhob die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf.) Beschwerde (Rekurs) und führte unter ausführlicher Darlegung der Bestimmungen des Z Grundverkehrsgesetzes aus, dass das Finanzamt die Rechtsqualität

„Negativbestätigung“ verkenne. Diese bedeute nicht bloß, dass keine Genehmigung erforderlich sei, sondern stelle auch konstitutiv fest, dass

- es sich beim Kaufobjekt nicht um ein Grundstück nach § 3 ***2*** handle,
- der Erwerber einem Inländer gleichgestellt ist,
- gegebenenfalls eine Ausnahme von Genehmigungspflicht vorliege.

Die Ausstellung einer Negativbescheinigung sei eine Erwerbsvoraussetzung und nicht bloß die Bestätigung über das Nichtvorliegen von Genehmigungserfordernissen. Sinn und Zweck des Grundverkehrsgesetzes sei es, der Grundverkehrsbehörde ein Instrument zur Kontrolle in die Hand zu geben, ob ein Rechtserwerb Grundverkehrsbeschränkungen unterliege.

Es handle sich bei der Negativbestätigung um einen Feststellungsbescheid im Sinne des § 8 GrEStG. Diese Rechtsauffassung werde auch vom UFS in seiner Entscheidung vom 19.12.2006, GZl. RV/0096-K/08, geteilt:

„Die Vorlage einer Äußerung der Bezirksverwaltungsbehörde in Form einer solchen Negativbestätigung ist sohin nach Ansicht des erkennenden Senates als Bedingung im Sinne des § 8 Abs. 2 GrEStG, von der der Eintritt der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages vom abhängig gewesen ist, anzusehen. (....)

Insgesamt gesehen ist sohin davon auszugehen, dass die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages vom ... als Verpflichtungsgeschäft vom Parteiwillen getragen aufschiebend bedingt war durch die Vorlage einer Negativbescheinigung der Grundverkehrsbehörde.“

Der Fristenlauf des § 8 GrESt beginne erst mit dem Vorliegen der Negativbescheinigung (gemeint: 19.06.2018). Die Steuerschuld entstehe erst mit Ausstellung der Negativbescheinigung oder Genehmigung im Sinne des Z Grundverkehrsgesetzes. Beantragt werde die ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Bescheides über die Festsetzung des Verspätungszuschlages.

Beschwerdevorentscheidung:

Das Finanzamt wies mit Beschwerdevorentscheidung vom 13.06.2019 die Beschwerde als unbegründet ab und führte aus, dass der Vertrag einer grundverkehrsrechtlichen Genehmigung nicht bedurfte. Damit stehe fest, dass die Abgabenerklärung mitsamt Überreichung des Vertrages bis zum 15.06.2018 erfolgen hätte müssen. Die allenfalls erforderliche Negativbestätigung der Grundverkehrsbehörde schiebe das Entstehen der Steuerschuld im Zeitpunkt des Verpflichtungsgeschäftes nicht hinaus.

Nachdem die Bf. die Vorlage der Sache an das BFG beantragte hat, legte das Finanzamt die Akten dem BFG vor und beantragte im Vorlagebericht die Abweisung der Beschwerde.

Sachverhalt zu **Punkt 3.** („Drittens“) des Spruches:

Mit dem am 02.05.2018 von den Vertragsparteien gefertigten Kaufvertrag erwarb die Beschwerdeführerin als Käuferin 571/***17*** Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ Zl. 1 Grundbuch Nr.1 zum Kaufpreis iHv Euro ***15***.

Unter Punkt 5.-tens „Genehmigungen“ vereinbarten die Parteien, dass der Vertrag rückwirkend rechtsunwirksam werde, wenn ihr auch nur eine der allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigungen versagt werde. Unter Punkt 5.2 konkretisierten die Vertragsparteien zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, dass der Kauf im Rahmen der Kapitalverkehrsfreiheit erfolge und nach dem Grundverkehrsgesetz die Negativbescheinigung bei der zuständigen Bezirkshauptmannschaft einzuholen sein wird.

Dazu wurde am 19.06.2018 folgende Negativbestätigung der Bezirkshauptmannschaft auf der Rückseite (letztes Blatt) am Kaufvertrag angebracht:

„Gemäß den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes wird bestätigt, dass gegenständliches Rechtsgeschäft nicht der Genehmigungspflicht unterliegt, bzw. ausgenommen ist.“

Der Kaufvertrag wurde am 02.***5***.2018 mittels Abgabenerklärung dem Finanzamt angezeigt. Mit Bescheid vom 12.***5***.2018. setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer in Höhe von Euro ***18*** fest.

Bescheid vom ***5***.***5***.2018:

Mit angefochtenem Bescheid vom 16.***5***.2018 setzte das Finanzamt einen Verspätungszuschlag gemäß § 135 BAO im Ausmaß von 3% der festgesetzten Grunderwerbsteuer in Höhe von Euro ***19*** fest.

Begründend wurde ausgeführt, dass der Kaufvertrag vom 30.04.2021 keiner Genehmigungspflicht unterlegen ist. Da das Rechtsgeschäft erst mit 02.***5***.2018 der zuständigen Finanzbehörde angezeigt wurde, liege eine Säumigkeit vor. Zum Ermessen wurde ausgeführt, dass ausgehend vom Ausmaß der Fristüberschreitung (ca. 3 ½ Monate) und des erzielten finanziellen Vorteils die Festsetzung des Verspätungszuschlages im Ausmaß von 3% angemessen erscheine.

Beschwerde vom 08.11.2018:

Mit Schriftsatz vom 08.11.2018 erhob die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf.) Beschwerde (Rekurs) und führte unter ausführlicher Darlegung der Bestimmungen des Z Grundverkehrsgesetzes aus, dass das Finanzamt die Rechtsqualität „Negativbestätigung“ verkenne. Diese bedeute nicht bloß, dass keine Genehmigung erforderlich sei, sondern stelle auch konstitutiv fest, dass

- es sich beim Kaufobjekt nicht um ein Grundstück nach § 3 ***2*** handle,
- der Erwerber einem Inländer gleichgestellt ist,
- gegebenenfalls eine Ausnahme von Genehmigungspflicht vorliege.

Die Ausstellung einer Negativbescheinigung sei eine Erwerbsvoraussetzung und nicht bloß die Bestätigung über das Nichtvorliegen von Genehmigungserfordernissen.

Es handle sich bei der Negativbestätigung um einen Feststellungsbescheid im Sinne des § 8 GrEStG. Diese Rechtsauffassung werde auch vom UFS in seiner Entscheidung vom 19.12.2006, GZl. RV/0096-K/08, geteilt:

„Die Vorlage einer Äußerung der Bezirksverwaltungsbehörde in Form einer solchen Negativbestätigung ist sohin nach Ansicht des erkennenden Senates als Bedingung im Sinne des § 8 Abs. 2 GrEStG, von der der Eintritt der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages vom Abhängig gewesen ist, anzusehen. (....)

Insgesamt gesehen ist sohin davon auszugehen, dass die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages vom ... als Verpflichtungsgeschäft vom Parteiwillen getragen aufschiebend bedingt war durch die Vorlage einer Negativbescheinigung der Grundverkehrsbehörde.“

Der Fristenlauf des § 8 GrESt beginne erst mit dem Vorliegen der Negativbescheinigung. Die Steuerschuld entstehe erst mit Ausstellung der Negativbescheinigung oder Genehmigung im Sinne des Z Grundverkehrsgesetzes.

Beantragt werde die ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Bescheides über die Festsetzung des Verspätungszuschlages.

Beschwerdevorentscheidung:

Das Finanzamt wies mit Beschwerdevorentscheidung vom 13.06.2019 die Beschwerde als unbegründet ab und führte aus, dass der Vertrag einer grundverkehrsrechtlichen Genehmigung nicht bedurfte. Damit stehe fest, dass die Abgabenerklärung mitsamt Überreichung des Vertrages bis zum 15.06.2018 erfolgen hätte müssen. Die allenfalls erforderliche Negativbestätigung der Grundverkehrsbehörde schiebe das Entstehen der Steuerschuld im Zeitpunkt des Verpflichtungsgeschäftes nicht hinaus.

Vorlageantrag:

Im Vorlageantrag vom ***5***. Juli 2010 verwies die Bf. wiederholt auf die ausführliche Begründung in der Beschwerde und beantragte die Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht, sowie die ersatzlose Behebung des angefochtenen Bescheides.

Nachdem die Bf. die Vorlage der Sache an das BFG beantragte hat, legte das Finanzamt die Akten dem BFG vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

Sachverhalt zu **Punkt 4.** („Viertens“) des Spruches:

Mit dem am 05.07.2018 von den Vertragsparteien gefertigten Kaufvertrag erwarb die Beschwerdeführerin als Käuferin 169/***17*** Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ Zl. 1 Grundbuch Nr.1 zum Kaufpreis iHv Euro ***14***,00.

Unter Punkt 12.-tens „Bedingungen, Genehmigungen“ vereinbarten die Parteien, dass keinerlei Genehmigungen nötig sind und Bedingungen nicht vereinbart wurden.

Am 06.09.2018 wurde folgende Negativbestätigung der Bezirkshauptmannschaft auf der Rückseite (letztes Blatt) am Kaufvertrag angebracht:

„Gemäß den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes wird bestätigt, dass gegenständliches Rechtsgeschäft nicht der Genehmigungspflicht unterliegt, bzw. ausgenommen ist.“

Der Kaufvertrag wurde am 02.***5***.2018 mittels Abgabenerklärung dem Finanzamt angezeigt. Mit Bescheid vom 22.***5***.2018. setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer in Höhe von Euro 14.000,00 fest.

Bescheid vom 22.***5***.2018:

Mit angefochtenem Bescheid vom 22.***5***.2018 setzte das Finanzamt einen Verspätungszuschlag gemäß § 135 BAO im Ausmaß von 2% der festgesetzten Grunderwerbsteuer in Höhe von Euro 280,00 fest.

Begründend wurde ausgeführt, dass der Kaufvertrag vom 05.07.2021 keiner Genehmigungspflicht unterlegen ist. Da das Rechtsgeschäft erst mit 02.***5***.2018 der zuständigen Finanzbehörde angezeigt wurde, liege eine Säumigkeit vor.

Beschwerde vom 08.11.2018:

Mit Schriftsatz vom 08.11.2018 erhob die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf.) Beschwerde (Rekurs) und führte unter ausführlicher Darlegung der Bestimmungen des Z Grundverkehrsgesetzes aus, dass das Finanzamt die Rechtsqualität „Negativbestätigung“ verkenne. Diese bedeute nicht bloß, dass keine Genehmigung erforderlich sei, sondern stelle auch konstitutiv fest, dass

1. es sich beim Kaufobjekt nicht um ein Grundstück nach § 3 ***2*** handle,
2. der Erwerber einem Inländer gleichgestellt ist,
3. gegebenenfalls eine Ausnahme von Genehmigungspflicht vorliege.

Die Ausstellung einer Negativbescheinigung sei eine Erwerbsvoraussetzung und nicht bloß die Bestätigung über das Nichtvorliegen von Genehmigungserfordernissen. Sinn und Zweck sei es,

der Grundverkehrsbehörde ein Instrument zur Kontrolle in die Hand zu geben, ob ein Rechtserwerb Grundverkehrsbeschränkungen unterliege.

Es handle sich bei der Negativbestätigung um einen Feststellungsbescheid im Sinne des § 8 GrEStG. Diese Rechtsauffassung werde auch vom UFS in seiner Entscheidung vom 19.12.2006, GZl. RV/0096-K/08, geteilt:

„Die Vorlage einer Äußerung der Bezirksverwaltungsbehörde in Form einer solchen Negativbestätigung ist sohin nach Ansicht des erkennenden Senates als Bedingung im Sinne des § 8 Abs. 2 GrEStG, von der der Eintritt der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages vom ... Abhängig gewesen ist, anzusehen. (.....).

Insgesamt gesehen ist sohin davon auszugehen, dass die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages vom ... als Verpflichtungsgeschäft vom Parteiwillen getragen aufschiebend bedingt war durch die Vorlage einer Negativbescheinigung der Grundverkehrsbehörde.“

Der Fristenlauf des § 8 GrESt beginne erst mit dem Vorliegen der Negativbescheinigung. Beantragt werde die ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Bescheides über die Festsetzung des Verspätungszuschlages.

Beschwerdevorentscheidung:

Das Finanzamt wies mit Beschwerdevorentscheidung vom 13.06.2019 die Beschwerde als unbegründet ab und führte aus, dass der Vertrag einer grundverkehrsrechtlichen Genehmigung nicht bedurfte. Damit stehe fest, dass die Abgabenerklärung mitsamt Überreichung des Vertrages bis zum 15.06.2018 erfolgen hätte müssen. Die allenfalls erforderliche Negativbestätigung der Grundverkehrsbehörde schiebe das Entstehen der Steuerschuld im Zeitpunkt des Verpflichtungsgeschäftes nicht hinaus.

Vorlageantrag:

Im Vorlageantrag vom verwies die Bf. wiederholt auf die ausführliche Begründung in der Beschwerde und beantragte die Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht, sowie die ersatzlose Behebung des angefochtenen Bescheides.

Nachdem die Bf. die Vorlage der Sache an das BFG beantragte hat, legte das Finanzamt die Akten dem BFG vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

Der oben dargestellte Verfahrensgang und Sachverhalt stehen unstrittig fest. Die Beschwerdeführerin erwarb mit den vier Kaufverträgen von verschiedenen Verkäufern das alleinige Eigentum an der Liegenschaft EZ Zl. 1 GB Nr.1.

Es bestand unter den Vertragsparteien Einvernehmen darüber, dass sämtliche Verträge keiner Genehmigung nach dem Z Grundverkehrsgesetz bedurften.

Beweiswürdigung:

Der vorliegende Sachverhalt ergibt sich aus den genannten dargestellten Inhalt der Kaufverträge, den korrespondierenden Negativbescheinigungen der Bezirksverwaltungsbehörden vom 13.06.2018 bzw. 06.09.2018, dem ausführlich dargestellten Verfahrensablauf (Bescheide, Beschwerdeentscheidungen, Vorlageanträgen) und den eingebrachten Beschwerdeschriftsätzen vom 08.11.2018 mitsamt den korrespondierenden Vorlageanträgen.

Rechtslage:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG), BGBl 1987/309 idgF., unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Die Steuerschuld entsteht gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG 1987, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

Wenn die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig ist, entsteht die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung (Abs. 2).

Gemäß § ***5*** Abs. 1 GrEStG 1987 sind Erwerbsvorgänge, die diesem Bundesgesetz unterliegen, bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Steuerschuld entstanden ist, zweitfolgenden Monats beim Finanzamt mit einer Abgabenerklärung anzuzeigen. Hierzu sind am Erwerb oder an der Vertragsserrichtung ua. mitwirkende Notare, Rechtsanwälte und sonstige Bevollmächtigte zur ungeteilten Hand verpflichtet.

Diese Frist gilt auch für die an Notare und Rechtsanwälte (Parteienvertreter) erteilte Befugnis zur Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 13 Abs. 1 GrEStG 1987 haben Parteienvertreter für Erwerbsvorgänge, für die sie eine Selbstberechnung vornehmen, spätestens am 15. Tag (Fälligkeitstag) des auf den Kalendermonat (Anmeldungszeitraum), in dem die Selbstberechnung erfolgt, zweitfolgenden

Kalendermonats eine Anmeldung über die selbst berechneten Erwerbsvorgänge beim Finanzamt vorzulegen. Die dazu errichteten Urkunden sind dem Finanzamt (auf elektronischem Wege, Urkundenarchiv) zur Einsicht zugänglich zu machen.

§ 135 der Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl 1961/194 idgF., lautet:

"Abgabepflichtigen, die die Frist zur Einreichung einer Abgabenerklärung nicht wahren, kann die Abgabenbehörde einen Zuschlag bis zu ***5*** Prozent der festgesetzten Abgabe (Verspätungszuschlag) auferlegen, wenn die Verspätung nicht entschuldbar ist; solange die Voraussetzungen für die Selbstberechnung einer Abgabe durch den Abgabepflichtigen ohne abgabenbehördliche Festsetzung gegeben sind, tritt an die Stelle des festgesetzten Betrages der selbst berechnete Betrag. ..."

Der Erwerbsvorgang im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes ist verwirklicht, sobald die Parteien in der Außenwelt ihren Willen, ein Rechtsgeschäft abzuschließen (zB durch Unterfertigung der Vertragsurkunde), gehörig kundgetan haben. Ob ein Erwerbsvorgang verwirklicht ist, ist ausschließlich nach den steuerrechtlichen Vorschriften, insbesondere nach § 1 GrEStG, zu beurteilen.

Ein Erwerbsvorgang ist bereits durch das Verpflichtungsgeschäft und nicht erst durch ein allenfalls nachfolgendes Erfüllungsgeschäft verwirklicht (VwGH 29.8.2013, 2010/16/0101). Das Gesetz bindet die Steuerpflicht schon an den Erwerb des Rechtstitels zur (späteren) Übereignung und damit an das erste, im Rechtsleben in Erscheinung tretende Ereignis, nämlich an die Begründung des Übereignungsanspruches, also an das Verpflichtungsgeschäft und nicht erst an das Erfüllungsgeschäft der Eintragung des Eigentumsrechtes für den Erwerber in das Grundbuch. Die für die Verbücherung notwendigen formellen Erfordernisse (zB exakte Bezeichnung des Grundstücks, Aufsandungsklausel) sind nur Voraussetzung für die Übertragung des Eigentumsrechtes, dagegen nicht für die Gültigkeit der obligatorischen Verpflichtung aus dem Kaufvertrag.

Eine (lediglich) die Eigentumsübertragung betreffende Abrede (zB Übereignung erst bei "vollständiger Kaufpreiszahlung") ist keine "Bedingung" in dem Sinne, dass dadurch die Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld bis zum Bedingungseintritt hinausgeschoben wird, weil anstelle des maßgebenden Verpflichtungsgeschäftes lediglich das Verfügungsgeschäft (Übereignung bzw. Verbücherung) insofern bedingt ist.

Eine Vertragsbestimmung, wonach der Vertrag rückwirkend rechtsunwirksam werde, wenn auch nur eine der allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigungen versagt werde bewirkt im Zusammenhang mit der Negativbestätigung nach dem Grundverkehrsgesetz der Bezirkshauptmannschaft keine aufschiebende Bedingung, zumal die gegenständlichen Rechtsgeschäfte keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurften.

Insoweit liegt in diesem konkreten Sachverhalt auch keine aufschiebende Bedingung im Sinne des § 8 Abs. 2 GrEStG vor.

Soweit die Beschwerdeführerin nun meint, sie habe sämtliche Verträge unter der Vereinbarung der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung nach dem Grundverkehrsrecht abgeschlossen, ist darauf zu verweisen, dass die Verträge keiner Genehmigung nach dem Grundverkehrsgesetz bedurften.

Zudem hielten die Parteien in allen Verträgen (Punkt 5.-tens bzw. 12.-tens) feststellend fest, dass diese Verträge keiner grundverkehrsrechtlichen Genehmigung unterliegen.

Schließlich wären die verfahrensgegenständlichen Verträge auch dann verspätet angezeigt worden, wenn man der irrigen Rechtsanschauung der Beschwerdeführerin folgen würde. Drei Negativbestätigungen stammen nämlich vom 19.06.2018.

Verspätungszuschlag:

Die Versäumung der im § ***5*** GrEStG 1987 vorgesehenen Frist zur Einreichung der Abgabenerklärung bzw im Falle der Selbstberechnung der Anmeldung iSd § 13 GrEStG führt bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen zu der Sanktionierung, dass die Abgabenbehörde gemäß § 135 BAO einen Verspätungszuschlag von bis zu ***5*** Prozent der festgesetzten Abgabe vorschreiben kann.

Als Voraussetzung ist zu beurteilen, ob die Verspätung entschuldbar ist oder nicht. Entschuldbar iSd § 135 BAO ist eine Verspätung dann, wenn dem Abgabepflichtigen ein Verschulden nicht zugerechnet werden kann, dh wenn er die Versäumung der Frist zur Einreichung bzw Anmeldung weder vorsätzlich noch fahrlässig herbeigeführt hat. Unter Fahrlässigkeit ist hier (§ 135 BAO) auch leichte Fahrlässigkeit zu verstehen.

Leichte Fahrlässigkeit liegt vor, wenn ein Fehler unterläuft, den gelegentlich auch ein sorgfältiger Mensch begeht. Grobe Fahrlässigkeit ist anzunehmen, wenn sich jemand über grundlegende und leicht erkennbare Vorschriften hinwegsetzt. Sie setzt ein Handeln oder Unterlassen voraus, bei dem unbeachtet geblieben ist, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten müssen und bei dem die erforderliche Sorgfalt nach den Umständen in ungewöhnlich hohem Maß verletzt wurde.

Rechtsunkenntnis oder irrtümliche, objektiv fehlerhafte Rechtsauffassungen sind nur dann entschuldbar, wenn die objektiv gebotene, der Sache nach pflichtgemäße, nach den subjektiven Verhältnissen zumutbare Sorgfalt nicht außer Acht gelassen wurde.

In der Unterlassung einer entsprechenden, den Umständen und persönlichen Verhältnissen nach gebotenen oder zumindest zumutbaren Erkundigung liegt ein Verschulden.

Dem Verschulden des Abgabepflichtigen an der verspäteten Einreichung bzw Anmeldung der Abgabenerklärung ist das Verschulden seines Vertreters gleichzuhalten, dh ein Verschulden des Vertreters trifft den Vertretenen; der Verspätungszuschlag ist dem Vertretenen gegenüber festzusetzen.

Der Abgabenbehörde steht sowohl bei der Frage der Zuschlagsfestsetzung dem Grunde nach wie auch bei der Festlegung des Ausmaßes des Verspätungszuschlages Ermessen zu.

Als Kriterien für die Ermessensübung sind vor allem: das Ausmaß der Fristüberschreitung, die Höhe des durch die verspätete Einreichung der Abgabenerklärung erzielten finanziellen Vorteiles, das bisherige steuerliche Verhalten sowie der Grad des Verschuldens zu berücksichtigen.

Rechtliche Beurteilung:

Hinsichtlich der "nach subjektiven Verhältnissen zumutbaren Sorgfaltspflicht" ist an einen gerade aus dem Grund seiner hohen Fachkompetenz beigezogenen Parteienvertreter, zu dessen laufender Tätigkeit die Erstellung von Verträgen samt Kenntnis ua. der spezifisch anzuwendenden steuerlichen Gesetzesbestimmungen sowie der bezug habenden Rechtslage zu zählen ist, ein höherer Maßstab anzulegen als etwa an eine mit solchen Verträgen grundsätzlich nicht befasste Privatperson. Für einen Parteienvertreter wäre es daher nicht nur zumutbar sondern geradezu geboten, sich über die geltende Rechtslage dahingehend, dass für die Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld – wie oben dargelegt - allein das Verpflichtungsgeschäft (titulus, zB durch Abschluss des Kaufvertrages) maßgebend ist, kundig zu machen. Bereits in der Unterlassung der nach den Umständen gebotenen oder zumindest zumutbaren Erkundigung liegt ein Verschulden vor.

Im vorliegendem Sachverhalt war dem Parteienvertreter bewusst, dass Verträge grundsätzlich regelmäßig im Sinne des § 8 GrEStG der Abgabenbehörde anzuzeigen sind bzw. die Selbstberechnung der Abgabe entsprechend vorzunehmen sein wird. Die eingewendete Rechtsansicht, dass die Verträge von der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde aufschiebend bedingt abhängig gewesen wären, trifft im vorliegendem Sachverhalt nicht zu, zumal die Negativbestätigung zum Ausdruck bringt, dass ein Rechtsgeschäft keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe.

Insoweit war im konkreten Sachverhalt bereits am 19.06.2018 (Datum der Ausstellung der Negativbescheinigung) klar, dass der Vertrag rechtswirksam zustande gekommen ist. Schließlich hielten die Parteien in Punkt 5.2. der Verträge vom 30.4. bzw. 02.05.2018 und im Punkt 12. des Vertrages vom 05.07.2018 konkret fest, dass das Rechtsgeschäft keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf.

Die eingewendete falsche Rechtsansicht trifft im gegenständlichen Sachverhalt nicht zu und vermag die verspätete Anzeige der Kaufverträge am 02.***5***.2018 nicht zu entschuldigen. Dies umso mehr, als selbst bei Anwendung der vorgetragenen Rechtsansicht, die Kaufverträge wiederum verspätet angezeigt worden wären.

Soweit die Beschwerdeführerin meint, die Einholung der Negativbescheinigung stelle immer eine aufschiebende Bedingung für das Zustandekommen eines Kaufvertrages dar, unterliegt sie im konkreten Sachverhalt insoweit einem Irrtum, als die Kaufverträge eben keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung unterlagen.

Insoweit geht der erkennende Richter nicht mehr von einem „minderen Grad des Versehens“ aus. Schließlich liegt im Hinblick auf die Beurteilung des Grades der Sorglosigkeit eine wiederholte Säumigkeit vor.

Im vorliegenden Sachverhalt beträgt das Ausmaß der Fristüberschreitungen drei bis vier Monate, sodass angesichts der bestehende Nullzinspolitik am Finanzmarkt wohl kein bedeutender finanzieller Vorteil für die Vertragsparteien erlangt werden konnte.

Aufgrund einer Gesamtbetrachtung aller Umstände bzw. der zu beachtenden, oben dargestellten Kriterien erachtet das BFG im Rahmen des zu übenden Ermessens die Festsetzung eines Verspätungszuschlages im verhängten Ausmaß als gerechtfertigt, zumal sich die Abgabenbehörde damit am unteren Drittel des möglichen Ausmaßes orientiert hat. Hinsichtlich des Vertrages vom 02.07.2018 wurde die kürzere Dauer der Säumnis zu Gunsten der Bf. bei der Ermessensübung berücksichtigt und der Verspätungszuschlag im Ausmaß von 2% verhängt.

Mit dieser Entscheidung folgt der Richter dem ausführlich begründeten Erkenntnis beim BFG vom 09.01.2019, GZl. RV/3100898/2018. In Anbetracht der gegebenen Sach- und Rechtslage war spruchgemäß zu entscheiden.

Revision:

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Die vorstehende Entscheidung steht im Einklang mit der Rechtsprechung des VwGH, sodass die ordentliche Revision nicht zuzulassen ist (VwGH 11.05.2000, 98/16/0163, 13.09.2018, Ro 2016/15/0005).

Klagenfurt am Wörthersee, am 30. September 2021