

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter Mag. Daniel Philip Pfau in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch LBG Wien Steuerberatung GmbH, Boerhaavegasse 6 Tür 2, 1030 Wien, über die Beschwerde vom 29. Mai 2019 gegen ua die nachstehenden Bescheide des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel

GZ	ErfassungsNr	GrundstückNr	Käufer	Bescheiddatum
7101158/2020	***1***	***1/1***, KG ***E***	Käufer 1	31.08.2018
7101159/2020	***2***	***2/2***, KG ***E***	Käufer 2	27.02.2019
7101160/2020	***3***	***3/3***, KG ***E***	Käufer 3	27.02.2019
7101162/2020	***4***	***4/4***, KG ***E***	Käufer 4	27.02.2019
7101163/2020	***5***	***5/5***, KG ***E***	Käufer 5	27.02.2019
7101166/2020	***6***	***6/6***, KG ***E***	Käufer 6	27.02.2019
7101167/2020	***7***	***7/7***, KG ***E***	Käufer 7	27.02.2019
7101168/2020	***7***	***7/7***, KG ***E***	Käufer 8	27.02.2019

betreffend Grunderwerbsteuer, Steuernummer ***BF1StNr1***, zu Recht:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird - ersatzlos - aufgehoben.

II. Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Bisheriger Verfahrensgang

Der beschwerdeführenden Partei wurde mit Optionsvertrag vom 15. Dezember 2004 (mehrmals verlängert) unentgeltlich die Möglichkeit eingeräumt im Eigentum der M Privatstiftung (im Folgenden: M-Stiftung) stehende in der KG ***E*** gelegene Grundstücke bzw Grundstücksteile zu einem bestimmbaren Preis selbst zu erwerben oder die eingeräumte Option auf Erwerb dieser Grundstücke bzw Grundstücksteile an Dritte zu veräußern.

Mit Grunderwerbsteuerbescheiden zu den aus dem Spruch ersichtlichen Daten setzte die belangte Behörde gegenüber der beschwerdeführenden Partei die Grunderwerbsteuer für die Abtretung des Optionsrechtes an die jeweiligen Liegenschaftskäufer der im Spruch näher genannten Grundstücke fest. Begründend führte die belangte Behörde aus, durch die Übertragung des Optionsrechtes an den zukünftigen Liegenschaftskäufer und dessen Ausübung der Option sei der Erwerbsvorgang des § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG zwischen den Vertragsparteien des ursprünglichen Optionsvertrages verwirklicht und sei die Grunderwerbsteuer gegenüber der beschwerdeführenden Partei festzusetzen. Es liege ein unentgeltlicher Erwerbsvorgang vor. Bemessungsgrundlage sei der Grundstückswert. Gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG habe eine Zusammenrechnung mit den Vorerwerben ab 1. Januar 2016 zu erfolgen.

Dagegen erhob die beschwerdeführende Partei Beschwerde und führte im Wesentlichen aus, der Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG solle die Abtretung bzw. Weitergabe des Optionsrechtes durch die beschwerdeführende Partei an den jeweiligen Optionsberechtigten und Enderwerber besteuern und damit den „zweiten“ Vorgang zwischen diesen beiden grunderwerbsteuerpflichtig stellen. Der grunderwerbsteuerliche Erwerbsvorgang gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG könne nur zwischen der beschwerdeführenden Partei und dem optionsberechtigten Enderwerber verwirklicht sein. Diese Rechtsansicht lasse sich weiters auch darauf stützen, dass Steuerschuldner gemäß § 9 GrEStG grundsätzlich die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen seien. Für den Liegenschaftserwerb nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG seien somit der optionsberechtigte Enderwerber und die M-Stiftung als Liegenschaftseigentümerin Steuerschuldner. Fraglich sei lediglich, ob auch der Optionsberechtigte (und im Fall der Optionsausübung auch Enderwerber) Steuerschuldner für diesen Erwerbsvorgang gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG sei. Der deutsche BFH verneine dies mit der Begründung, dass der Erwerber des Grundstückes (= Optionsberechtigter) dieses nur einmal - und zwar vom

Grundstückseigentümer - erwerbe und es nicht gerechtfertigt erscheine, diesen für zwei Erwerbsvorgänge in Anspruch zu nehmen. Eine Steuerschuldnerschaft des Liegenschaftsveräußerers (im gegenständlichen Fall der M-Stiftung) stelle sich mangels Beteiligung am Erwerbsvorgang gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG für die Weitergabe des Optionsrechts erst gar nicht. Der Erwerbsvorgang gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG könne aus diesen Gründen im gegenständlichen Fall - anders als von der Finanzverwaltung behauptet - somit nur zwischen der beschwerdeführenden Partei und dem jeweiligen optionsberechtigten Enderwerber verwirklicht werden. Für jene Optionsrechte, die ab dem 1. Januar 2016 ausgeübt worden seien, folge daraus, dass im Hinblick auf die Tarifbestimmungen des § 7 GrEStG jeweils das entsprechende Vertragsverhältnis zwischen den unterschiedlichen optionsberechtigten Enderwerbern und der beschwerdeführenden Partei gesondert zu prüfen sei und eine Zusammenrechnung gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG - wie vom Finanzamt durchgeführt - nicht in Betracht komme, da regelmäßig andere Vertragsparteien vorlägen. Weiters sei festzuhalten, dass nach Ansicht der Finanzverwaltung der Anschlussleitungskostenersatz einerseits einen Teil der Bemessungsgrundlage des Liegenschafts Kaufvertrages gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG, abgeschlossen zwischen der M-Privatstiftung und dem Liegenschaftserwerber, bilde und andererseits die Bemessungsgrundlage für den Kaufvertrag über ein Optionsrecht, abgeschlossen zwischen der beschwerdeführenden Partei und dem optionsberechtigten Enderwerber, erhöhe. In einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise stelle die zusätzliche Einbeziehung des Anschlussleitungskostenersatzes in die Bemessungsgrundlage des Erwerbsvorganges gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG damit jedenfalls eine unrechtmäßige Doppelbesteuerung des Anschlussleitungskostenersatzes dar. Die Einbeziehung des Anschlussleitungskostenersatzes in die Bemessungsgrundlage der hier gegenständlichen Grunderwerbsteuerbescheide für die Weitergabe von Optionsrechten gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG erscheine nicht gerechtfertigt, da dieses Entgelt nicht für die Übertragung des Optionsrechtes, sondern für eine gesonderte, davon unabhängige Leistung, nämlich die Herstellung von Strom- und Gasanschlusseinrichtungen, geleistet werde. Allein aufgrund der Tatsache, dass über zwei voneinander unabhängige getrennte Leistungen (Optionsrechtsübertragung und Einrichtung von Strom- und Gasanschlusseinrichtung) gleichzeitig abgerechnet werde, könne keine Grunderwerbsteuerpflicht begründet werden. Zudem handle es sich beim Anschlussleitungskostenersatz lediglich um einen Kostenersatz für das Aufstellen von Strom- und Gasanschlussböcken, der bei der beschwerdeführenden Partei somit einen reinen Durchlaufposten darstelle. Dieser Kostenersatz könne daher nicht als Teil der Gegenleistung bzw. Bemessungsgrundlage für die Übertragung des Optionsrechtes angesehen werden. Der Anschlussleitungskostenersatz sei daher weder in die Bemessungsgrundlage gemäß § 4 GrEStG miteinzubeziehen noch im Zusammenhang mit den Tarifbestimmungen des § 7 GrEStG zu berücksichtigen. Im Ergebnis handle es sich bei den durch die Optionsausübung ab dem Jahr 2016 verwirklichten Erwerbsvorgängen gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG um unentgeltliche Erwerbsvorgänge gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 GrEStG, da die Gegenleistung (Optionsentgelt inklusive USt, exklusive Anschlussleitungskostenersatz) jeweils

nicht mehr als 30 % des jeweiligen Grundstückswertes betrage. Gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG gelange bei unentgeltlichen Erwerben der Stufentarif zur Anwendung. Die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen seien aufgrund der oben angeführten Gründe die beschwerdeführende Partei sowie der jeweilige optionsberechtigte Enderwerber. Für eine Zusammenrechnung nach den Bestimmungen des § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG bleibe - bis auf den hg zu RV/7101162/2020 protokollierten Erwerbsvorgang - daher kein Raum. Da der Grundstückswert in sämtlichen Fällen 250.000 Euro nicht übersteige, betrage der Steuersatz für alle anderen Fälle einheitlich 0,5 %. Bemessungsgrundlage sei jeweils der Grundstückswert. Die beschwerdeführende Partei begehrt aus den oben angeführten Gründen die Abänderung der Bemessungsgrundlage jener mittels Bescheid festgesetzter Erwerbsvorgänge gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG, die durch die Ausübung der Option ab dem Jahr 2016 verwirklicht worden seien wie folgt:

hg GZ	ErfassungsNr	Grundstücks wert	Options- entgelt inkl 20% USt (Gegen- leistung)	Gegen- leistung in % des GrStW	Tarif gem § 7 (1) Z 2 lit a GrEStG	GrESt
7101158/2020	***1***	49.254,51	14.120,--	28,67	0,5	264,27
7101159/2020	***2***	41.580,30	11.920,--	28,67	0,5	207,90
7101160/2020	***3***	54.207,96	15.540,--	28,67	0,5	271,04
7101162/2020	***4***	43.169,64	50.380,01	27,76	0,5	215,85
		132.030,36			2,0	2.640,61
7101163/2020	***5***	44.400,--	13.060,--	29,41	0,5	222,--
7101166/2020	***6***	42.000,--	12.060,--	28,71	0,5	210,--
7101167/2020	***7***	21.000,--	6.060,--	28,86	0,5	105,--
7101168/2020	***7***	21.000,--	6.060,--	28,86	0,5	105,--

Mit Beschwerdeverentscheidung wies die belangte Behörde die Beschwerde als unbegründet ab und führte ergänzend aus, Bemessungsgrundlage für die Steuer des ursprünglichen Optionsvertrages zwischen der M-Stiftung als Liegenschaftseigentümerin und der beschwerdeführenden Partei sei bei unentgeltlichem Erwerb - ein solcher liege im konkreten Fall vor - der Grundstückswert. Der Einwand bezüglich Einbeziehung des

Anschlussleitungskostenersatzes gehe sohin ins Leere. Für die Berechnung sei der Stufentarif gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG maßgeblich. Für die Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes seien von derselben Person an dieselbe Person anfallende Erwerbe innerhalb der letzten fünf Jahre demnach zusammenzurechnen.

In ihrem Vorlageantrag gegen die Beschwerdevorentscheidung führte die beschwerdeführende Partei ergänzend aus, dass der Verweis der belangten Behörde auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. Juni 2014, 2012/16/0138, ins Leere gehe, da sie keine Rückschlüsse zulasse, zwischen welchen Parteien das Rechtsgeschäft gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG statfinde. Dieses Erkenntnis verweise jedoch selbst auf das Erkenntnis des VwGH 18. November 1982, 0261/80, aus welchem sehr wohl geschlossen werden könne, dass dem § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG das Rechtsgeschäft zwischen dem Optionsberechtigten und dem Dritten, an den das Optionsrecht abgetreten werde, zugrunde liege. Dies entspreche auch dem Wortlaut des Gesetzestextes des § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG.

Die belangte Behörde legte mit Vorlagebericht vom 17. März 2020 unter Anschluss der Verwaltungsakten die Beschwerde vor und beantragte, diese als unbegründet abzuweisen.

Mit Schriftsatz vom 11. April 2022 zog die beschwerdeführende Partei sowohl den Antrag auf Entscheidung durch den Senat, als auch auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung zurück.

II. Über die Beschwerde wurde erwogen:

1. Sachverhalt

Der beschwerdeführenden Partei wurde mit Optionsvertrag vom 15. Dezember 2004 (mehrmals verlängert) unentgeltlich die Möglichkeit eingeräumt im Eigentum der M-Stiftung stehende in einer näher bezeichneten KG gelegene Grundstücke bzw Grundstücksteile zu einem bestimmaren Preis selbst zu erwerben oder die eingeräumte Option auf Erwerb dieser Grundstücke bzw Grundstücksteile an Dritte zu veräußern. In den Jahren 2011 bis 2016 hat die beschwerdeführende Partei Optionen für Grundstücke der M-Stiftung veräußert. Mit Kaufverträgen, alle aus dem Jahr 2016, erwarben Interessenten das Optionsrecht von der beschwerdeführenden Partei und auf Basis dieses Optionsrechtes das näher bezeichnete Grundstück von der M-Stiftung.

2. Beweiswürdigung

Die obigen Feststellungen ergeben sich aus den vorgelegten Verwaltungsakten und den diesen einliegenden Urkunden (Kaufverträge, Optionsverträge).

Auch für das Bundesfinanzgericht haben sich - in Wahrnehmung seiner amtswegigen Ermittlungspflicht – keine Anhaltspunkte ergeben, an der Richtigkeit des festgestellten Sachverhaltes zu zweifeln. Vor diesem Hintergrund durfte das Bundesfinanzgericht die obigen Sachverhaltsfeststellungen gemäß § 167 Abs. 2 BAO als erwiesen annehmen.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Stattgabe)

§ 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG 1987 lautet:

„(1) Der Grunderwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ...

...

4. ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot begründet. Dem Kaufanbot steht ein Anbot zum Abschluß eines anderen Vertrages gleich, kraft dessen die Übereignung verlangt werden kann,

5. ...“

§ 4 Abs. 1 erster Satz GrEStG 1987 idF BGBl I Nr. 163/2015 lautet:

„Die Steuer ist zu berechnen vom Wert der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Grundstückswert.“

§ 5 Abs. 1 GrEStG 1987 lautet auszugsweise:

„Gegenleistung ist:

1. bei einem Kauf

2. der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,

...

...

6. bei der Abtretung des Übereignungsanspruches

die Übernahme der Verpflichtung aus dem Rechtsgeschäft, das den Übereignungsanspruch begründet hat, einschließlich der besonderen Leistungen, zu denen sich der Übernehmer dem Abtretenden gegenüber verpflichtet (Leistungen, die der Abtretende dem Übernehmer gegenüber übernimmt, sind abzusetzen),

7. ...“

§ 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1987 idF BGBl I Nr. 163/2015 lautet:

„Die Steuer beträgt beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken

- für die ersten 250 000 Euro 0,5%,*
- für die nächsten 150 000 Euro 2%,*
- darüber hinaus 3,5%*

des Grundstückswertes.

Dies gilt auch bei teilentgeltlichen Erwerben, insoweit keine Gegenleistung zu erbringen ist; insoweit eine Gegenleistung zu erbringen ist, gilt Z 3.

Für die Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes sind von derselben Person an dieselbe Person anfallende Erwerbe innerhalb der letzten fünf Jahre, soweit die Steuer nach dieser Litera berechnet wurde, zusammenzurechnen; dabei sind frühere Erwerbe mit ihrem früheren Wert anzusetzen. Für die Berechnung der Fünfjahresfrist ist jeweils auf den Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld abzustellen. Eine Zusammenrechnung hat auch dann zu erfolgen, wenn – durch zwei oder mehrere Erwerbsvorgänge – eine wirtschaftliche Einheit oder Teile einer wirtschaftlichen Einheit innerhalb der Fünfjahresfrist an dieselbe Person anfällt.“

Im Beschwerdefall ist strittig, ob – wie die belangte Behörde vertritt - der zwischen der M-Stiftung und der beschwerdeführenden Partei abgeschlossene Optionsvertrag gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG 1987 steuerpflichtig ist, oder – wie von der beschwerdeführenden Partei vertreten - die von ihr an den Erwerber des jeweiligen Liegenschaftsanteils veräußerte Option.

Beide Parteien gehen hinsichtlich der Bemessungsgrundlage vom jeweiligen Grundstückswert aus. Aus ihrer unterschiedlichen Rechtsansicht hinsichtlich des Steuergegenstandes folgt jedoch, dass es im Fall der Besteuerung des Rechtsgeschäftes zwischen M-Stiftung und beschwerdeführender Partei zu einer Zusammenrechnung der von derselben Person (M-Stiftung) an dieselbe Person (beschwerdeführende Partei) anfallenden Erwerbe innerhalb der letzten fünf Jahre kommt und in weiterer Folge der gestaffelte Tarif des § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1987 zur Anwendung gelangt, wohingegen im Falle der Besteuerung des Rechtsgeschäftes zwischen beschwerdeführender Partei und Liegenschaftserwerber es einerseits am Faktum, dass von derselben Person an dieselbe Person anfallende Erwerbe vorliegen, fehlt und es in weiterer Folge auch nicht zur Überschreitung des Schwellenwertes (250.000 Euro) kommt.

Wie der Verwaltungsgerichtshof mit dem Erkenntnis vom 26. Juni 2014, 2012/16/0138 mwN, ausgesprochen hat, begründet die Abtretung eines Optionsrechtes den Steuertatbestand des § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG.

Das Zustandekommen des Kaufs des Grundstücks ist Tatbestandsmerkmal des § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG (vgl. N. Arnold in Arnold/Bodis (Hrsg.), *Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987* (17. Lfg 2020) zu § 1 GrEStG Rz 274).

Für beide Rechtsvorgänge – Abtretung der Rechte aus dem Kaufanbot und Annahme der Offerte durch Abschluss des Kaufvertrages – entsteht die Steuerschuld mit dem Erwerb des Grundstücks. Vertritt man die Auffassung, dass für die Abtretung des Kaufanbots die Steuerschuld bereits mit dem Abschluss des Abtretungsvertrages entsteht, so würden bei Kettengeschäften (zB B tritt die Rechte aus dem Kaufanbot an C, dieser tritt sie an D ab und so fort) auch jene Vorgänge unter die GrESt fallen, die gar nicht zur Begründung eines Übereignungsanspruchs führen. Dadurch würde aber die Steuerpflicht auf Vorgänge ausgedehnt, denen ein Übereignungsanspruch nicht zugrunde liegt, und die Absicht des Gesetzgebers überschritten, nur Vorgänge zu besteuern, durch die ein Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks begründet wird (vgl. *N. Arnold* aaO, Rz 275).

Anders als bei dem in Z 3 normierten Tatbestand, bei dem ein bereits bestehender Übereignungsanspruch abgetreten wird, liegt der Z. 4 die Konstellation zugrunde, dass der ursprüngliche Optionsberechtigte (Zedent) aufgrund seiner Rechte aus dem Kaufanbot dem Erwerber der Option (Zessionar) die Begründung des Übereignungsanspruches erst ermöglicht. Nach Z 3 entsteht somit die Steuerschuld bei jeder Übertragung des Übereignungsanspruches, während im Falle der Z 4 nur einmalig - durch die Übertragung an jenen Erwerber, der in weiterer Folge die Option ausübt und das an ihn übertragene Kaufanbot annimmt - ein Übereignungsanspruch entsteht (vgl. *N. Arnold* aaO, Rz 276).

Da somit im Falle der Z 4 nur ein Umsatz des Grundstücks stattfindet, in den sich allerdings ein Dritter- im Beschwerdefall die beschwerdeführende Partei - dadurch eingeschaltet hat, dass sie zwischen Veräußerer (M-Stiftung) und Erwerber (jeweiliger Liegenschaftserwerber) tritt, ist auch eine isolierte Besteuerung des Abtretungsgeschäftes schon begrifflich ausgeschlossen. Zweck dieses Rechtsgeschäftes ist es, dem Dritten den Ankauf des Grundstücks zu ermöglichen. Das Abtretungsgeschäft nach Z 4 ist daher erst dann verwirklicht, wenn der zukünftige Liegenschaftserwerber, der die Rechte aus dem Anbot erworben hat, den Kaufvertrag über das Grundstück abschließt. Die Steuerschuld für das Abtretungsgeschäft entsteht daher nach § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 gleichzeitig mit der Steuerschuld für das Kaufgeschäft und kann für sich allein überhaupt nicht entstehen (vgl. *N. Arnold* aaO, Rz 277).

Soweit der Spruch des Bescheides nicht eindeutig erkennen lässt, welches Rechtsgeschäft (Optionsvertrag zwischen der M-Stiftung und der beschwerdeführenden Partei oder Veräußerung der Option von der beschwerdeführenden Partei an den jeweiligen zukünftigen Liegenschaftserwerber) die belangte Behörde als unter die Grunderwerbsteuer fallend besteuert hat, ist darauf hinzuweisen, dass bei Zweifel über den Inhalt des Spruches zu dessen Deutung auch die Begründung heranzuziehen ist (vgl. VwGH vom 31. Jänner 2019, Ra 2017/15/0010mwN). Aus dieser ergibt sich zweifelsfrei (Arg: „Durch die Übertragung des Optionsrechtes an den im Betreff angeführten Dritten und dessen Ausübung der Option wurde der **Erwerbsvorgang des § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG zwischen den Vertragsparteien des ursprünglichen Optionsvertrages verwirklicht** und ist die Grunderwerbsteuer gegenüber der

[beschwerdeführenden Partei] festzusetzen“; Hervorhebung durch das Bundesfinanzgericht), dass die belangte Behörde das Rechtsverhältnis zwischen der M-Stiftung und der beschwerdeführenden Partei als gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG 1987 steuerpflichtig erachtet hat. Dies findet seine Bestätigung auch darin, dass nur unter Zugrundelegung dieser Sichtweise die - wie von der belangten Behörde vorgenommene - Zusammenrechnung gemäß § 7 Abs. 1 Z. 2 lit a GrEStG 1987 denklogisch erscheint.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen kommt das Bundesfinanzgericht somit zusammenfassend zu dem Schluss, dass die belangte Behörde dadurch, dass sie das zwischen der M-Stiftung und der beschwerdeführenden Partei abgeschlossene Rechtsgeschäft (Optionsvertrag) der Besteuerung unterzogen hat, nicht jenen Steuergegenstand der Besteuerung zugeführt hat, den § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG 1987 erfasst.

Da eine Abänderung des angefochtenen Bescheides dahingehend, dass anstelle des zwischen der M-Stiftung und der beschwerdeführenden Partei abgeschlossenen Rechtsgeschäftes nunmehr jenes zwischen der beschwerdeführenden Partei und dem jeweiligen Liegenschaftserwerber der Besteuerung gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG 1987 unterzogen wird, einen Austausch des Prozessgegenstandes bedeuten würde, ist der angefochtene Bescheid ersatzlos aufzuheben.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (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.

Für die hier strittige Rechtsfrage, welches Rechtsgeschäft – das zwischen den Parteien eines Optionsvertrages, unabhängig davon wie oft der Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot übertragen wurde, oder nur jenes zwischen dem letzten Veräußerer der Rechte aus einem Kaufanbot und dem Erwerber dieses Rechtes unter gleichzeitiger Ausübung dieses Rechtes durch den Grunderwerb – einer Besteuerung gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 GrEStG unterliegt, fehlt - soweit ersichtlich - bisher noch Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, weshalb die Revision für zulässig erklärt wird.

Wien, am 14. April 2022