

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Cornelia Pretis-Pösinger in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Mag. Robert Levovnik, Villacher Ring 19, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, über die Beschwerde vom 17. November 2014 gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 13. Oktober 2014 betreffend Festsetzung der Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 04.02.2013 mit ***1*** und ***2*** (Erfassungsnummern: ***3***), Steuernummern: ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
- 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 Grunderwerbsteuerbescheiden vom 02.05.2014 setzte die belangte Behörde gegenüber dem Beschwerdeführer (Bf.) für den Kaufvertrag vom 04.02.2013 mit ***2*** und ***1***, betreffend KG ***4***, EZ ***5***, Liegenschaft samt Gebäude im Ausmaß von 5.055 m², den Betrag von je 9.502,50 € fest. Die belangte Behörde legte der Berechnung der Grunderwerbsteuer nach § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG eine Gegenleistung von je € 271.500,00 (insgesamt: € 543.000,00) zugrunde. Die belangte Behörde ging dabei von den Angaben in der Abgabenerklärung aus.

Mit Juli 2014 erfolgte eine Außenprüfung nach § 150 BAO bei der ***6***, deren Geschäftsführer der Bf. ist. Im Betriebsprüfungsbericht wurde unter **Tz 8** Grunderwerbsteuer Sachverhaltsdarstellung festgehalten:

„Mit **Optionsvertrag** vom 30.12.2010 bot das Ehepaar ***1,2*** der ***6*** bzw. einem von dieser namhaft zu machenden Dritten an, die Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4*** zu erwerben. Der der Option beiliegende Kaufvertrag weist einen Pauschalkaufpreis in Höhe von € 1.052.800 aus.

Im Punkt 8.2. wird darauf hingewiesen, dass sich die Vertragspartner zu diesem Kaufpreis verstanden haben, da die Käuferin eine besondere Vorliebe in Bezug auf den Altbestand des Hauses der Liegenschaft EZ ***5*** bekundet hat.

Mit gleichem Datum (31.12.2010) schlossen die Vertragspartner ohne Beisein des Notares eine **Zusatzvereinbarung** ab, wo vereinbart wurde, dass eine Bedingung für den Abschluss des Kaufvertrages hinsichtlich der EZ ***5*** KG ***4*** der Abschluss des Kaufvertrages mit ***7*** und ***8*** als Verkäufer und ***6*** als Käuferin der Liegenschaft EZ ***9*** KG ***4*** sei. Die ***6*** ist somit verpflichtet, beide angeführten Kaufverträge abzuschließen und hat nicht die Wahl, nur die Option hinsichtlich der Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4*** auszuüben.

Im 3. Absatz der Vereinbarung wird der Kaufpreis für die EZ ***5*** KG ***4*** mit € 500.000,00 angegeben.

Tatsache ist, dass die ***6*** am 04.02.2013 von den Veräußern ***7,8*** die Liegenschaft EZ ***9*** KG ***4*** um den Kaufpreis von € 1.146.498,00 erworben hat, während die Gesellschaft für den Erwerb der EZ ***5*** KG ***4*** den Geschäftsführer der Gesellschaft, Herrn ***Bf.***, als Käufer namhaft gemacht hat. Als Kaufpreis für den Erwerb der Liegenschaft wurde der Kaufpreis inklusive Wertsicherung von € 543.000,00 vereinbart. Der Kaufvertrag wurde auch am 04.02.2013 von den Vertragspartnern unterzeichnet.

In der beim Notar Dr. ***10*** gefertigten Vereinbarung vom 04.02.2013 haben sich die Ehegatten ***1,2*** und die ***6*** auf folgendes geeinigt:

Wenn der Kauf der Liegenschaft EZ ***9*** KG ***4*** durch die ***6*** grundbücherlich durchgeführt wird, wird durch die Baumaßnahmen die Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4*** stark betroffen und entwertet.

Der dafür ermittelte Schadenersatz in Höhe von € 588.000,00 wäre demnach von der ***6*** an das Ehepaar ***1,2*** zu entrichten.“

In **Tz 9** Grunderwerbsteuer – Rechtliche Würdigung führt die Betriebsprüfung aus:

„Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz ist bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Gegenleistung anzusehen.

Nach den Bestimmungen des § 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG sind der Gegenleistung Leistungen an den Veräußerer hinzuzurechnen, die ein Dritter erbringt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt.

Im gegenständlichen Fall wurde neben dem vom Käufer zu entrichtenden Kaufpreis in Höhe von € 543.000,00 von der Firma ***6*** der als Schadenersatz titulierte Betrag von € 588.000,00 an die Veräußerer entrichtet, damit ist gewährleistet, dass Herr ***Bf.*** diese

Liegenschaft überhaupt erwerben kann.

Wie in der Zusatzvereinbarung erwähnt, stehen beide Liegenschaftserwerbe in engem unmittelbaren tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang. Als Gegenleistung gilt eine Leistung nur dann, wenn sie in kausalem, „inneren“ Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes steht. Die VwGH-Judikatur kommt zum Ergebnis, dass Gegenleistung jede Leistung ist, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt oder der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt (VwGH 21.9.64, 2123/63, 27.6.84, 84/16/0077, 27.7.84, 84/16/0083, 18.10.1984, 84/16/0162, 21.2.1985, 84/16/0228, 21.11.1985, 84/16/0093, 84/17/0079).

Die vereinbarte Leistung des Betrages von € 588.000,00 erfolgte in kausalem „innerem“ Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4*** durch Herrn ***Bf.***, weshalb dieser Betrag dem bisherigen Kaufpreis hinzuzurechnen ist.“

Mit 13.10.2014 ergingen die **Grunderwerbsteuerbescheide** für den Kaufvertrag vom 04.02.2013 mit ***2*** und ***7***. Ausgehend von der Gegenleistung von je € 565.500 wurde nach § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG 3,5 % von der Gegenleistung – jeweils € 19.792,50 festgesetzt. In der Begründung wurde auf das Ergebnis der durchgeführten Außenprüfung verwiesen; Begründung und genaue Berechnung seien der Niederschrift über die Schlussbesprechung und dem Prüfbericht zu entnehmen, die insoweit einen integrierenden Bestandteil des Bescheides darstellten.

Mit Schriftsatz vom 10.11.2014 (Postaufgabe: 17.11.2014) erhob der Bf. **Beschwerde** gegen die Grunderwerbsteuerbescheide. Im Einzelnen führte der Bf. aus:

„Mit den angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheiden vom 13.10.2014 hat die belangte Behörde die Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 04.02.2013, welcher vom Beschwerdeführer mit den Verkäufern ***1,2*** abgeschlossen wurde, mit einem Betrag von jeweils € 19.792,50 festgesetzt, sodass sich eine Gesamtsteuerbelastung von € ***9***.585,00 ergibt. Als Bemessungsgrundlage hat die belangte Behörde eine Gegenleistung von € 1.131.000,00 angenommen und dies damit begründet, dass im Kaufvertrag zwar ein Kaufpreis von € 532.000,00, aber auch noch von einem Dritten, nämlich der Firma ***6*** eine als Schadenersatz titulierte Zahlung in Höhe von € 588.000,00 an die Verkäufer der Liegenschaft geleistet wurde.

Gegen die Annahme einer Bemessungsgrundlage von € 1.131.000,00 richtet sich die gegenständliche Beschwerde und wird diese ausgeführt wie folgt:

Entgegen der Ansicht der belangten Behörde handelt es sich bei der Zahlung des Schadenersatzbetrages von € 588.000,00 nicht um eine Gegenleistung eines Dritten gemäß § 5 Abs. 3 Z. 2 Grunderwerbsteuergesetz. Mit Vereinbarung vom 04.02.2013 hat sich die ***6*** verpflichtet an die Verkäufer aufgrund der in dieser Vereinbarung enthaltenen Zustimmung zur Durchführung von Baumaßnahmen auf den Grundstücken ***11*** der EZ

5 und des dadurch zu erwartenden eintretenden Schadens und der zukünftigen Wertminderung einen Schadenersatz in Höhe von € 588.000,00 zu bezahlen. In der Vereinbarung wird aber neben den von der ***6*** durchzuführenden Hochwasserbaumaßnahmen auch noch eine Pflicht der Verkäufer zur Durchführung von Hochwasserschutzbaumaßnahmen vereinbart. Die Verkäufer ***1,2*** haben sich in Punkt 1.7. der Vereinbarung verpflichtet, selbst Hochwasserschutzbaumaßnahmen, nämlich insbesondere den Ausbau des Bachbettes, sowie eine Verrohrung, Abdichten der Außenwände des Hauses und eine neue Brücke vorzunehmen.

Zudem haben sich die Vertragsteile gegenseitig verpflichtet, die aus den Hochwasserbescheiden und auch aus der gegenständlichen Vereinbarung sich ergebenden Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

Weiters wurde in einem eigenen Berechnungsblatt vom 04.02.2013 der fiktiv mögliche Schaden für die Grundstücke der EZ ***5*** mit € 353.000,00 und für das darauf befindliche Haus mit € 70.000,00 errechnet. Die von den Verkäufern durchzuführenden Hochwasserschutzbaumaßnahmen wurden mit € 164.150,00 veranschlagt, wobei diese Maßnahmen ausschließlich von den Verkäufern hätten durchgeführt werden sollen.

Tatsächlich haben die Verkäufer die in der Vereinbarung unter Punkt 1.5. und 1.7. vorgesehene Verpflichtung der Verkäufer zur Durchführung der mit € 164.150,00 veranschlagten Hochwasserschutzbaumaßnahmen nicht durchgeführt, sodass die aus diesen Baumaßnahmen sich ergebenden Schäden und Wertminderungen nicht eingetreten sind. Weiters haben die Verkäufer es unterlassen weiter sich einerseits aus dem Kaufvertrag vom 04.02.2013 und andererseits aus der Schadenersatzvereinbarung sich ergebende Verpflichtungen nicht eingehalten, sodass die von der ***6*** geschuldete Schadenersatzleistung nicht zur Auszahlung fällig geworden ist.

Die Verkäufer hätten einerseits gemäß Punkt 12.1. des Kaufvertrages dem Käufer und Beschwerdeführer bis zur grundbücherlichen Durchführung eine Spezialvollmacht erteilen müssen bzw. Anträge für die Baugenehmigung unterfertigen müssen, was von den Verkäufern aber unterlassen wurde.

Dem Beschwerdeführer ist dadurch ein Schaden entstanden.

Darüber hinaus hätten die Verkäufer aufgrund der Schadenersatzvereinbarung die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger überbinden müssen und somit auch die Verpflichtung zur Durchführung der Hochwasserschutzbaumaßnahmen an den Beschwerdeführer überbinden müssen. Weiters hätte auch das Recht zum Erhalt der Schadenersatzzahlung an den Beschwerdeführer überbunden werden müssen, da sich die Verkäufer hiezu verpflichtet haben.

Hätten die Verkäufer diese Verpflichtungen eingehalten, so hätten diese keinen Anspruch auf Erhalt der Schadenersatzzahlung und kann dies somit in keiner Weise als Gegenleistung für das abzuwickelnde Kaufgeschäft angesehen werden.

Darüber hinaus ist die ***6*** nicht verpflichtet den Verkäufern zumindest den für die von diesen durchführenden Hochwasserschutzbaumaßnahmen genannten Betrag von € 164.150,00 zu bezahlen, da diese Maßnahmen eben nicht durchgeführt wurden. Ein Schaden ist aufgrund dieser nicht durchgeführten Baumaßnahmen nicht eingetreten, sodass auch die Gegenleistung hierfür nicht zur Auszahlung fällig geworden ist.

Nach ständiger Rechtsprechung sind aber nur tatsächlich geleistete Zahlungen Dritter als mögliche Gegenleistung zu werten, jedoch nicht vorgesehene und von allfälligen weiteren Gegenleistungen abhängige Zahlungen, wie die gegenständliche Schadenersatzzahlung, deren Fälligkeit noch gar nicht eingetreten ist und die auch noch nicht geleistet wurde und auch nicht zu leisten sein wird. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde steht die Schadenersatzzahlung von € 588.000,00 nicht in einem inneren Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft EZ ***5***, sondern lediglich mit den von den Verkäufern und auch der ***6*** durchzuführenden Hochwasserschutzbaumaßnahmen, die jedoch nicht zur Gänze ***18*** wurden.

Außerdem ist die Schadenersatzzahlung keinesfalls als zusätzliche Gegenleistung im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4*** durch den Beschwerdeführer anzusehen, da sich der Wert dieser Liegenschaft durch die vereinbarungsgemäß durchzuführenden Hochwasserschutzbaumaßnahmen noch weiter verringern würde, sodass eine zusätzliche Gegenleistung in keiner Weise dem Wert der Liegenschaft entsprechen würde. Der im Kaufvertrag mit € 532.000,00 vereinbarte Kaufpreis entspricht jedenfalls dem Wert der noch nicht beeinträchtigten Liegenschaft.

Allenfalls ergibt sich aber aufgrund der Baumaßnahmen eine Wertsteigerung der Grundstücke auf der Liegenschaft EZ ***9*** KG ***4*** der ***6***, sodass die an die Verkäufer zu leistende Schadenersatzzahlung allenfalls als Gegenleistung hinsichtlich des Erwerbes dieser Liegenschaft durch die ***6*** angesehen werden kann. Ein innerer Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft EZ ***5*** durch den Beschwerdeführer ist aber keinesfalls gegeben.

Eine Abgabepflicht kann somit dadurch nicht entstehen, da einerseits aufgrund der durchzuführenden Baumaßnahmen keine Wertsteigerung der Liegenschaft eintritt und somit der Liegenschaftswert nach Durchführung der Baumaßnahmen sich verringert und andererseits der Beschwerdeführer selbst als Rechtsnachfolger der Verkäufer zum Erhalt der Schadenersatzleistung berechtigt wäre. Als Gegenleistung ist die Schadenersatzzahlung somit in keiner Weise anzusehen.

Der Beschwerdeführer stellt daher den ANTRAG der Beschwerde Folge zu geben und die angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheide aufzuheben, sowie die ursprünglichen Grunderwerbsteuerbescheide vom 02.05.2014 wieder in Kraft zu setzen.“

Mit **Beschwerdevorentscheidungen** vom 23.01.2015 wies das Finanzamt die Beschwerden als unbegründet ab. In den gesondert übermittelten Begründungen wird ausgeführt:

„Unbestritten ist, dass der dem **Optionsvertrag vom 30.12.2010** angeschlossene Kaufvertrag für die Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4*** schon einen **Kaufpreis von € 1.052.800,-** aufweist, auch in der Zusatzvereinbarung mit selbigem Datum ist von diesem Wert im ersten Absatz die Rede.

In diesem **Kaufvertrag**, der Teil des Optionsvertrages ist, wurde auf die besondere Vorliebe des Käufers in Bezug auf den Altbestand des Hauses auf der Liegenschaft als Grund für diesen Kaufpreis verwiesen.

Im am **04.02.2013** abgeschlossenen **Kaufvertrag** wurde dann der Kaufpreis in der Höhe von **€ 532.000,-** (wertgesichert € 543.000,-) angenommen.

In der mit selbigem Datum abgeschlossenen Vereinbarung, abgeschlossen zwischen den Ehegatten ***1,2*** und der Firma ***6***, geben die Ehepartner ***1,2*** die Zustimmung zu den Baumaßnahmen bei der Liegenschaft EZ ***9*** KG ***4*** und vereinbaren einen „Schadenersatz“ in Höhe von € 588.000,- für die derzeitige und zukünftige Wertminderung der EZ ***5*** (Punkt 1.5. der Vereinbarung).

Der Einwand, wegen nicht von den Ehepartnern ***1,2*** durchgeführten Hochwasserschutzbaumaßnahmen wurde der Betrag von € 588.000,- nicht ausbezahlt, geht ins Leere, da alle **vertraglich vereinbarten Leistungen** die Gegenleistung darstellen, zumal sich aus dem Kaufvertrag die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises durch Herrn ***Bf.*** einerseits und aus der gleichzeitig abgeschlossenen Vereinbarung die ***6*** zur Zahlung des Betrages von € 588.000,- ergeben hat.

Die Nichteinhaltung der Vertragsbestimmungen wäre auf dem Zivilweg von den Parteien einzuklagen bzw. wäre das Vertragswerk in weiterer Folge rückgängig zu machen.

Der Einwand, die Zahlung wäre eine Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaft EZ ***9*** KG ***4*** stimmt nicht, da die Zahlung durch die ***6*** an die Ehegatten ***1,2*** zu ergehen hätte, bei der Veräußerung der EZ ***9*** KG ***4*** aber Herr ***7,8*** und nicht das Ehepaar ***1,2*** als Verkäufer aufscheinen.

Es ist zwar die Regel, aber nicht Erfordernis, dass die Gegenleistung zwischen Grundstücksveräußerer und Grundstückserwerber ausgetauscht wird. Der Gegenleistungsbegriff ist vielmehr sachbezogen auf das Grundstück zu werten.

Erwähnt werden soll, dass Herr ***Bf.*** als nunmehriger grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4*** gleichzeitig Alleingesellschafter und Geschäftsführer der Firma ***6*** ist und die Leistung des „Schadenersatzes“ zumindest vom Gesellschafter-Geschäftsführer veranlasst ist.“

Mit 18.02.2015 langten die Anträge auf Entscheidung über die Beschwerde (**Vorlageanträge**) beim Bundesfinanzgericht ein. Der Inhalt der Beschwerde wurde zum Inhalt der Vorlageanträge gemacht.

Einem Aktenvermerk des Finanzamtes vom 30.09.2015 ist zu entnehmen, dass der Bf. keine Verpflichtungen übernommen habe, die mit dem Hochwasser zu tun hätten und dass hinsichtlich „Schadenersatz“ ein Prozess mit den Verkäufern ***1,2*** bei Gericht anhängig sei.

Das Finanzamt legte die Beschwerden mit Vorlagebericht vom 15.10.2015 dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor. In der Stellungnahme wurde unter Bezugnahme auf die §§ 4 Abs. 1 und 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG und darauf, dass der Gegenleistung Leistungen hinzuzurechnen seien, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewähre, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlasse. Die als Schadenersatz bezeichnete Leistung sei in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes gestanden und daher als Gegenleistung anzusehen.

Mit Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses des Bundesfinanzgerichtes wurde die Beschwerde der Geschäftsabteilung 5010 abgenommen und der Geschäftsabteilung 5011 zugewiesen.

Das Bundesfinanzgericht hat beim Bezirksgericht ***23*** hinsichtlich eines Prozesses ermittelt, dass es sich dabei um den am 06.04.2017 datierten Beschluss zu ***21***, „Gemeinsamer Ausfolgeantrag“ hinsichtlich eines Sparbuches gehandelt hat.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Das Bundesfinanzgericht stellt auf Basis des geschilderten Verwaltungsgeschehens und der aktenkundigen Unterlagen folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

Die ***6*** befasst sich mit der Projektentwicklung für Bauprojekte und betreibt den Handel mit Waren aller Art. Der Bf. ist der alleinvertretungsbefugte Geschäftsführer.

1 und ***2*** waren die Eigentümer der Liegenschaft KG ***4***, EZ ***5*** mit den Grundstücken Nr. ***11***.

Mit Optionsvertrag vom 31.12.2010 hat das Ehepaar ***1,2*** die Liegenschaft KG ***4***,

EZ ***5*** der ***6*** bzw. einem von dieser namhaft machenden Dritten die Liegenschaft KG ***4***, EZ ***5*** zum Kauf angeboten.

Mit Kaufvertrag vom 04.02.2013 veräußerten ***1,2*** die Liegenschaft KG ***4***, EZ ***5*** um € 532.000,00 (wertgesichert € 543.000,00) an ***Bf.***, dem Bf.

7,8 waren die Eigentümer der Liegenschaft KG ***4***, EZ ***9*** mit den Grundstücken Nr. ***12***.

Die ***6*** hat mit Kaufvertrag vom 04.02.2013 die Liegenschaft KG ***4***, EZ ***9*** von ***7,8*** um € 1.146.498,-- erworben. Zum Gutsbestand der EZ ***9*** KG ***4*** gehören die Grundstücke Nr. ***12*** aus denen vermessungstechnisch die Grundstücke Nr. ***13*** und ***14*** gebildet wurden. Die ***6*** hat mit noch nicht verbücherten Kaufvertrag vom 04.02.2013 die neu vermessenen Grundstücke an die ***15*** weiterverkauft.

Die ***6*** plant die Aufschließung und Bebauung der zur Liegenschaft EZ ***9*** KG ***4*** gehörenden Grundstücke.

Aufgrund des Wasserrechtsbescheides des Bürgermeisters der Landeshauptstadt ***23*** vom 30.12.2011, Zl BGB ***16***, mussten Hochwasserfreimachungsmaßnahmen der Grundstücke ***12*** durchgeführt werden. Dies hatte zur Folge, dass die EZ ***5*** von den behördlichen Hochwasserfreimachungsmaßnahmen ausgenommen wurde bzw. diese Maßnahmen nicht von der öffentlichen Hand getragen wurden. Die Grundstücke der EZ ***5*** verblieben in der roten Hochwasserzone und mussten die bescheidmäßig vorgeschriebenen Hochwasserschutzmaßnahmen (die Errichtung einer Flutmulde und eines Entwässerungskanals) durchgeführt werden. Die Flutmulde verläuft u.a. über die EZ ***5*** KG ***4***, Grundstücke Nr. ***tw.11***

Im Detail lauten die Vertragsbestimmungen folgendermaßen:

- **Optionsvertrag 30.12.2010:**

Die ***6*** vertreten durch den Beschwerdeführer (Bf.) hat am 30.10.2010 mit den Hälfteeigentümern ***1,2*** einen notariell bekundeten Optionsvertrag geschlossen. Darin bieten die Hälfteeigentümer die Liegenschaft EZ ***5*** GB ***4***, bestehend aus den Grundstücken ***11*** im Ausmaß von 5.055 m², der ***6*** bzw. einem von dieser namhaft zu machenden Dritten die Liegenschaft EZ ***5***, GB ***4*** käuflich an.

Unter Punkt 3.1. **Kaufpreis/Wertsicherung** ist einvernehmlich der Pauschalkaufpreis von € 1.052.800,-- vereinbart.

Unter Punkt 5.5. **Haftung** ist festgehalten: „Nachstehend wird die Mitteilung des Magistrates

der Landeshauptstadt ***23*** vom 27.9.2010 hinsichtlich der Widmung, Altlasten und Gefahrenzone festgehalten wie folgt:

*Grundstück ***11*** KG ***4***:*

*Die Grundstücke sind als GRÜNLAND-GÄRTNEREI gewidmet und liegen im HOCHWASSERGEFÄHRUNDGSBERICH- ***22*** (***17***). Altlasten bestehen keine.“*

Punkt 7.1. Grundverkehrsgesetzliche Genehmigung

„...Die vertragsgegenständlichen Grundstücke sind als Grünland Gärtnerei gewidmet...“

Punkt 8.1. Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte lautet:

„Die Verkäufer erklären, dass der Kaufpreis dem Wert des Kaufobjektes entspricht. Sie bestätigen, selbst für den Fall eines Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung sich zu diesem Rechtsgeschäft im Sinne der Bestimmungen der §§ 934 f ABGB verstanden zu haben, sodass die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes ausgeschlossen ist. „

Punkt 8.2. lautet:

„Herr ***1,2*** haben sich mit der ***6*** zu diesem Kaufpreis insbesondere deswegen verstanden, da die Käuferin eine besondere Vorliebe in Bezug auf den Altbestand des Hauses der Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4*** hiermit bekundet hat.“

- **Zusatzvereinbarung 30.12.010**

In der ebenfalls mit 30.12.2010 getroffenen zwischen ***1,2*** einerseits und der ***6*** andererseits abgeschlossenen **Zusatzvereinbarung** wird auf den o.a. Kaufvertrag zwischen ***1,2*** und den Kaufpreis von € 1.052.800,00 verwiesen.

Im 2. Absatz der Zusatzvereinbarung wird festgehalten:

„Bedingung für den Abschluss obigen Kaufvertrages ist die Ausübung der Option durch die ***6*** und somit Abschluss des Kaufvertrages mit ***7,8***, als Verkäufer und der ***6***. als Käuferin der Grundstücke ***12*** je KG ***4***.“

Im 3. Absatz der Zusatzvereinbarung heißt es: „Die ***6*** ist somit verpflichtet, beide angeführten Kaufverträge gleichzeitig abzuschließen und hat nicht die Wahl, nur die Option hinsichtlich der Grundstücke ***12*** KG ***4*** auszuüben...“

Laut dem 4. Absatz beträgt der vereinbarte Kaufpreis für die EZ ***5*** € 500.000,00.

- **Kaufvertrag vom 04.02.2013**

Am **04.02.2013** wurde der notariell gefertigte **Kaufvertrag** zwischen den Hälfteeigentümern ***1,2*** und dem Beschwerdeführer (Bf.), ***Bf.***, abgeschlossen.

Gegenstand des Vertrages ist die EZ ***5***, KG ***4*** mit den Grundstücksnummern ***11*** im Ausmaß von 5.055 m².

Punkt 3. **Kaufpreis/Wertsicherung** lautet:

„3.1. Die Vertragsteile vereinbaren den einvernehmlich festgesetzten Gesamtkaufpreis in Höhe von € 532.000,-- inklusive bereits berechneter Wertsicherung per Oktober 2012.

3.2. Der Käufer verpflichtet sich, den Gesamtkaufpreis von € 532.000,00 laut gesondert errichteter Treuhandvereinbarung auf das hierfür vorgesehene Treuhandkonto des Urkundenverfassers abzugsfrei zu überweisen.

...

3.4. Der Kaufpreis ist wertgesichert. ...“

Punkt 4. **Übergabezeitpunkt** lautet:

„4.1. Die Übergabe und Übernahme der Kaufobjekte in den Besitz des Käufers erfolgt unverzüglich nach vollständiger Hinterlegung des Kaufpreises auf dem Notaranderkonto...“

Punkt 8. **Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte** lautet:

„8.1. Die Verkäufer und der Käufer erklären, dass der Kaufpreis dem Wert des Kaufobjektes entspricht. Sie bestätigen, selbst für den Fall eines Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung sich zu diesem Rechtsgeschäft im Sinne der Bestimmungen der §§ 943 ff ABGB verstanden zu haben, sodass die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes ausgeschlossen ist.

8.2. Herr ***1,2*** haben sich mit Herrn ***Bf.*** zu diesem Kaufpreis insbesondere deswegen verstanden, da der Käufer eine besondere Vorliebe in Bezug auf den Altbestand des Hauses der Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4*** hiemit bekundet hat.

- **Berechnungsblatt vom 04.02.2013**

Am 04.02.2013 wurde von den Hälfteeigentümern und der ***6*** namens des Bf. folgendes Berechnungsblatt für die Entschädigungszahlung, verursacht durch die Hochwasserfreistellung der Grundstücke ***12***, unterfertigt:

„Da eine Bebauung der Parzellen ***12*** nur nach Erlangung des Wasserrechtsbescheides vom 31.12.2011 und Durchführung der dort verordneten Maßnahmen möglich sein wird, haben sich die Firma ***6*** und die Eigentümer des von den Maßnahmen am stärksten betroffenen Grundstücks, der EZ ***5***, auf den nachfolgend ausgeführten Schadenersatz verstanden.

Darüber hinaus war das seit Jahren laufende öffentliche Hochwasserfreimachungsverfahren für die EZ ***5*** von den Nachbarn im Oberlauf des ***18***, der Familie ***19***, blockiert worden. Zeigte sich die Familie ***19*** in den vorhergehenden Generationen noch gesprächsbereit, so ließ der Erbe, Dr. ***19***, jegliches Entgegenkommen vermissen; um die Bebauung der umgewidmeten Grundstücke ***12*** zu ermöglichen, musste daher eine bescheidmäßig gestützte Hochwasserfreimachung der Grundstücke ***12*** durchgeführt werden. Dies hatte allerdings zur Folge, dass die EZ ***5*** von den behördlichen Hochwasserfreimachungsmaßnahmen ausgenommen wurde bzw. diese Maßnahmen für die EZ ***5*** von der öffentlichen Hand nicht mehr getragen wurden.

Der einerseits durch das Verbleiben in der roten Hochwasserzone wie andererseits durch die bescheidmäßig vorgeschriebenen Hochwasserbaumaßnahmen entstehende Schaden beläuft sich auf rund die Hälfte des vor Jahren, als noch mit der öffentlichen Hochwasserfreimachung gerechnet werden konnte, durch international renommierte Immobilienmakler für die EZ ***5*** angebotenen Marktwertes von € 1,2 Mio.

1. Entwertung Grundstück € 70 x 5.055 m ²	€ 353.850,00
2. Entwertung Haus € 350 x ***16***	€ 70.000,00
3. Kosten Maßnahmen Haus pauschal	€ 164.150,00
Ergibt einen Schadenersatz in Höhe von	€ 588.000,00

- **Vereinbarung vom 04.02.2013**

Am **04.02.2013** wurde zwischen den Hälfteeigentümern ***1,2*** und der ***6***, vertreten durch den Bf., notariell vereinbart:

Vereinbarung

Abgeschlossen zwischen ,

1. ***1*** ..., und
2. Frau ***2***, ...einerseits und
3. Der ***6*** ...vertreten durch den selbständig vertretungsbefugten Geschäftsführer, Herrn ***Bf.***, ...andererseits, wie folgt:

1. Vertragsgrundlagen

1.1. Die ***6*** ist außerbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ***9*** GB ***4***, bestehend aus den Grundstücken ***12***.

1.2. Herr ***1,2*** sind je zu Hälfte Miteigentümer der benachbarten Grundstücke Liegenschaft EZ ***5*** GB ***4***, bestehend aus den Grundstücken ***11***.

1.3. Laut Hochwasserrechtsbescheid BGB ***16*** vom 30.12.2011 der Landeshauptstadt ***23*** sind auf den Grundstücken ***12*** ...***11*** ...je KG ***4***

Hochwasserbaumaßnahmen entsprechend dem vorliegenden Wasserrechtsbescheid von der ***6*** durchzuführen.

1.4. Wenn der unter 1.1. angeführte Kauf tatsächlich grundbücherlich durchgeführt wird und die ***6*** die von ihr zu tätigen Maßnahmen vornehmen kann, werden die Grundstücke ***11*** durch diese Baumaßnahmen stark betroffen und gravierend beeinträchtigt bzw. entwertet.

Auf Grund von Verhandlungspreisen am Immobilienmarkt vor Belastung durch die Hochwasserschutzmaßnahmen musste festgestellt werden, dass sich dadurch der Wert der Liegenschaft halbiert hat. Weiters konnte nur ein Teilprojekt des Hochwasserschutzes tatsächlich durchgeführt werden, sodass keine öffentlichen Förderungen für den Hochwasserschutz möglich sind.

1.5. Inhalt und Grundlage dieser Vereinbarung ist die zivilrechtliche Zustimmung des ***1,2*** zu den Baumaßnahmen auf den Grundstücken ***11*** (EZ ***5***) sowie der zu leistende Schadenersatz und die damit im Zusammenhang stehende derzeitige und zukünftige Wertminderung dieser Liegenschaft. Diese Liegenschaft hat ein Ausmaß von ca. 5.055 m² und ist mit einem Haus und einem Stallgebäude bebaut. Entlang ihrer östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen der Liegenschaft EZ ***5*** GB ***4*** ist lt. Wasserrechtsbescheid eine Flutmulde über eine Länge von ca. 150 Laufmetern zu errichten. Weiters ist die gesamte Liegenschaft EZ ***5*** GB ***4*** auf die im Wasserrechtsbescheid ausgewiesene Seehöhe

anzuheben. Im südwestlichen Teil der Liegenschaft EZ ***5*** GB ***4*** ist ein Hochwasserabflussbereich vorgesehen, welcher es erfordern wird hier Hochwasserschutzmaßnahmen auch für das derzeit dort errichtete Haus zu treffen. In Summe wird die EZ ***5*** von den Hochwasserbaumaßnahmen voraussichtlich so betroffen sein, dass eine künftige Baulandnutzung der Restflächen nicht mehr möglich sein wird.

1.6. Die ***6*** verpflichtet sich, die in den vorigen Vertragspunkten angeführten Baumaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen und Herrn ***1,2*** hinsichtlich dieser Kosten und der Verpflichtung zur Durchführung dieser Maßnahmen schad- und klaglos zu halten. Herr ***1,2*** stimmen hiermit diesen Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Grundstücke vorbehaltlos zu.

1.7. Für das Haus selbst sind die Hochwasserschutzbaumaßnahmen von Herrn ***1,2*** selbst vorzunehmen, insbesondere der Ausbau des Bachbettes ***18*** sowie ev. eine Verrohrung, Abdichtung der Außenwände des Hauses und eine neue Brücke.

1.8. Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig, die aus den Hochwasserbescheiden und dieser Vereinbarung sich ergebenden Rechte und Pflichten jeweils auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und diese jeweils zur weiteren Überbindung zu verpflichten.

2. Zahlung

2.1. Auf Grund der mit dieser Zustimmung verbundenen Wertminderung und sonstigen Nachteile auf Grund dieser Zustimmung verpflichtet sich die *6*** Herrn ***1,2*** einen pauschalen Schadenersatz, insbesondere für die Wertminderung der Liegenschaft EZ ***5*** GB ***4***, in Höhe von € 588.000,00 zu bezahlen.**

2.2. Die ***6*** verpflichtet sich, den Gesamtbetrag laut gesondert errichteter Treuhandvereinbarung auf das hierfür vorgesehene Treuhandkontozu überweisen.

.....“

Im E-Mail vom 23.04.2014 teilte ***1*** iZm Immobilienertragsteuer mit:

„Sehr geehrter Herr Notar!

Mit Bezug auf unser Telefonat empfehle ich folgenden Text für die Offenlegung beim Finanzamt:

*Der vertragliche Schadenersatz von € 588.000,00 bezieht sich laut gleichzeitig vorgelegter Vereinbarung, Treuhandvereinbarung sowie Berechnungsblatt für die Entschädigungszahlung, verursacht durch die Hochwasserfreistellung der an die EZ ***5*** angrenzenden Grundstücke ***12***, alle datiert mit 04.02.2013, auf die Entwertung der EZ ***5***, da letztere u.a. in der roten Hochwasserzone verbleibt...“*

Mit Grunderwerbsteuerbescheiden vom 02.05.2014 wurde die Grunderwerbsteuer aufgrund der Angaben in der Abgabenerklärung in Höhe von je € 9.502,50 für den Kaufvertrag vom 04.02.2013 mit ***1,2*** festgesetzt.

Im Juli 2014 erfolgte die Außenprüfung nach § 150 BAO bei der ***6***

Mit **Grunderwerbsteuerbescheiden vom 13.10.2014** wurde die Grunderwerbsteuer – ausgehend von der Bemessungsgrundlage € 1.131.000,00 (wertgesicherter Kaufpreis € 543.000,00 plus Schadenersatz € 588.000,00) - dem Bf. für den Kaufvertrag mit ***1,2*** jeweils in Höhe von € 19.792,50 vorgeschrieben.

Mit Beschwerde vom 17.11.2014 bestreitet der Bf., dass es sich bei der Zahlung des Schadenersatzes von € 588.000,00 um eine Gegenleistung handelt, die nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sei.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 23.01.2015 wurde die Beschwerde abgewiesen.

Dagegen wurde mit 18.02.2015 der Vorlageantrag eingebracht.

Der Bf. teilte in einem Telefonat vom 30.09.2015 dem Finanzamt mit, dass er als Person ***Bf.*** keine Verpflichtungen übernommen habe, die mit den Hochwasserbauten zu tun hätten und dass hinsichtlich „Schadenersatz“ ein Prozess mit den Verkäufern ***1,2*** bei Gericht anhängig sei.

Mit Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses vom 29.04.2022 wurde die Rechtssache der Geschäftsabteilung 5010 abgenommen und der Geschäftsabteilung 5011 zugeteilt.

2. Beweiswürdigung

Die oben unstrittigen Sachverhaltsfeststellungen sind aktenkundig und können somit gemäß § 167 Abs. 2 BAO als erwiesen angenommen werden.

Strittig ist, ob die Einbeziehung des von Dritter Seite geleisteten Schadenersatzes wegen Wertminderung des Grundstückes EZ ***5*** KG ***4*** (€ 588.000,00) in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer rechtens ist.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Nach § 1 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG 1987) unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Bei einem Kauf ist gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

§ 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG 1987 bestimmt, dass der Gegenleistung u.a. Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt, hinzuzurechnen sind.

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG 1987 ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht und im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 BAO) zu verstehen ist (vgl zB VwGH 25.8.2005, 2005/16/0104; VwGH 26.6.2003, 2003/16/0077).

Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es somit nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist. Unter einer Gegenleistung ist daher jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes zu zahlen ist (vgl nochmals VwGH 25.8.2005, 2005/16/0104; vgl auch Fellner, Grunderwerbsteuer-Kommentar 15 zu § 5 GrEStG 1987 Rz 5 mit weiteren Nachweisen der Rsp des VwGH).

Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält; also jede nur denkbare Leistung, die vom Käufer für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird, oder, mit anderen Worten, alles, was der Käufer einsetzen muss, das Grundstück zu erhalten. Maßgebend ist also nicht, was die Vertragsschließenden als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorgangs zu erbringen hat (VwGH 27.6.1984, 84/16/0077).

Die Steuerschuld entsteht mit der Verwirklichung des Steuertatbestandes unmittelbar aufgrund des Gesetzes und kann durch nachträgliche privatrechtliche Vereinbarungen nicht

beseitigt werden (VwGH 8.11.1973, 666/73), außer im Wege der Rückgängigmachung nach § 17 GrEStG.

Bei einem Kaufvertrag ist der Grunderwerbsteuerpflichtige Vorgang daher regelmäßig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Vertrages verwirklicht.

Nach der Rsp des VwGH genügt zur Entstehung der Steuerschuld nach § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG, dass zwischen den Vertragsparteien Willenseinigung darüber besteht, eine bestimmte Liegenschaft zu einem betragsmäßig festgesetzten Kaufpreis zu erwerben.

Ist die Wirksamkeit eines Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung abhängig, so entsteht die Steuerschuld erst mit dem Eintritt der Bedingung (§ 8 Abs. 2 GrEStG), VwGH 30.5.1994, 89/16/0060). Maßgeblich ist die aufschiebende Bedingung des Verpflichtungsgeschäftes und nicht etwa eine allfällige aufschiebende Bedingung hinsichtlich der Eigentumsübertragung (UFS 12.8.2010, RV/1938-W/08).

Laut Punkt 3.1./3.2. des Kaufvertrages vom 04.02.2013 haben die Vertragsteile ***1,2*** einerseits und ***Bf.*** andererseits einen Gesamtkaufpreis für die Liegenschaft KG ***4*** EZ ***5*** von € 532.000,00 (indexiert: € 543.000,00) vereinbart. ***Bf.*** verpflichtete sich den Gesamtkaufpreis lt. gesondert errichteter Treuhandvereinbarung auf das hierfür vorgesehene Treuhandkonto des Urkundenverfassers (Anm.: Notar Dr. ***10***) abzugsfrei zu überweisen.

Der Vereinbarung vom 04.02.2013 abgeschlossen zwischen ***1,2*** einerseits und der ***6*** andererseits ist unter Punkt 1.3. der Vertragsgrundlagen zu entnehmen, dass lt. Hochwasserrechtsbescheid BGB ***16*** vom 30.12.2011 der Landeshauptstadt ***23*** auf den Grundstücken ***12*** ...373, 374, 375, 376 .34 ..Hochwasserbaumaßnahmen von der ***6*** vorzunehmen sind.

In der Vereinbarung vom 04.02.2013 (Punkt 1.5.) ist die zivilrechtliche Zustimmung des ***1,2*** zu den Baumaßnahmen auf der EZ ***5*** KG ***4***, Grundstücke ***11*** und der von der ***6*** zu leistende Schadenersatz und die derzeitige und künftige Wertminderung der Liegenschaft geregelt. Deziert verpflichtet sich die ***6*** Herrn ***1*** und ***2*** einen pauschalen Schadenersatz, insbesondere für die Wertminderung der Liegenschaft EZ ***5*** GB ***4*** in Höhe von € 588.000,00 zu bezahlen (s. Punkt 2.1), und diesen Betrag auf das hierfür vorgesehene Treuhandkonto des Urkundenverfassers (Anm.: Notar Dr. ***10***) zu überweisen.

Bei diesem vertraglich vereinbarten pauschalen Schadenersatz, der für die gegenwärtige und künftige Wertminderung der Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4*** und die sonstigen Nachteile vereinbart wurde, handelt es sich um eine Gegenleistung iSd § 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG, die in einem kausalen „inneren“ Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes steht. Die ***6***, als eine am Übergang des Grundstückes interessierte Dritte, leistet den pauschalen

Schadenersatz für die Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4***, damit bauliche Maßnahme auf der angrenzenden Liegenschaft EZ ***9*** KG ***4*** Grundstücksnummern ***12*** (diese wurde am 04.02.2013 von ***7,8*** um € 1.146.498,00 erworben) vorgenommen werden können bzw. weil die EZ ***5*** in der roten Hochwasserzone verbleibt.

Die Schadenersatzzahlung in Höhe von € 588.000,00 steht mit dem Erwerb des Grundstücks in einem unmittelbaren tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang. Im Beschwerdefall steht die Leistung der EMA, als am Grundstück EZ ***5*** interessierter Dritter, zum Übergang des Grundstückes an den Bf. in einer solchen Wechselbeziehung, dass die Veräußerer ohne den pauschalen Schadenersatz durch die EMA, das Grundstück nicht an den Bf. veräußert hätten (vgl. BFH 15.6.1960, II 250/58 BStBl 1960/314).

Dies wird auch durch die Ausführungen des ***1*** im E-Mail vom 23.04.2014 belegt, wonach *„sich der vertragliche Schadenersatz von € 588.000,00 auf die gleichzeitig vorgelegte Vereinbarung, Treuhandvereinbarung sowie Berechnungsblatt für die Entschädigungszahlung, verursacht durch die Hochwasserfreistellung der an der EZ ***5*** angrenzenden Grundstücke ***12***, alle datiert 04.02.2013, auf die Entwertung der EZ ***5***, da letztere u.a. in der roten Hochwasserzone verbleibt“*, bezieht.

In Anbetracht des Umstandes, dass sich der Gegenleistungsbegriff am wirtschaftlichen Erfolg des verwirklichten Sachverhaltes (vgl. § 21 BAO) orientiert, und der Bf. einerseits bzw. die ***20*** mit dem alleinvertretungsberechtigten Bf. andererseits die Aufschließung und Bebauung der zur Liegenschaft EZ ***9*** KG ***4*** gehörenden Grundstücke geplant hat, seitens der Landeshauptstadt ***23*** aber die Bausperre für die EZ ***5*** nicht aufgehoben wurde, war jedenfalls davon auszugehen, dass der von der EMA geleistete pauschale Schadenersatz für die EZ ***5*** in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen war.

Soweit der Bf. einerseits auf die von den Veräußerern nicht eingehaltenen Verpflichtungen aus der Vereinbarung vom 04.02.2013 (Hochwasserschutzbaumaßnahmen (Punkt 1.7.) selbst zu verrichten, die aus den Hochwasserbescheiden und der Vereinbarung sich ergebenden Rechte und Pflichten auf die Rechtsnachfolger zu überbinden (Punkt 1.8.)), bzw. auf die aus dem Kaufvertrag vom 04.02.2013 nicht eingehaltenen Verpflichtungen (lt. Punkt 12.1. hätten die Veräußerer dem Bf. bis zur grundbücherlichen Durchführung eine Spezialvollmacht erteilen müssen bzw. Anträge für die Baugenehmigung unterfertigen müssen), verweist, ist für die Beschwerde nichts zu gewinnen, sind doch derlei Vertragsverletzungen allenfalls zivilgerichtlich abzuhandeln. Gegebenfalls wäre nach § 17 Abs. 1 GrEStG – Abänderung der Steuer – in Betracht zu ziehen gewesen.

Dass nur tatsächlich geleistete Zahlungen Dritter als Gegenleistung zu bewerten seien, jedoch nicht vorgesehene und von weiteren Gegenleistungen abhängige Zahlungen – wie die gegenständliche Schadenersatzzahlung – deren Fälligkeit noch gar nicht eingetreten sei und die

auch noch nicht geleistet worden sei und auch nicht zu leisten sein würden, mag der subjektiven Ansicht des Bf. entsprechen. Laut Punkt 2.2. der Vereinbarung vom 04.02.2013 hat sich aber die ***6*** verpflichtet, den Gesamtbetrag (An.: lt. Punkt 2.1. € 588.000,00) laut gesondert errichteter Treuhandvereinbarung auf das hierfür vorgesehene Treuhandkonto des Urkundenverfassers, Notar Dr. ***10***, zu überweisen.

Die Vorbringen des Bf., dass die Schadenersatzzahlung keinesfalls als zusätzliche Gegenleistung iZm dem Erwerb der Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4*** anzusehen sei, da sich der Wert dieser Liegenschaft durch die vereinbarungsgemäß durchzuführenden Hochwasserschutzbaumaßnahmen noch weiter verringert und eine zusätzliche Gegenleistung in keiner Weise dem Wert der Liegenschaft entsprechen würde und der im Kaufvertrag mit € 532.000,00 vereinbarte Kaufpreis dem Wert der noch nicht beeinträchtigten Liegenschaft entspreche, sind nicht stichhaltig.

Der Bf. bestreitet mit seinem Vorbringen die Äquivalenz des Wertes der Liegenschaft und des von ihm geleisteten Kaufpreises bzw. des von der ***6*** zu leistenden Schadenersatzes. Dass davon ohnehin nicht auszugehen war, wird anhand der im Kaufvertrag vom 04.02.2013 in Punkt 8.1. (Ausschluss der Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte) bzw. 8.2. („Herr ***1,2*** haben sich mit Herrn ***Bf.*** zu diesem Kaufpreis insbesondere verstanden, da der Käufer eine besondere Vorliebe in Bezug auf den Altbestand des Hauses der Liegenschaft EZ ***5*** KG ***4*** bekundet hat“) enthaltenen Regelung und vor allem dadurch deutlich, dass der Schadenersatz für die Grundstücke ***11*** deshalb gewährt wurde, weil sie in der roten Hochwasserzone verbleiben (müssen) und Hochwasserbaumaßnahmen bescheidmäßig vorgeschrieben worden sind.

Wenn der Bf. meint, dass die an die Veräußerer zu leistende Schadenersatzzahlung allenfalls als Gegenleistung für die wertsteigernden Baumaßnahmen auf der Liegenschaft EZ ***9*** ***4*** anzusehen seien, kann daraus nichts gewonnen werden. Sind doch Veräußerer der Liegenschaft EZ ***9*** KG ***4*** ***7,8*** und nicht ***1,2***.

Soweit der Bf. auf einen allfällig gerichtlich anhängigen Schadenersatzprozess verweist, ist festzuhalten, dass diesbezüglich keinerlei weitere Vorbringen seitens des Bf. erfolgt sind. Das Bundesfinanzgericht ermittelte beim Bezirksgericht ***23***, dass zu ***21*** beschlussmäßig über einen „Gemeinsamen Ausfolgeantrag“ eines Sparbuches abgesprochen wurde.

Den Ausführungen in den Bescheiden sowie den Beschwerdeentscheidungen war nicht entgegenzutreten und wird abschließend auch darauf verwiesen.

Die Beschwerden waren daher abzuweisen.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

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.

Die im gegenständlichen Fall zu lösende Rechtsfrage basiert auf der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Eine ordentliche Revision ist daher nicht zulässig.

Klagenfurt am Wörthersee, am 28. Juni 2022