

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Senatsvorsitzenden Dr. Wolfgang Pavlik, die Richterin Mag. Heidemarie Winkler sowie die fachkundigen Laienrichter Christian Schuckert und Erwin Agneter über die Beschwerde des Dkfm. ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vom 1. Dezember 2017 gegen den Bescheid des Finanzamtes Baden Mödling, nunmehr Finanzamt Österreich, vom 6. November 2017 betreffend Einkommensteuer 2015 Steuernummer ***BF1StNr1*** nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 8. April 2022 (Datum der Verkündung des Erkenntnisses) zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit **Einkommensteuerbescheid 2015 vom 6.11.2017** wurde dem Beschwerdeführer (in Folge kurz: Bf.) eine Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen iHv 19.792,50 € vorgeschrieben.

In der (Zusatz)Bescheidbegründung, ebenfalls datiert mit 6.11.2017 wird ausgeführt:

*„Verkauf Liegenschaft ***EZ1*** um € 543.000,-- (Hälfteanteil = € 271.500)*

Es handelt sich um Altvermögen gemäß § 30 Abs 4 Z 2 EStG und ist mit 14% des Verkaufspreises zu erfassen.

- „Schadenersatz“ gem. Vereinbarung vom 04.02.2013 von € 588.000 (Hälfteanteil = € 294.000)

Es handelt sich um Altvermögen gemäß § 30 Abs 4 Z 2 EStG

• *Es ist im Zusammenhang mit den anderen Kaufverträgen, sämtliche datierend vom 04.02.2013 erstellt durch Notar Dr. ***Notar***, davon auszugehen, dass auch hier eine Gegenleistung für den Verkauf der Liegenschaft und kein Schadenersatz vorliegt. Der „Schadenersatz“ soll die Liegenschaft ***ez1*** GB 72181 betreffen. Dies ist dieselbe Liegenschaft die am selben Tag an ***Z*** verkauft wird. Herr ***Z2*** ist Geschäftsführer und 100% Gesellschafter der ***GmbH1***. Diese GmbH kaufte am selben Tag 04.02.2013 die benachbarte Liegenschaft ***EZ2*** von ***Bf1*** und ***Schwester***. Der Schadenersatzanspruch soll sich laut Vereinbarung aufgrund von 2 Hochbauwassermaßnahmen entsprechend eines vorliegenden Wasserrechtsbescheid der BH Klagenfurt ergeben. Durch von der ***GmbH3*** als Eigentümerin des Nachbargrundstückes durchzuführende Baumaßnahmen sei das Nachbargrundstück stark betroffen und gravierend beeinträchtigt bzw. entwertet, da eine künftige Baulandnutzung von Restflächen nicht mehr möglich sei.*

Es wurden somit zeitgleich 3 Verträge aufgesetzt:

1. Verkauf ***ez1*** an ***Z2***
2. Verkauf Nachbarliegenschaft ***EZ2*** an ***GmbH*** (100% Gesellschafter ***Z2***)
3. Vereinbarung Schadenersatz: ***GmbH*** an Josef und ***1*** über Entschädigungsleistung wegen Beeinträchtigung durch Nachbarliegenschaft ***EZ2***

*De-facto sind an einem Tag drei Rechtsvorgänge erfolgt wobei im Zweifel davon auszugehen ist, dass diese in derselben juristischen Sekunde erfolgten. Ein Schadenersatzanspruch des Ehepaares ***P*** gegenüber der ***GmbH3*** kann somit nicht vorliegen, da im nächsten (oder vorgelagerten bzw. de-facto gleichen) Schritt die Liegenschaft, für welche der Schadenersatz geleistet werden soll, an ***Z2*** als 100% Gesellschafter der ***GmbH3*** verkauft wird. Ein allfälliger Schadenersatzanspruch der ***GmbH*** müsste sich dann an ***Z2*** richten. Darüber hinaus ist die zivilrechtliche Begründung des Schadenersatzes im konkreten Fall nicht nachvollziehbar. Es mangelt an der Kausalität des Schadensverursachers zum Schadenseintritt. Lt. Vereinbarung müssen die Bauarbeiten aufgrund eines wasserrechtlichen Bescheides der BH Klagenfurt erfolgen, es kann durch diese Baumaßnahme kein Schadenersatzanspruch des Eigentümers eines Nachbargrundstückes gegenüber dem zur Durchführung Verpflichteten entstehen. Aufgrund der bereits mangelnden Kausalität und des zeitlichen Ablaufes in Zusammenhang mit der einheitlichen Vertragsgestaltung der Grundstücksübertragungen, ist bei der Zahlung von € 588.000 lt. Vereinbarung vom 04.02.2013*

nicht von einer Schadenersatzzahlung, sondern von einem Entgelt für die Grundstücksübertragung auszugehen, welches ebenfalls der Immobilienertragssteuer zugrunde zu legen war.

Selbst bei Einräumung einer Option auf Kauf der gegenständlichen Liegenschaften vor dem 01.04.2012 ist erst mit Ausübung der Option das Verpflichtungsgeschäft zu Stande gekommen. Somit ist im aktuellen Fall die neue Rechtslage maßgeblich. Da Ihnen der Kaufpreis 2015 zugeflossen ist, war der Immobilienverkauf 2015 zu erfassen.

Die angeführten Ausführungen sind Bestandteil des oben bezeichneten Bescheides. Ein nach Maßgabe der Rechtsmittelbelehrung zulässiges Rechtsmittel kann nur gegen den Spruch des oben bezeichneten Bescheides, nicht aber gegen die Begründung erhoben werden. Im Übrigen wird auf die entsprechende Rechtsmittelbelehrung bzw. Rechtsbelehrung verwiesen.“

Die **Beschwerde** vom **1.12.2017** (Anm: irrtümlich als Vorlageantrag bezeichnet) gegen den Einkommensteuerbescheid 2015 wird wie folgt begründet:

„[...]“

*II. Der Vorlageantrag richtet sich gegen die Feststellung des Finanzamtes, den Kaufpreis der ***ez1*** mit € 543.000,00 (Hälfteanteil € 271.500,00) und den Schadenersatz von € 588.000,00 (Hälfteanteil € 294.000,00) der Immobilienertragsteuer zu unterziehen.*

III. Es wird hiemit beantragt, den anteiligen Kaufpreis laut Kaufvertrag vom 04.02.2013 von € 271.500,00 abzüglich anteiligen gerichtlichen Vergleichsbetrag von € 31.278,52, somit insgesamt € 240.221,48, der Immobilienertragsteuer zu unterziehen und den anteiligen Schadenersatz von € 294.000,00 abzüglich anteiligen gerichtlichen Vergleichsbetrag € 37.747,60, somit € 256.252,40 nicht der Immobilienertragsteuer zu unterziehen und folglich die Differenz zur bisherigen Vorschreibung an Immobilienertragsteuer dem Abgabenkonto des Abgabepflichtigen gutzuschreiben.

IV. Als Begründung wird ausgeführt:

*In Ergänzung zu den bisher dem Finanzamt übermittelten Unterlagen wird dem dortigen Finanzamt die Zusatzvereinbarung vom 30.12.2010 zwischen den Verkäufern der ***ez1***, Frau ***1*** und Herrn Dkfm. ***Bf1*** sowie der ***GmbH3*** GesmbH übermittelt.*

*Diese Zusatzvereinbarung war hauptsächlich dafür gedacht, zu erreichen, daß die Grundstücke ***ez1*** und ***EZ2*** zugleich veräußert werden, um zu vermeiden, daß bei früherem Verkauf der ***EZ2*** die ***ez1*** übrig blieb und, beraubt des grünen idyllischen Nachbargrundstückes ***EZ2*** vor Bebauung, damit an beachtlichem Wert verliert. AUF EINEN PUNKT GEBRACHT, DIE VERTRÄGE BETREFFEND DIE ***ez1*** SOWIE ***EZ2*** ZU VERSCHIEDENEN ZEITPUNKTEN DURCHZUFÜHREN, ENTSPRÄCHE WEDER DEN*

OPTIONSVERTRÄGEN 30.12.2010 NOCH LÄGE HIEFÜR EIN WIRTSCHAFTLICHER GRUND VOR. In der händisch versendeten Begründung vom 06. Nov. 2017, zugestellt am 09. Nov. 2017, führt das dortige Finanzamt an:

[...]

Dazu führt der Unterzeichnete aus:

*Im Jahr 2013 trat Herr ***H*** als wirtschaftlich potenter Käufer in den Kaufvertrag ein, indem er von der im Optionsvertrag Punkt I. Präambel (Siehe Beilage) vorgesehenen Bestimmung Gebrauch machte. Wie erst nachträglich aufgrund der verspäteten (01.04.2014) Veröffentlichung des ***GmbH3*** GesmbH - Jahresabschlusses 30.06.2013 ersichtlich war, lagen ausschließlich wirtschaftliche Gründe für die Namhaftmachung von Herrn ***H*** als neuen Käufer vor.*

*Die ***GmbH3*** GesmbH hingegen war zum Kaufvertragsdatum 04.02.2013 praktisch pleite und es konnte nur durch die Rückstehungserklärung in Höhe € 38.200,00 im ***GmbH3*** GesmbH - Jahresabschluß 30.06.2013 der Gang zum Konkursgericht vermieden werden. Dieser ***GmbH3*** GesmbH - Jahresabschluß 30.06.2013 ist weiters nicht ordnungsgemäß, da er die erheblichen Anschaffungswerte der zu bebauenden Grundstücke von € 1.123.270,96 aus dem Kaufvertrag ***EZ2*** vom 04.02.2013 (Siehe Beilage) völlig außer acht läßt und ein Teil der Transaktionskosten sowie Schadenersatz von € 588.000,00 auch nicht berücksichtigt wurden. Letztere Aufwendungen wären wohl kaum aktivierungsfähig gewesen, zumal die ***GmbH3*** GesmbH gar nicht daran dachte, diesen Schadenersatz zu bezahlen, sondern einen Teil davon unrechtmäßig bei Gericht deponierte und dies auch noch vor Gericht zugab. Bei ordnungsgemäßer Bilanzierung wäre die Rückstehungserklärung von € 38.200,00 jedenfalls zu gering gewesen.*

*Ganz anders die positive Vermögenslage von Herrn ***H*** als nominiertem neuen Käufer, welcher aus seinem Privatvermögen ein wertvolles Grundstück für einen Lidl - Supermarkt veräußerte und damit über genügend Bonität für die Anschaffung der ***ez1*** verfügte.*

*Im Jahre 2010 war das öffentliche Hochwasserfreimachungsverfahren, welches beide Grundstücke ***ez1*** und ***EZ2*** umfaßte, noch im Gange, es war praktisch abgeschlossen, lediglich die Grundstücksnachbarn oberhalb der ***ez1*** verhinderten die Beendigung des Verfahrens.*

*Die ***GmbH3*** GesmbH setzte dem öffentlichen Hochwasserfreimachungsverfahren ein Ende, wodurch die ***ez1*** in der roten Zone (Bauverbot) verblieb, kein Käufer war nachweislich mehr bereit, den Betrag von € 1.052.800,00 aus dem Jahre 2010 wertgesichert auf den Tisch zu legen, außer der ***GmbH3*** GesmbH, für welche die Bezahlung der Differenz zum nunmehrigen Kaufpreis € 543.000,00 als Schadenersatz € 588.000,00 den Schlüssel zum*

*Erfolg für eine erfolgreiche Verwertung der angekauften Grundstücke der ***EZ2*** darstellte; ohne die Schadenersatzzahlung hätten die Verkäufer die Beendigung des öffentlichen Hochwasserfreimachungsverfahrens und somit die privaten Hochwasserfreimachungsmaßnahmen der ***GmbH3*** GesmbH nicht genehmigt.*

*Damit traf dieser eklatante Schaden von € 588.000,00 ausschließlich die Verkäufer der ***ez1***, Frau ***1*** und Herrn Dkfm. ***Bf1***.*

AUF DEN PUNKT GEBRACHT, BEDEUTET DIES, DASZ DER SCHADEN VON € 588.000,00 NICHT

*AUFGRUND VON BAUMASZNAHMEN AUF DEM NACHBARGRUNDSTÜCK ODER WEIL ES SICH BEI DER ***ez1*** UM RESTBAUFLÄCHEN HANDELTE (DIESE AUSLEGUNGEN DES FINANZAMTES SIND REINE ERFINDUNGEN DES FINANZAMTES UND STEHEN IM WIDERSPRUCH ZU DEN VORGELEGTEN UND BEWIESENEN SACHVERHALTEN), VERURSACHT WURDE, SONDERN EINZIG UND ALLEIN DESHALB, WEIL DIE ***ez1*** DURCH DIE PRIVATEN HOCHWASSERFREIMACHUNGSMASZNAHMEN DER ***GmbH3***, WELCHE DAS LAUFENDE ÖFFENTLICHE HOCHWASSERFREIMACHUNGSPROJEKT ZUGUNSTEN DER ***ez1*** STOPPTEN. AUF IMMER UND EWIG IN DER „ROTEN ZONE“ (=BAUVERBOT) VERBLIEB. WÄRE ES NICHT ZUM VERKAUF DER ***ez1*** AN ***H*** UM € 543.000,00 GEKOMMEN, KEIN DRITTER HÄTTE DIE ***ez1*** UM EINEN HÖHEREN PREIS GEKAUFT. DAS FINANZAMT IRRT IN SEINER REIHUNG DER VERTRÄGE, WONACH DIE VEREINBARUNG SCHADENERSATZ ZULETZT GEREIHT IST; LOGISCHERWEISE KOMMT ZEITLICH DIE VEREINBARUNG SCHADENERSATZ VOR DEM KAUFVERTRAG, NACH DEM VERKAUF UND EIGENTÜMER WECHSELN KÖNNEN DIE FRÜHEREN EIGENTÜMER KEINE VEREINBARUNG SCHADENERSATZ MEHR SCHLIESZEN. EINE ZEITGLEICHE (IN DERSELBEN SEKUNDE) DURCHFÜHRUNG DER VERTRÄGE IST DAHER AUSGESCHLOSSEN.*

*Im „Vorbereitenden Schriftsatz samt Urkundenvorlage“ Pt. 2, an das Landesgericht Klagenfurt vom 24.10.2016 hat Herr ***H*** unmißverständlich dargelegt, daß weder er noch die ***GmbH3*** GesmbH je Bereitschaft hatten, die Liegenschaft ***ez1*** um den im Optionsvertrag angebotenen Preis von EUR 1,052.800,00 zu erwerben (Siehe Beilage).*

*Daraus folgt, daß im Falle eines Wiederverkaufes der ***ez1*** durch ***H*** als Anschaffungswert nur der Kaufpreis von € 543.000,00 laut Kaufvertrag 04.02.2013 angesetzt werden kann.*

*Der Ansatz von € 543.000,00 zuzüglich Schadenersatz € 588.000,00 als Anschaffungswert im Falle eines Wiederverkaufes der ***ez1*** entspräche weder der Vertragslage, noch der wirtschaftlichen Betrachtungsweise und auch nicht den Erfahrungen des täglichen Lebens, wenn man sich vor Augen führt, daß der Schadenersatz, zwingend als Anschaffungsnebenkosten der ***EZ2*** im ***GmbH3*** GesmbH Jahresabschluß als Betriebsausgabe seinen Niederschlag gefunden hat.*

AUF DEN PUNKT GEBRACHT, FOLGT MAN DER AUFFASSUNG DES DORTIGEN FINANZAMTES: DASZ DER SCHADENERSATZ VON € 588.000,00 DER IMMOBILIENERTRAGSTEUER ZU UNTERZIEHEN IST, WÜRDIE DIES BEI EINEM WIEDERVERKAUF DER ***ez1*** UM DEN KORREKT ANZUSETZENDEN ANSCHAFFUNGSWERT VON € 543.000,00 HINSICHTLICH DES SCHADENERSATZES VON € 588.000,00 ZU EINER DOPPELBESTEuerung AN IMMOBILIENERTRAGSTEUER FÜHREN, EINE VORGANGSWEISE, WELCHE VOM GESETZGEBER NICHT BEABSICHTIGT IST.

Im Rahmen eines gerichtlichen Vergleiches vom 7. März 2017 wurde festgestellt, daß sich der anteilige Kaufpreis für die ***ez1*** von € 271.500,00 um € 31.278,52 auf € 240.221,48 ermäßigt (**Cg1**) sowie der anteilige Schadenersatz von € 294.000,00 sich um € 37.747,60 auf € 256.252,40 verringert (**Cg2**). (Siehe Vergleichsausfertigung Landesgericht Klagenfurt vom 7. März 2017). Demzufolge gelten für alle vorangeführten Anbringen schlußendlich der anteilige Kaufpreis und anteilige Schadenersatzbetrag laut gerichtlichem Vergleich, also jene Beträge, welche der Abgabepflichtige endgültig erhalten hat.

V. Angesichts der verwirrenden und unnötig aufgeblähten Vertragslage (dies trotz der Einschaltung eines Rechtsanwaltes durch die Verkäufer, die letztlich gute Miene zum bösen Spiel machten), verursacht durch einen korrupten Notar als Urkundenverfasser sowie Ersteller der gegenständlichen Immobilienwertsteuer Anmeldung (bekanntlich hat der Notar diese Abgabenerklärung rechtswidrig nicht mit den Abgabepflichtigen abgestimmt), wird Abhaltung einer mündlichen Verhandlung beantragt; nicht zuletzt auch deshalb, weil die jahrelangen Ersuchen des Unterzeichneten, schriftlich oder persönlich zur Sachverhaltsklärung beizutragen, seitens des Finanzamtes ignoriert worden waren. Aus Utilitätsgründen wird gleichzeitig angeregt, angesichts des identen Sachverhaltes (allerdings nicht identer Bescheidbegründungen) die mündliche Verhandlung zur Abgabekontonummer ***StnrGattin***, ***Gattin***, vertreten durch den Unterzeichneten, gleichzeitig mit der gegenständlichen mündlichen Verhandlung abzuhalten.

[...].“

Mit **Beschwerdevorentscheidung** vom **11.01.2018** wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und ausgeführt:

„Der Beschwerdeführer verkaufte mit „Kaufvertrag“ vom 04.02.2013 seinen Hälfteanteil der Liegenschaft ***EZ1*** um € 271.500 an ***Z2*** (100%-Gesellschafter-Geschäftsführer der ***GmbH3*** Beratungs- und HandelsgmbH, folglich: ***GmbH***). Zum selben Zeitpunkt 04.02.2013 wurde eine als „Vereinbarung“ titulierte Urkunde erstellt, in welcher sich die ***GmbH*** zu einer weiteren Zahlung von € 294.000 an den Beschwerdeführer verpflichtete, dies aus dem Titel eines pauschalen Schadenersatzes für die Wertminderung der verkauften Liegenschaft. Der Verkauf erfolgte entsprechend einem vorgelagerten Optionsvertrag vom 30.12.2010. In diesem Optionsvertrag wird noch von einer Kaufsumme von insgesamt €

1.052.800 inkl. Wertsicherung ausgegangen (entsprechend einem Hälfteanteil iHv € 526.400). Die Gesamtsumme von € 565.500 wurde dem Beschwerdeführer als Zufluss aus der Liegenschaftsveräußerung zugerechnet und der Immobilienvertragssteuer unterworfen. Die Liegenschaft stellt Altvermögen iSd § 30 Abs. 4 EStG dar und dementsprechend wurde Immobilienvertragssteuer iHv € 19.792,50 festgesetzt.

Die Beschwerde richtet sich gegen die Bemessung der Immobilienvertragssteuer für den als „Schadenersatz“ betitelten Zufluss. Es sei richtig, dass am 04.02.2013 mehrere Verträge betreffend die Liegenschaft ***ez1*** aufgesetzt worden seien, diese jedoch in gewisser Reihenfolge. Die „Vereinbarung“ über den Schadenersatz sei als erstes errichtet worden, danach erst der „Kaufvertrag“. Der im Optionsvertrag vom 30.12.2010 enthaltene Kaufpreis sei auf Wunsch des Käufers in einen Kaufpreis und einen Schadenersatz gesplittet worden. Erst im „Kaufvertrag“ vom 04.02.2013 trat ***Z2*** als Käufer anstelle der ***GbmH*** ein. Ausgangspunkt für die Veräußerungsvorgänge, welche in Zusammenhang mit Veräußerungen der Nachbarliegenschaft ***EZ2*** stehen, sei ein öffentliches Hochwasserfreimachungsverfahren des Magistrates Klagenfurt gewesen. Die ***ez1*** wäre durch die Freimachung Bauerwartungsland mit entsprechendem Marktwert von € 1,2 Mio geworden. Der ***GbmH*** habe jedoch das öffentliche Verfahren zu lange gedauert und sie habe daher ein privates Hochwasserfreimachungsverfahren angestrengt. Dies sei der ***GbmH*** nur durch die Erreichung der Einstellung des öffentlichen Verfahrens gelungen, womit die ***ez1*** im Hochwasserbereich verblieben sei und auf der Nachbarliegenschaft ***EZ2*** die Bebauung erfolgen hätte können. Dieses private Freimachungsverfahren sei nur mit Zustimmung der Eigentümer der ***EZ2*** und ***ez1*** möglich gewesen. Für die Eigentümer der ***EZ2*** (Beschwerdeführer und ***Schwester***) habe dieses Verfahren eine Wertsteigerung des Grundstückes bewirkt, für die Eigentümer der ***ez1*** (Beschwerdeführer und Ehegattin ***1***) einen Wertverlust, der in Hinblick auf den ursprünglich vereinbarten Kaufpreis durch Schadenersatz abgegolten werden musste. Es habe sich dadurch die Situation ergeben, dass die Grundstücke ***EZ2*** nur dann verkauft und verbaut werden konnten, wenn ***ez1*** in der Hochwasserzone verbleibt. Der dadurch entstandene Schaden sei mit € 588.000 vereinbart worden. Den Schaden hätte die ***GbmH*** erlitten, welche die ***EZ2*** kaufen wollte und die sich durch die Zahlung des Schadenersatzes an den Beschwerdeführer als Hälfteeigentümer der ***ez1*** deren Genehmigung für die Hochwassermaßnahmen erkaufte hätte.

Deshalb hätte sich die ***GbmH*** zur Zahlung des Schadenersatzes verpflichtet.

Der gesamte Vorgang ist in steuerlicher Hinsicht unter Beachtung des § 21 BAO zu würdigen. Demnach ist für die Beurteilung abgabenrechtlicher Fragen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform des Sachverhaltes maßgebend. Wirtschaftlich war von Beginn an der Verkauf der beiden Liegenschaften zur weiteren Verwertung an die ***GbmH*** gewollt und geplant. Die in einer

zivilrechtlichen Urkunde („Vereinbarung“ vom 04.02.2013) als „Schadenersatz“ bezeichnete Zahlung ist, wie die im „Kaufvertrag“ als „Kaufpreis“ bezeichnete Zahlung, als Gegenleistung für die Übertragung der Grundstücke zu werten. Die Zahlung von € 294.000 stellt somit gemeinsam mit dem (Rest-)Kaufpreis von € 271.500 unter Berücksichtigung der pauschalen Anschaffungskosten gem. § 30 Abs. 4 EStG die Bemessungsgrundlage der Immobilienertragsteuer dar.

Das Vorbringen in der Beschwerde ist darüber hinaus insoweit nicht schlüssig, als von einem Schaden der ***GmbH*** gesprochen wird, die ***GmbH*** jedoch gleichzeitig den vermeintlichen Schadenersatz leistete. Zivilrechtlich betrachtet leistet jedoch immer ein Schädiger an einen Geschädigten Schadenersatz und nicht der Geschädigte an sich selbst.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

In verfahrensrechtlicher Sicht ist auszuführen, dass diese Beschwerdeentscheidung aufgrund eines als Vorlageantrag bezeichneten Schreibens des Beschwerdeführers erging. Ein Vorlageantrag kann sich jedoch gem. § 264 BAO nur gegen eine Beschwerdeentscheidung richten. Da eine solche bisher noch nicht ergangen war, musste das Schreiben als Beschwerde gem. § 243 BAO gewertet werden und es hatte mangels eines ausdrücklichen Verzichtes auf Erlassung einer Beschwerdeentscheidung diese zwingend gem. § 262 BAO zu ergehen.

Die angeführten Ausführungen sind Bestandteil des oben bezeichneten Bescheides. Ein nach Maßgabe der Rechtsmittelbelehrung zulässiges Rechtsmittel kann nur gegen den Spruch des oben bezeichneten Bescheides, nicht aber gegen die Begründung erhoben werden. Im Übrigen wird auf die entsprechende Rechtsmittelbelehrung bzw. Rechtsbelehrung verwiesen.“

Im **Vorlageantrag vom 30.1.2018** wird vorgebracht:

„I. Die o. a. Beschwerdeentscheidung betreffend Einkommensteuerbescheid 2015 datiert vom 11. Jänner 2018, die händisch versendete Begründung wurde am 16. Jänner 2018 zugestellt. Der Unterzeichnete bringt den Antrag auf Entscheidung über die Beschwerde (Vorlageantrag) gemäß § 272 BAO bei dem oben angeführten Amt ein, der Vorlageantrag ist rechtzeitig eingebracht.

II. Der Vorlageantrag richtet sich gegen die Feststellung des Finanzamtes, den Kaufpreis der ***ez1*** mit € 543.000,00 (Hälfteanteil € 271.500,00) und den Schadenersatz von € 588.000,00 (Hälfteanteil € 294.000,00) der Immobilienertragsteuer zu unterziehen.

III. Es wird hiemit beantragt, den anteiligen Kaufpreis laut Kaufvertrag vom 04.02.2013 von € 271.500,00 abzüglich anteiligen gerichtlichen Vergleichsbetrag von € 31.278,52, somit insgesamt € 240.221,48, der Immobilienertragsteuer zu unterziehen und den anteiligen Schadenersatz von € 294.000,00 abzüglich anteiligen gerichtlichen Vergleichsbetrag € 37.747,60, somit € 256,252,40 nicht der Immobilienertragsteuer zu unterziehen und folglich die

Differenz zur bisherigen Vorschreibung an Immobilienertragsteuer dem Abgabenkonto des Abgabepflichtigen gutzuschreiben.

IV. Hinsichtlich der Begründung wird auf die Ausführungen im Anbringen vom 1.12.2017 verwiesen.

V. Angesichts der verwirrenden und unnötig aufgeblähten Vertragslage (dies trotz der Einschaltung eines Rechtsanwaltes durch die Verkäufer, die letztlich gute Miene zum bösen Spiel machten), verursacht durch einen korrupten Notar als Urkundenverfasser sowie Ersteller der gegenständlichen Immobilienertragsteuer Anmeldung (bekanntlich hat der Notar diese Abgabenerklärung rechtswidrig nicht mit den Abgabepflichtigen abgestimmt), wird Abhaltung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 272 BAO beantragt; nicht zuletzt auch deshalb, weil die jahrelangen Ersuchen des Unterzeichneten, schriftlich oder persönlich zur Sachverhaltsklärung beizutragen, seitens des Finanzamtes ignoriert worden waren. Aus Utilitätsgründen wird gleichzeitig angeregt, angesichts des gleichen Sachverhaltes die mündliche Verhandlung gemäß § 272 BAO zur Abgabekontonummer ***StnrGattin***, ***Gattin***, vertreten durch den Unterzeichneten, gleichzeitig mit der gegenständlichen mündlichen Verhandlung gemäß § 272 BAO abzuhalten.

VI. Die Immobilienertragsteuer 2015 wurde mit € 9.809,00, die Anspruchszinsen 2015 mit € 149,84, in Summe € 9.958,84, fällig 13.12.2017 festgesetzt. Da die sofortige Entrichtung des Betrages von € 9.958,84 für den Abgabepflichtigen eine außergewöhnliche Härte darstellen würde und die Einbringlichkeit nicht gefährdet ist, wird gleichzeitig gemäß § 212a BAO Aussetzung der Einbringung betreffend den Betrag von € 9.958,84 bis nach Erledigung des gegenständlichen Vorlageantrages beantragt.“

Im Vorlageantrag beantragt der Bf. die mündliche Verhandlung vor einem **Senat** gem. § 272 BAO sowie die gemeinsame Abhaltung der mündlichen Verhandlung mit dem Verfahren zu Steuernummer ***BF1StNr1***.

Am **26.2.2018** wurde die Beschwerde dem **Bundesfinanzgericht** mit folgenden Beilagen zur Entscheidung **vorgelegt**:

- Optionsvertrag vom 30.12.2010, abgeschlossen zwischen dem Bf., seiner Gattin ***1*** und der ***GbmH***
- Zusatzvereinbarung vom 30.12.2010
- Mail vom 14.6.2012 von ***H*** an den Bf., Nachtrag zur Optionsvereinbarung vom 30.12.2010 (Vereinbarung zur Entschädigungszahlung)
- Kaufvertrag zur Liegenschaft ***EZ2*** ***GB***, vom 4.2.2013, abgeschlossen zwischen dem Bf., ***Schwester*** und der ***GbmH***

- Kaufvertrag zur Liegenschaft *****EZ1*****, vom 4.2.2013, abgeschlossen zwischen dem Ehepaar *****P***** und *****Z2*****

- Klage und Vergleich zu *****Cg1*****, *****Cg2*****, Kläger: Ehepaar *****P*****, Beklagter *****Z2***/***GbmH*****

Am **1.3.2018** bringt der Bf. **ergänzend** vor, dass der durch nachgewiesene, wirtschaftliche Voraussetzungen entstandene „Schadenersatz“ eine Abgeltung für den Wertverlust des Grundstückes *****ez1***** und keine Gegenleistung für das Grundstück darstelle.

Am **28.3.2022** übergibt der Bf. persönlich die **Prozessunterlagen** zu den Verfahren *****Cg1***** und *****Cg2***** vor dem Landesgericht Klagenfurt (2 Ordner). In seinem Schriftsatz vom 28.3.2022 beziffert er die Höhe seiner Anwalts- und Prozesskosten mit EUR 47.301,94 und ersucht, diese bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Immobilienertragsteuer zu berücksichtigen.

In der am **8.4.2022** durchgeführten mündlichen **Senatsverhandlung** bekräftigte der Bf., dass es ihm beim Verkauf der Liegenschaft *****ez1***** immer darum gegangen sei, einen Kaufpreis von rund 1 Mio EUR als Gegenleistung zu erhalten; er schilderte anhand von Plänen nochmals ausführlich die Hochwassersituation der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und die daraus resultierende Wertminderung. Der Zeuge *****H***** bestätigte seine Aussagen, konnte jedoch auf konkrete Fragen zum Vertragsinhalt bzw. zu seinen Angaben und Schriftsätzen vor dem Landesgericht Klagenfurt aufgrund von Erinnerungslücken keine Angaben mehr machen.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Beschwerdeführer (Bf.) und dessen Ehegattin, Frau *****1*****, sind je zur Hälfte grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 269, *****KG*****, bestehend aus den Grundstücken *****Gst***** im unverbürgten Katastralausmaß von zusammen 5.055 m² (*****ez1*****).

Mit Optionsvertrag vom 30.12.2010 boten der Bf. und Fr. *****1***** der *****GmbH3***** Beratungs- und Handelsgesellschaft m.b.H., vertreten durch den selbständig vertretungsbefugten Gesellschafter/Geschäftsführer, Herrn *****Z*****, bzw. einem von dieser namhaft zu machenden Dritten an, die Liegenschaft *****EZ1***** um einen Pauschalkaufpreis iHv € 1,052.800,00 inkl. Wertsicherung käuflich zu erwerben.

Die vertragsgegenständlichen Grundstücke lagen seit jeher in einem Hochwassergefährdungsbereich; zum Zeitpunkt des Abschlusses des Optionsvertrages war hinsichtlich der *****ez1***** sowie hinsichtlich der benachbarten *****EZ2***** ein öffentliches

Hochwasserfreimachungsverfahren anhängig, welches auf Grund eines von der ***GbmH*** angestregten privaten Hochwasserfreimachungsverfahrens im Jahr 2011 mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee eingestellt wurde.

In einer (nicht notariell beurkundeten) Zusatzvereinbarung, datiert vom 30.12.2010, ist festgehalten, dass Bedingung für den Abschluss des Kaufvertrages die Veräußerung der im Miteigentum von Dkfm. ***Bf1*** und seiner Schwester, Frau ***Schwester***, stehenden ***GSt1*** ***EZ2*** je ***KG1*** ***2*** an die ***GbmH*** ist und dass mit Annahme der Option für die ***GSt1*** automatisch auch die Option hinsichtlich der Liegenschaft ***EZ1*** als angenommen gilt. In dieser Zusatzvereinbarung ist der vereinbarte Kaufpreis für die ***ez1*** mit € 500.000 beziffert.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee vom 30.12.2011, BGB 200/103/11, wurde die Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen u.a. auf den Grundstücken der ***EZ2*** und ***ez1***, je ***GB***, bewilligt, zu deren Umsetzung sich die Eigentümer auf ihre Kosten und Gefahr verpflichtete. Die bescheid- und projektgemäße Umsetzung der genehmigten Hochwasserschutzmaßnahmen hatte eine Hochwasserfreistellung der Liegenschaft ***EZ2*** zur Folge.

Aus einer E-Mail des Gesellschafter-Geschäftsführers der ***GbmH***, ***Z***, vom 14.06.2012 an den Bf. und seiner Gattin, den beigefügten Anhängen Entwurf „NACHTRAG zum Optionsvertrag vom 30.12.2010" sowie aus dem Entwurf „Urkunde" geht hervor, dass der im Optionsvertrag einvernehmlich festgesetzte Kaufpreis infolge der Hochwasserbaumaßnahmen auf € 500.000,-- berichtigt und der Differenzbetrag iHv € 552.800,- als pauschaler Schadenersatz geleistet werden sollte.

Mit Kaufvertrag vom 04.02.2013 veräußerten der Bf. und ***1*** die Liegenschaft ***EZ1*** mit allen im Grundbuchsatzug ausgewiesenen Grundstücken an (den Geschäftsführer der ***GbmH***), ***Z***, um den Gesamtkaufpreis iHv € 532.000,--.

Mit weiterem Kaufvertrag vom selben Tag wurden u.a. auch die ***GSt1*** ***EZ2*** ***KG1*** ***2*** an die ***GbmH*** veräußert.

Ebenfalls mit Datum vom 04.02.2013 wurde eine als "Vereinbarung" titulierte Urkunde erstellt, in welcher sich die ***GbmH*** aus dem Titel eines pauschalen Schadenersatzes für die Wertminderung der verkauften Liegenschaft ***ez1*** zu einer weiteren Zahlung von € 588.000 (ohne Wertsicherung) an den Bf. und ***1*** verpflichtete.

Das Finanzamt beurteilte die Schadenersatzleistung als Gegenleistung für den Verkauf der Liegenschaft, rechnete dem Bf. insgesamt einen Betrag iHv € 565.500 (Hälfteanteil lt. Kaufvertrag [wertgesichert € 271.500] und Hälfteanteil "Schadenersatz" € 294.000) als Zufluss aus der Liegenschaftsveräußerung zu, ermittelte die Einkünfte aus der

Grundstücksveräußerung mit 14% des Verkaufserlöses und setzte unter Zugrundelegung des besonderen Steuersatzes von 25% die Immobilienertragsteuer mit € 19.792,50 fest.

Am 27.2.2015 hinterlegte der Notar gemäß § 1425 ABGB die an ihn treuhändig überwiesenen Geldbeträge aufgrund von Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Ehepaar ***P*** und der ***GmbH3*** Beratungs- und HandelsgmbH sowie ***Z***, beim Landesgericht Klagenfurt.

Durch den am 9.3.2017 geschlossenen Vergleich (***Cg1*** und ***Cg2***) verpflichtete sich der Bf. zur Zahlung von

EUR 47.557,03 an ***Z***

EUR 15.000,- ebenfalls an ***Z*** (Prozesskostenbeitrag)

EUR 75.495,20 an die ***GmbH3*** Beratungs- und HandelsgmbH.

Somit reduzierte sich der (bei Gericht hinterlegte) Kaufpreis/Schadenersatz um gesamt EUR 138.052,32, sohin um EUR 69.026,12 betreffend den Hälfteanteil des Bf.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt gründet sich auf den vorliegenden Akteninhalt, insbesondere die dem BFG vorliegenden Verträge und Vereinbarungen (Optionsvertrag, Zusatzvereinbarung, Kaufverträge betreffend ***EZ1***, ***EZ2*** ***GB***, ***GSt1***, Vereinbarungen vom 04.02.2013, Prozessunterlagen vor dem LG Klagenfurt zu ***Cg1*** und ***Cg2***) sowie das Vorbringen des Bf. und ist unstrittig.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 30 Abs. 1 1. Satz EStG 1988 idF BGBl. I 22/2012 sind private Grundstücksveräußerungen Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören.

Nach § 30 Abs. 4 Z 2 EStG sind, soweit Grundstücke am 31.03.2012 nicht steuerverfange waren, als Einkünfte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten anzusetzen.

Ein Grundstück gilt als am 31.3.2012 nicht steuerverfange iSd. § 30 Abs. 4 EStG (und sohin als "Altvermögen"), wenn an diesem Tag die Spekulationsfrist iSd. § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 abgelaufen war (vgl. VfGH 25.9. 2015, G 111/2015, Rz 36). Soweit Grundstücke vor dem 31.03.2002 angeschafft wurden, liegt somit "Altvermögen" vor.

Hingegen gilt ein Grundstück als "Neuvermögen", wenn es am 30.3.2012 steuerverfangen war oder nach dem 31.3.2002 angeschafft wurde (s. dazu *Jakom/Kanduth-Kristen*, EStG 2015, § 30 Rz 47, mwN).

§ 30 Abs. 3 EStG: "Als Einkünfte ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen. Die Anschaffungskosten sind um Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen zu erhöhen, soweit diese nicht bei der Ermittlung von Einkünften zu berücksichtigen waren. Die Anschaffungskosten sind um Absetzungen für Abnutzungen, soweit diese bei der Ermittlung von Einkünften abgezogen worden sind, sowie um die in § 28 Abs. 6 genannten steuerfreien Beträge zu vermindern. Müssen Grundstücksteile im Zuge einer Änderung der Widmung auf Grund gesetzlicher Vorgaben an die Gemeinde übertragen werden, sind die Anschaffungskosten der verbleibenden Grundstücksteile um die Anschaffungskosten der übertragenen Grundstücksteile zu erhöhen. Die Einkünfte sind um die für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß § 30c anfallenden Kosten und um anlässlich der Veräußerung entstehende Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen gemäß § 6 Z 12 zu vermindern."

§ 30 Abs. 5 EStG lautet: "Auf Antrag können die Einkünfte statt nach Abs. 4 auch nach Abs. 3 ermittelt werden."

Gem. § 30a Abs. 1 EStG 1988 idF vor StRefG 2015/2016, BGBl I 2915/118, unterliegen Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken im Sinne des § 30 einem besonderen Steuersatz von 25% und sind bei der Berechnung der Einkommensteuer des Steuerpflichtigen weder beim Gesamtbetrag der Einkünfte noch beim Einkommen (§ 2 Abs. 2) zu berücksichtigen, sofern nicht die Regelbesteuerung (Abs. 2) anzuwenden ist.

§ 20 Abs. 2 3. TS EStG lautet: "Weiters dürfen bei der Ermittlung der Einkünfte Aufwendungen und Ausgaben nicht abgezogen werden, soweit sie in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen mit

b) Einkünften, auf die der besondere Steuersatz gemäß § 30a Abs. 1 angewendet wird."

Gemäß § 21 BAO ist für die Beurteilung abgabenrechtlicher Fragen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform des Sachverhaltes maßgebend.

3.2. Zu Spruchpunkt I. (Abänderung)

Eingangs wird auf das rechtskräftig entschiedene Verfahren RV/7100858/2018 (Bf. ***1***) zum selben Themenkomplex verwiesen.

Für die steuerrechtliche Beurteilung kommt es nicht auf die Bezeichnung des Leistungsgrundes durch die Vertragsparteien an, maßgeblich ist vielmehr der wirtschaftliche Gehalt des Sachverhaltes.

Nach Ansicht des VwGH (zB VwGH 27.8.1998, 98/13/0080; VwGH 22.2.2000, 95/15/0033; VwGH 19.9.2001, 2001/16/0402, 0403; glA zB VfGH 12.12.1968, V 71/68) stellt § 21 keine Regel zur Auslegung von Steuergesetzen, sondern eine Richtlinie zur Beurteilung abgabenrechtlich relevanter Sachverhalte dar (eine Beweiswürdigungsregel, VwGH 11.8.1993, 91/13/0005; vgl. *Ritz/Koran*, BAO, 7. Aufl. (2021), § 21, II. Wirtschaftliche Betrachtungsweise [Rz 10]).

Nach dem Wortlaut der Vereinbarung vom 04.02.2013 handelt es sich bei der weiteren Zahlung iHv € 588.000 um einen pauschalen Schadenersatz für die Wertminderung der verkauften Liegenschaft ***ez1***.

Nach Ansicht des BFG liegt jedoch der gegenständlichen Vereinbarung aus nachstehenden Überlegungen keine Schadenersatzzahlung zu Grunde:

In wirtschaftlicher Betrachtungsweise war der Vertragswille in Bezug auf die gegenständlichen Rechtsgeschäfte darauf ausgerichtet, die genannte Liegenschaft zur weiteren Verwertung an die ***GbmH*** zu veräußern, wobei die Vertragsparteien auf Grund des im Zeitpunkt der Optionserklärung anhängigen und laut Beschwerdevorbringen im Wesentlichen schon abgeschlossenen Hochwasserfreimachungsverfahrens offensichtlich bei der Festlegung des Kaufpreises hinsichtlich der Liegenschaft ***ez1*** von einer künftigen Nutzung der Grundstücke als Bauland ausgegangen sind. Tatsächlich hat sich durch die Einstellung des öffentlichen Hochwasserfreimachungsverfahrens am Status der Bauverbotszone nichts geändert. Die Liegenschaft ***ez1*** wurde lediglich als sog. „rote Zone“ kategorisiert.

Die Rechtsansicht des Bf., dass auf Grund der Einstellung des Hochwasserfreimachungsverfahrens hinsichtlich der ***ez1*** eine Wertminderung am Veräußerungsobjekt eingetreten sein soll, wird vom BFG nicht geteilt, zumal sich die vertragsgegenständliche Liegenschaft sowohl zum Zeitpunkt des Abschlusses des Optionsvertrages vom 30.12.2010 als auch im Zeitpunkt der Veräußerung am 04.02.2013 in einem Hochwassergefährdungsbereich befand und sowohl im Zeitpunkt der Option als auch der Veräußerung als Grünland gewidmet war. Durch die Einstellung des Verfahrens wurde keine Wertminderung an der Liegenschaft bewirkt. Dass sich die Erwartungen der Vertragsparteien im Hinblick auf ein angestrebtes Bauerwartungsland nicht erfüllt haben, mag zutreffen, ein reeller Schaden ist dadurch jedoch nicht eingetreten. Auch in der mündlichen Verhandlung bekräftigte der Bf. die Tatsache, dass sich das verfahrensgegenständliche Grundstück stets im Hochwassergefährdungsbereich befunden hat und die Eigentümer der Liegenschaft seit jeher bei Regen „gezittert“ haben. Die Hochwassersituation war schlussendlich sogar ausschlaggebend für den Verkauf des Grundstückes (s. Aussage des Bf.

vom 8.4.2022, Niederschrift S. 3). Seit Abschluss des Hochwasserfreimachungsverfahrens befindet sich die ***ez1*** in einer sog. „roten Zone“ (jedoch nach wie vor und unverändert Bauverbotszone).

Ebenso wenig ist nachvollziehbar, dass durch die – nach Erfüllung der mit Wasserrechtsbescheid vom 30.12.2011 auf den ***GSt1*** der ***EZ2*** angeordneten Hochwasserbaumaßnahmen – erlangte Baubewilligung eine Entwertung der angrenzenden Grundstücke 373, 374, 375 und .34 eingetreten sein soll. Eine durch die Aufhebung der Bausperre auf der Liegenschaft ***EZ2*** eingetretene Wertsteigerung bedingt nicht „automatisch“ eine Wertminderung der ***ez1***, wie es der Bf. darzustellen versucht. Interessant erscheint dem Gericht dabei der Umstand, dass der Bf. versucht darzustellen, aufgrund dieser Wertminderung nur mehr die Hälfte des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises erzielt zu haben, andererseits jedoch der Umstand der Wertsteigerung der Nachbarliegenschaft (***EZ2***) nicht zu einer (automatischen) Kaufpreiserhöhung führte.

Insoweit der Bf. den Schaden darin erblickt, dass er (gemeinsam mit seiner Gattin) auf Grund des Verbleibens der Liegenschaft in der Bauverbotszone infolge der Hochwasserfreistellung der ***EZ2*** den – im Hinblick auf angestrebtes Bauerwartungsland – ursprünglich vereinbarten Kaufpreis iHv € 1,052.800 nicht lukrieren hätte können, ist ihm entgegenzuhalten, dass er (gemeinsam mit seiner Gattin) letztendlich insgesamt einen Betrag iHv € 1,120.000 im Zusammenhang mit der Veräußerung der gegenständlichen Liegenschaft erhalten hat. Nicht zuletzt gab er ausdrücklich in seiner eigenen Aussage zu Protokoll, dass es ihm und seiner Frau stets und ausschließlich darum gegangen ist, für den Verkauf dieser Liegenschaft einen Preis von über einer Million EUR zu erzielen (vgl. NS, S. 4). Dies wurde durch den Zeugen ***H*** bestätigt (vgl. NS, S. 7 letzter Satz).

Darüber hinaus war die ***GbmH*** laut Zusatzvereinbarung vom 30.12.2010 verpflichtet, auch einen Kaufvertrag betreffend die ***ez1*** abzuschließen oder einen Dritten dafür namhaft zu machen, da mit Annahme der Option für die ***GSt1*** der ***EZ2*** durch die ***GbmH*** automatisch auch die Option hinsichtlich der Liegenschaft ***ez1*** als angenommen galt. Diese Vereinbarung wurde nach dem Vorbringen des Bf. getroffen, weil eine erfolgreiche Verwertung der Grundstücke der ***EZ2*** durch die ***GbmH*** nur durch den Erwerb der Liegenschaft ***ez1*** möglich war. Vor diesem Hintergrund war die ***GbmH*** von Anfang an daher augenscheinlich bereit, für den Erwerb der Liegenschaft ***ez1*** auch einen höheren als den Marktpreis zu bezahlen. Dies wurde auch in der Zeugenbefragung durch Hrn. ***H*** so bestätigt.

Zur Glaubwürdigkeit der Zeugenaussage ***H*** erlaubt sich das Gericht anzumerken, dass diese im Wesentlichen sehr abgestimmt und gleichlautend, was die Angaben zur Wertminderung und der Schadenersatzvereinbarung anbelangt, mit den Aussagen des Bf. wirkte; konkret befragt zu seinem Vorbringen aus seinen (vorbereitenden) Schriftsätzen,

insbesondere dem Vorwurf, dass auf Seiten des Klägers (**P**) stets die Einsparung der Immobilienertragsteuer sowie die Umgehung der Aufteilung im Verhältnis mit seiner Schwester Stührenberg im Vordergrund stand, konnte sich der Zeuge jedoch nicht mehr erinnern bzw. unterstellte er sogar seinen Anwälten, dies eigenmächtig so verfasst zu haben. Dieser Umstand erscheint dem Gericht äußerst realitätsfremd und war seine Aussage in diesem Punkt keinesfalls geeignet, dem Bf. zum gewünschten Erfolg zu verhelfen.

Dass es sich bei der Zahlung iHv € 588.000 nicht um einen Schadenersatz handelt, erschließt sich nicht zuletzt daraus, dass zur Durchführung der hinsichtlich der **ez1** behördlich angeordneten Baumaßnahmen durch die **GmbH** die Zustimmung der Grundeigentümer unbedingt erforderlich war und sich die **GmbH** „deren Genehmigung für die Hochwassermaßnahmen erkaufte“. Auch im Vorlageantrag wird ausgeführt, dass die Grundeigentümer die privaten Hochwasserfreimachungsmaßnahmen der **GmbH** ohne die Zahlung iHv € 588.000 nicht genehmigt hätten.

Geht man – wie eingangs erwähnt – davon aus, dass das erklärte Ziel der Vertragsparteien zweifellos die Übertragung der in Rede stehenden Grundstücke zum Zwecke der weiteren Verwertung gewesen ist, so kann nach Abwägung der Gesamtumstände der Betrag iHv € 588.000 nur als Teilzahlung des Gesamtkaufpreises angesehen werden.

Dass diese Teilzahlung laut Vereinbarung vom 13.02.2013 als Schadenersatz bezeichnet wird, ändert nichts daran, dass es sich nach dem wahren wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung um eine Gegenleistung für die Übertragung der Grundstücke der **ez1** handelt. In dieses Bild fügt sich nicht zuletzt das Vorbringen, wonach auf Wunsch des Käufers **H** der Betrag iHv € 1,120.000,- in einen Kaufpreis von € 532.000,- und einen Schadenersatz von € 588.000,- gesplittet wurde sowie die eigene Aussage und die Zeugenaussage in der mündlichen Verhandlung, wonach für das Grundstück stets ein Kaufpreis von 1 Million EUR vorgesehen war, nahtlos ein.

Auf die zeitliche Komponente, nämlich in welcher Reihenfolge die Verträge geschlossen wurden, war angesichts der wirtschaftlichen Betrachtungsweise und den damit einhergehenden Ausführungen nicht mehr einzugehen.

Die im Vergleich vom 9.3.2017 zu **Cg1** und **Cg2** angeführten Beträge führten zu einer Reduktion des erhaltenen Kaufpreises und minderten die Bemessungsgrundlage bei der Ermittlung der Immobilienertragsteuer.

Zu den begehrten Anwaltskosten als Kaufpreisminderung ist auszuführen, dass es sich bei diesen Aufwendungen weder um Anschaffungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufwendungen iSd § 30 Abs. 3 EStG handelt und daher ein Abzug unter diese Bestimmung nicht in Betracht kommt.

Sofern es sich um Werbungskosten handelt, die im kausalen Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung angefallen sind, wird darauf hingewiesen, dass diese aufgrund der Regelung des § 20 Abs 2, 3. Teilsatz lit b EStG nicht in Abzug gebracht werden können. Ein solcher wäre nur im Fall einer Regelbesteuerungsoption, dies jedoch auch erst ab dem Veranlagungsjahr 2016 (vgl. § 124b, Z 276 EStG), möglich.

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

3.3. 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.

Die Lösung der der Entscheidung zu Grunde liegenden Frage, ob ein Teil der Gegenleistung für den Verkauf einer Liegenschaft als Kaufpreis oder als Schadenersatz zu qualifizieren ist, hing im Wesentlichen von den konkreten Umständen des Einzelfalles ab. Eine über den Individualfall hinaus relevante Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt nicht vor, weshalb die Revision nicht zuzulassen war.

Bemessungsgrundlagen und Höhe der Abgaben (Beträge in Euro)

Berechnung der Einkommensteuer 2015:

Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit

Übermittelte Lohnzettel laut Anhang

Bezugsauszahlende Stelle stpfl. Bezüge (245)	steuerpflichtige Bezüge	
PENSIONSVERSICHERUNGSANSTALT	32.350,44 €	32.350,44 €
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		743,42 €
Veranlagungsfreibetrag (§ 41 (3) EStG 1988)		-716,58 €
Gesamtbetrag der Einkünfte		32.377,28 €

Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988):

Viertel der Aufwendungen für Personenversicherungen,

Wohnraumschaffung und -sanierung (Topf-Sonderausgaben)	-730,00 €
--	-----------

Zuwendungen gem. § 18 (1) Z.7 EStG 1988	-170,00 €
Kirchenbeitrag	-300,00 €
Einkommen	31.177,28 €
Die Einkommensteuer gem. § 33 Abs. 1 EStG 1988 beträgt:	
$(31.177,28 - 25.000,00) \times 15.125,00 / 35.000,00 + 5.110,00$	7.779,47 €
Steuer vor Abzug der Absetzbeträge	7.779,47 €
Pensionistenabsetzbetrag	0,00 €
Steuer nach Abzug der Absetzbeträge	7.779,47 €
Die Steuer für die sonstigen Bezüge beträgt:	
0% für die ersten 620,00	0,00 €
6% für die restlichen 4.771,74	286,30 €
Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen (besonderer Steuersatz von 25%)	17.376,59 €
Einkommensteuer	25.442,36 €
Anrechenbare Lohnsteuer (260)	-8.546,86 €
Immobilien'ertragsteuer	-9.502,00 €
Rundung gem. § 39 Abs. 3 EStG 1988	-0,50 €
Festgesetzte Einkommensteuer	7.393,00 €
Berechnung der Abgabennachforderung/Abgabengutschrift	
Festgesetzte Einkommensteuer	7.393,00 €
Bisher festgesetzte Einkommensteuer (gerundet).....	-9.809,00 €
Abgabengutschrift	-2.416,00 €

Wien, am 14. April 2022

