

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Susanne Haim in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch DOCUMENTA-Treuhand WP und Stb. GmbH, Edisonstraße 2, 4600 Wels, über die Beschwerde vom 8. Jänner 2020 gegen den Bescheid des Finanzamtes Gmunden Vöcklabruck vom 13. Dezember 2019 betreffend Einkommensteuer 2016 Steuernummer ***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

Im Jahr 2019 fand beim Beschwerdeführer (Bf.) eine Betriebsprüfung statt.

Im Bericht vom 14.12.2019 finden sich folgende Ausführungen:

Im Prüfungszeitraum habe der Bf. gemäß Kaufvertrag vom 6.10.2015 eine Liegenschaft mit Haus an die Firma Firma GmbH verkauft.

Laut Selbstberechnung vom 16.10.2015 sei die ImmoESt unter Anwendung der Befreiungsbestimmung gem. § 30 Abs. 2 Z 1 lit. b EStG – Hauptwohnsitz – mit einer besonderen Vorauszahlung von 0,-- Euro berechnet worden.

Da der Kauf des Objektes am 18.2.2003 stattgefunden habe handle es sich um „Neuvermögen“. Die Berechnungsgrundlage der ImmoESt sei daher der Überschuss. Dieser Überschuss sei aufgrund der Hauptwohnsitzbefreiung um 1000 m² zu kürzen, da nur der 1000

m² übersteigende Grundanteil steuerpflichtig sei. Der steuerpflichtige Anteil sei im nächsten Schritt mit 25 % ImmoEst zu versteuern.

Die ImmoEst wurde sodann mit € 71.135 berechnet.

Aus einem Beiblatt zum BP-Bericht ergibt sich, dass der Kaufpreis am 17.12.2015 von der Käuferin an den Treuhänder überwiesen wurde und erst im Jahr 2016 an den Bf. ausbezahlt wurde.

In der Niederschrift über die Schlussbesprechung wird lediglich angeführt, dass die Prüferfeststellungen ausführlich besprochen worden seien und der steuerliche Vertreter eine andere Rechtsansicht vertrete und ein Rechtsmittel angekündigt habe.

Im verfahrensgegenständlichen Einkommensteuerbescheid 2016 vom 13. Dezember 2019 wird eine Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen (besonderer Steuersatz von 25%) mit € 71.134,63 festgesetzt.

In der fristgerecht am 7.1.2020 eingereichten Beschwerde wird ausgeführt, im Jahr 2016 habe keine Veräußerung der gegenständlichen Liegenschaft stattgefunden, der Veräußerungsvorgang habe 2015 stattgefunden.

Mit Beschwerde vorentscheidung vom 27. Jänner 2020 wies die Amtspartei die Beschwerde als unbegründet ab und führte aus: „Mit Kaufvertrag vom 6.10.2015 erfolgte die Veräußerung der Liegenschaft in der KG GB 12334 Ort, EZ 4567 um Euro 1,470.000,-. Dieser Betrag ist am 17.12.2015 zur treuhändigigen Verwahrung auf dem Treuhandkonto des Notars eingelangt. Laut vertraglicher Vereinbarung ist der Kaufpreis erst nach grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferin zur Auszahlung zu bringen. Am Treuhandkonto erfolgte dies per 17.2.2016 und 28.6.2016. Erst zu diesem Zeitpunkt - also im Jahr 2016 - lag damit die Auszahlungsreife vor und ist vom Zufluss an den Verkäufer auszugehen. Die Einkünfte nach 30 EStG 1988 sind nach Maßgabe des Zufließens zu erfassen. Der Zuflusszeitpunkt ist nach 19 EStG 1988 zu bestimmen. Zugeflossen ist eine Einnahme dann, wenn der Empfänger über sie rechtlich und wirtschaftlich verfügen kann, sobald er also die volle Verfügungsmacht über diese erhält. Wird der Kaufpreis bei einem Notar auf einem Treuhandkonto hinterlegt, so fließt dieser dem Verkäufer erst mit Auszahlungsreife zu (was in der Regel erst nach erfolgter grundbücherlicher Durchführung der Fall ist) - hier 2016.“

Im Vorlageantrag vom 4.2.2020 wurde eine mündliche Verhandlung beantragt, betreffend der Beschwerdegründe wurde auf die Beschwerde verwiesen.

Die Beschwerde wurde dem Bundesfinanzgericht am 14. März 2020 vorgelegt.

Mit Beschluss vom 20. Jänner 2023 wurde der bisherige Verfahrenslauf und einige einschlägige Entscheidungen des Bundesfinanzgerichtes in ähnlichen Fällen übermittelt und der Kaufvertrag abverlangt.

Die belangte Behörde teilte mit Schreiben vom 25. Jänner 2023 mit, dass der dargestellte Verfahrenslauf dem Kenntnisstand der belangten Behörde entspreche.

Nach neuerlicher Zustellung aufgrund eines Vertreterwechsels teilte übermittelte die steuerliche Vertretung den Kaufvertrag.

Mit Schreiben vom 23.3.2023 wurde der Antrag auf mündliche Verhandlung zurückgenommen.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Kaufvertrag vom 6.10.2015 erfolgte die Veräußerung der Liegenschaft in der KG GB 12334 Ort, EZ 4567 um Euro 1.470.000,-. Dieser Betrag ist am 17.12.2015 zur treuhändigen Verwahrung auf dem Treuhandkonto des Notars eingelangt. Laut vertraglicher Vereinbarung ist der Kaufpreis erst nach grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferin zur Auszahlung zu bringen. Am Treuhandkonto erfolgte dies per 17.2.2016 und 28.6.2016.

2. Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ist unstrittig. Zur Berechnung der Immobilienertragsteuer erfolgte kein Vorbringen des Bf. bzw. der steuerlichen Vertretung, lediglich der Zeitpunkt der Besteuerung im Jahr 2016 wird bestritten.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gemäß § 2 Abs. 3 Z 7 EStG 1988 unterliegen der Einkommensteuer auch sonstige Einkünfte im Sinne des § 29 EStG.

Sonstige Einkünfte sind gemäß § 29 Z 2 EStG 1988 u.a. Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 30).

Zur zeitlichen Erfassung dieser Einkünfte wird in der Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes vom 25.1.2017, RV/5100158/2016 ausgeführt:

„Die Erfassung der Einkünfte erfolgt unabhängig von der Ermittlungsart nach § 30 Abs. 3 oder Abs. 4 – wie in allen Fällen außerbetrieblicher Einkünfte – nach dem Zufluss (Bodis/Hammerl in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, EStG 17, Rz 213, ebenso Jakom/Kanduth-Kristen EStG, 2016, § 30, Rz 46). Gemäß § 19 Abs. 1 EStG 1988 sind Einnahmen in jenem Jahr bezogen, in dem sie dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind. Zugeflossen ist eine Einnahme dann, wenn der Empfänger über sie rechtlich und wirtschaftlich verfügen kann, sobald er also die volle Verfügungsmacht über sie erhält (E 17.10.1984, 82/13/0266, 1985, 199; E 22.2.1993, 92/15/0048, 1993, 537).

Mangelnde Auszahlungsreife liegt etwa dann nicht vor, wenn die Weitergabe des Verkaufserlöses an eine (noch) nicht erfüllte Bedingung geknüpft ist, bspw. die Freigabe des Kaufpreises an den Verkäufer vor der grundbücherlichen Durchführung des Verkaufes nicht erfolgen darf und die grundbücherliche Durchführung des Verkaufes noch nicht erfolgt ist (BFG vom 10.02.2015, RV/71003698/2014).

Ein Zufluss ist bei Treuhandbeträgen daher idR erst mit Auszahlungsreife gegeben (UFS 1.8.2012, RV/0090-G/08; BFG vom 10.02.2015, RV/71003698/2014; BFH 30.01.1986, IV R 125/83, BSTBl II 86, 404).“

Im Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes vom 10.2.2015, RV/7103698/2014 wird ausgeführt: „War in den Veräußerungsvorgang ein Treuhänder eingeschaltet und floss der Veräußerungserlös auf ein Treuhandkonto, im gegenständlichen Fall auf ein Anderkonto des Notars, ist die Rechtsprechung zu Fremdgeldern ist zu beachten:

Doralt, EStG-Kommentar, § 19, Tz. 30:

Fremdgelder, die ein Rechtsanwalt für seinen Klienten verwahrt, sind bei ihm keine Einnahme, sondern durchlaufende Posten.

... eine gesonderte Verwahrung der Fremdgelder (zB auf 'Anderkonten') ist nicht Voraussetzung; ... Aus der Behandlung von Fremdgeldern als durchlaufende Posten ergibt sich der unmittelbare Zu- und Abfluss bei den beteiligten Parteien. Erhält der Rechtsanwalt vom Dritten einen Geldbetrag zur Weitergabe an seinen Klienten, dann ist der Geldbetrag dem Klienten damit zugeflossen, es sei denn, die Weitergabe ist an eine Bedingung geknüpft (vgl. EFG 1998, 1585: der Kaufpreis fließt dem Verkäufer noch nicht durch Einzahlungen auf das Notaranderkonto, sondern erst mit Auszahlungsreife zu).

Mangelnde Auszahlungsreife liegt etwa dann (noch) nicht vor, wenn die Weitergabe des Verkaufserlöses an eine (noch) nicht erfüllte Bedingung geknüpft ist, bspw. die Freigabe des

Kaufpreises an den Verkäufer vor der grundbücherlichen Durchführung des Verkaufes nicht erfolgen darf und die grundbücherliche Durchführung des Verkaufes noch nicht erfolgt ist.“

Die Richterin sieht keine Veranlassung von der bisherigen Rechtsprechung des Bundesfinanzgerichtes abzuweichen. Der Bf. konnte über den Veräußerungserlös erst im Jahr 2016 frei verfügen und dieser ist daher erst im Jahr 2016 zugeflossen.

Die Besteuerung erfolgte daher im Jahr 2016 zu Recht, 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. Eine solche Rechtsfrage liegt nicht vor.

Linz, am 4. April 2023