

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch RA, RA_Adr, über die Beschwerde vom 12. März 2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 1. Februar 2019 betreffend Grunderwerbsteuer 2019, Steuernummer ***BF1StNr1***, zu Recht erkannt:

- I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO stattgegeben. Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Am 11.09.2015 stellte A dem Beschwerdeführer (Bf) das Anbot auf Abschluss des Kaufvertrages über die neu zu bildenden Gst_1 und Gst_2, sowie die Teilfläche 4 des Gst_35, alle Teil der Liegenschaft Gb_Zahl.

Der Bf nahm dieses Anbot am 10.09.2015 an.

2. Zu diesem Vorgang setzte die Abgabenbehörde mit Bescheid vom 01.02.2019 die Grunderwerbsteuer iHv € 16.165,45 fest.

Mit Bescheid vom 05.02.2019 wies die Abgabenbehörde den Antrag des Bf vom 04.04.2018 auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer gem. § 17 Abs. 1 GrEStG 1987 ab.

Beiden Bescheiden zugrunde lag die Ansicht der Abgabenbehörde, die Annahme des Kaufanbotes sei, entgegen den Ausführungen des Bf, nicht am 25.09.2015 rechtswirksam iSd § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 rückgängig gemacht worden.

3. Gegen beide Bescheide wurde am 11.03.2019 fristgerecht Beschwerde erhoben. Begründet wurde diese, gestützt auf § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987, mit dem am 25.09.2015 erfolgten einvernehmlichen Rücktritt der Vertragsparteien vom og. Kaufvertrag. Ebenfalls am 25.09.2015 wurde der Kaufvertrag zwischen A und der B_GmbH über die Gst_1 und Gst_2, Gb_Zahl, abgeschlossen.

4. Nach Ergehen der abweisenden Beschwerdevorentscheidung am 10.09.2021 wurde iZm dem Festsetzungsbescheid vom 01.02.2019 am 05.10.2021 der Vorlageantrag gestellt. Es erfolgte darin kein neues Vorbringen.

II. Sachverhalt

1. Am 10.09.2015 schloss der Bf mit A den Kaufvertrag über Gst_1 im Ausmaß von 3.567 m², das neu gebildete Gst_3 im Ausmaß von 199 m² und die Teilfläche 4 des neu gebildeten Gst_3 im Ausmaß von 184 m². Der Vertrag wurde seinem Pt. X. zufolge unter der aufschiebenden Bedingung seiner agrarbehördlichen Genehmigung geschlossen.

Diese agrarbehördliche Genehmigung wurde für den Vertrag vom 10.09.2015 im Weiteren nicht einmal eingeholt, folglich auch nicht erteilt, da die og. Liegenschaften mit Vertrag vom 25.09.2015, nach der im Beschwerdevorbringen geltend gemachten Rückgängigmachung des Vertrages vom 10.09.2015, nunmehr von A an die B_GmbH verkauft wurde. Auch dieser Vertrag stand unter der aufschiebenden Bedingung der agrarbehördlichen Genehmigung, welche mit Bescheid des Behörde_T vom 08.02.2016 erteilt wurde.

III. Rechtslage und Erwägungen

1. Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 entsteht die Steuerschuld, sobald ein steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist. Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht die Steuerschuld gem. § 8 Abs. 2 GrEStG 1987 mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung.

Rechtsgeschäfte, die einer behördlichen Genehmigung bedürfen, sind bis zur Erteilung der Genehmigung schwebend unwirksam. Wird die Genehmigung von der Behörde nicht erteilt, so ist eine Steuerschuld nicht entstanden. (*Arnold/Arnold in Arnold/Arnold* [Hrsg], Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987 [13. Lfg 2014] zu § 8 GrEStG Rz 18, mwN)

Der beschwerdegegenständliche Kaufvertrag vom 10.09.2015 zwischen A und dem Bf bedurfte, ebenso wie der im Weiteren geschlossene Vertrag zwischen A und der B_GmbH, gem. § 39 Abs. 1 TFLG der agrarbehördlichen Genehmigung, da eine sog. „Stammsitzliegenschaft“, mit der Mitgliedschaftsrechte an einer Agrargemeinschaft verbunden waren, involviert war.

Der Vertrag vom 10.09.2015 wurde nach dem Willen der Vertragsparteien zeitnah nach seinem Abschluss rückgängig gemacht, um den Vertrag vom 25.09.2015 zu ermöglichen. Ob diese Rückgängigmachung die Wirkung des § 17 GrEStG 1987, nämlich die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer für diesen Vorgang, auszulösen vermocht hätte, kann dahingestellt bleiben, weil der Vertrag mangels Erteilung der agrarbehördlichen Genehmigung keine Wirksamkeit erlangt hat, und schon aus diesem Grund der Beschwerde stattzugeben war.

Unzulässigkeit der 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 wurde im Beschwerdefall nicht aufgeworfen, weshalb die Revision nicht zuzulassen war.

Innsbruck, am 13. Juni 2024