

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter Mag. Daniel Philip Pfau in der Beschwerdesache *****Bf1*****, *****Bf1-Adr*****, über die Beschwerde vom 15. April 2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 15. März 2019, Steuernummer *****BF1StNr1*****, betreffend Grunderwerbsteuer 2019 zu Recht:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
- II. Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Bisheriger Verfahrensgang

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 15. März 2019 setzte die belangte Behörde die Grunderwerbsteuer für den mit Kaufvertrag vom 9. November 2018 erfolgten Erwerb einer näher genannten Liegenschaft durch die beschwerdeführende Partei als Erwerberin von der ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft als Veräußererin iHv 32.833,50 Euro fest. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass die im Vertrag angeführte Befreiung nach § 50 Abs. 2 Bundesbahngesetz für den Erwerb von der beschwerdeführenden Partei nicht gewährt werden könne. Diese Grunderwerbsteuerbefreiung gelte nur für den Grundstücks**erwerb** durch die ÖBB-Infrastruktur AG, nicht für Grundstücks**verkäufe** durch diese Gesellschaft.

Dagegen richtete sich die Beschwerde in der die beschwerdeführende Partei nach auszugsweiser Wiedergabe der Erläuternden Bemerkungen zu § 50 Bundesbahngesetz vorbringt, dass im Sinne einer teleologischen Interpretation des § 50 Abs. 2 Bundesbahngesetz unter Zugrundelegung der Erläuternden Bemerkungen zu § 50 Abs. 2 Bundesbahngesetz eine Abgabenbefreiung der beschwerdeführenden Partei im öffentlichen Interesse gelegen und gerechtfertigt sei. Im Wesentlichen stellt die beschwerdeführende Partei darauf ab, dass der Gesetzgeber mit der genannten Regelung beabsichtigt habe, die Kosten für den Erwerb von Grundstücken und allfälligen darüberhinausgehend im Zusammenhang mit dem Grunderwerb stehenden Kosten im öffentlichen Interesse für die ÖBB Infrastruktur AG möglichst gering zu

halten und somit der Gesetzgeber auch dem jeweiligen Vertragspartner eine Abgabenbefreiung in Bezug auf die Grunderwerbsteuer gewähre. Darüber hinaus wäre für den Fall, dass gegenständlicher Grunderwerb der Bauordnung für Wien unterliegen würde, dieser im Sinne des § 3 [Abs. 1] Z 8 Grunderwerbsteuergesetz steuerbefreit. Eine Anwendung der Bauordnung für Wien komme gegenständlich lediglich aus bundesverfassungsrechtlichen Grundsätzen nicht zur Anwendung, weil Bundesgesetze wie das Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz, das Eisenbahngesetz, das Bundesbahngesetz und andere den Regelungsinhalt der Bauordnung für Wien übernehmen und somit vorrangig zur Anwendung kämen. Auch unter Betrachtung dieses Gesichtspunktes wäre daher eine Grunderwerbsteuerbefreiung der beschwerdeführenden Partei begründbar.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 23. April 2019 wies die belangte Behörde die Beschwerde als unbegründet ab und führte in einer gesonderten Bescheidbegründung aus, die der ÖBB-Infrastruktur AG in § 50 Abs. 2 Bundesbahngesetz eingeräumte Befreiung erstrecke sich in Bezug auf die Grunderwerbsteuer bei einem Grundstückserwerb **durch** [Hervorhebung im Original] die ÖBB-Infrastruktur AG auch auf den Vertragspartner. In den erläuternden Bemerkungen werde dazu ausgeführt, dass bei einem Grundstückserwerb durch die ÖBB-Infrastruktur AG von einem nicht abgabenbefreiten Verkäufer ansonsten die Abgabe vom Verkäufer zu leisten wäre und würde daher entsprechend auf den Grundpreis umgelegt werden (bzw würde auf Grund der vertraglichen Regelung, dass der Erwerber die Grunderwerbsteuer zu zahlen hat, zivilrechtlich die ÖBB-Infrastruktur AG zur Leistung der Abgabe verpflichtet sein). Das Gesetz sehe die Befreiung aber ausdrücklich nur bei einem Liegenschaftserwerb durch die ÖBB-Infrastruktur AG vor. Eine teleologische Interpretation sei nicht möglich. Hätte der Gesetzgeber den Liegenschaftserwerb von der ÖBB-Infrastruktur AG befreien wollen, hätte er dies im Gesetz zum Ausdruck gebracht. Nach § 3 Abs. 1 Z 8 GrEStG sei der Erwerb eines Grundstückes infolge eines behördlichen Eingriffs oder auf Grund eines Rechtsgeschäftes zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs von der Besteuerung ausgenommen. Als behördlicher Eingriff komme nur eine Enteignung oder eine Beschränkung von Eigentumsrechten in Betracht. Für die Inanspruchnahme müsse die Enteignung rechtlich durchsetzbar sein. Gerade das treffe im gegenständlichen Fall nicht zu. Dem Kaufvertrag sei weder zu entnehmen, dass eine Enteignung möglich wäre, noch sei dem Vertrag zu entnehmen, dass dem Vertragspartner gegenüber eine konkrete Drohung ausgesprochen worden sei.

Im Vorlageantrag vom 24. Mai 2019 ergänzte die beschwerdeführende Partei ihr Beschwerdevorbringen dahingehend, dass der Vertrag zwischen ihr und der ÖBB-Infrastruktur AG unter der Annahme geschlossen worden sei, dass für beide Vertragspartner der Ausnahmetatbestand nach der Grunderwerbsteuer gemäß § 50 Abs. 2 Bundesbahngesetz gelte. Da der Grundstückserwerb der beschwerdeführenden Partei ausschließlich durch das von der ÖBB-Infrastruktur AG geplante Bauvorhaben bedingt gewesen sei, hätte die beschwerdeführende Partei im Wissen, dass der Ausnahmetatbestand für sie nicht zur

Anwendung gelange, die Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis umgelegt. Da die bescheidtragende Begründung gerade zu dem explizit unerwünschten Ergebnis einer Steuerbelastung der ÖBB im Wege einer Umwälzung führen würde, scheine die Abgabebefreiung der beschwerdeführenden Partei im öffentlichen Interesse gelegen und gerechtfertigt.

Die belangte Behörde legte die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht vor und beantragte diese als unbegründet abzuweisen.

Mit Eingabe vom 15. September 2023 zog die beschwerdeführende Partei ihren im Vorlageantrag gestellten Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung zurück.

II. Über die Beschwerde wurde erwogen:

1. Sachverhalt

Mit zivilrechtlichem Vertrag vom 9. November 2018 zwischen der beschwerdeführenden Partei und der ÖBB-Infrastruktur AG (im Folgenden: ÖBB Infra) übertrug die beschwerdeführende Partei der ÖBB Infra näher genannte Liegenschaften und übertrug die ÖBB Infra ihrerseits ebenfalls näher genannte andere Liegenschaften an die beschwerdeführende Partei. Für den ersten Übertragungsvorgang (Punkt I.1. des Vertrages), durch den die ÖBB Grundstücke von der beschwerdeführenden Partei erworben hat, war eine Entschädigung iHv 4.703.320 Euro vereinbart. Für den zweiten Übertragungsvorgang von Grundflächen der ÖBB auf die beschwerdeführende Partei (Punkt I.2. des Vertrages) war eine Entschädigung iHv 938.100 Euro vereinbart.

„Punkt VIII Kosten der Vertragserrichtung“ lautet auszugsweise: „Hinsichtlich der im Zusammenhang mit diesem Vertrag zur Vorschreibung gelangenden Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr wird vereinbart, dass die aufgrund des Punktes I.1. dieses Vertrages [Anmerkung: Übertragung von der beschwerdeführenden Partei an die ÖBB Infra] anfallende Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr zur Gänze die ÖBB Infra trägt und die aufgrund des Punktes I.2. dieses Vertrages [Anmerkung: Übertragung von der ÖBB Infra an die beschwerdeführende Partei] anfallende Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr zur Gänze die [beschwerdeführende Partei] trägt. [...] Hinsichtlich beider Vertragspartner gilt der Ausnahmetatbestand für die Grunderwerbsteuer gemäß § 50 Abs. 2 Bundesbahngesetz BGBl. Nr. 825/1992. Festgestellt wird, dass die kaufgegenständliche Grundstücksfläche gemäß § 30 Abs. 2 EStG auf Seiten der [beschwerdeführenden Partei] zur Abwendung eines sonst notwendigen Verfahrens nach dem Eisenbahn- Enteignungsentschädigungsgesetz erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig im Rahmen des bzw zur Durchführung des obangeführten Eisenbahnprojektes.“

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und den darin enthaltenen Urkunden und ist von den beiden Parteien auch nicht bestritten.

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

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Strittig ist im Beschwerdefall, ob die in § 50 Abs. 2 letzter Satz Bundesbahngesetz normierte Abgabenbefreiung hinsichtlich der Grunderwerbsteuer nur aus Anlass der Grundstückserwerbe, die **durch** die ÖBB-Infrastruktur AG anfallen, zur Anwendung gelangt oder auch solche Grundstückserwerbe erfasst, bei denen der Erwerber **von** der ÖBB-Infrastruktur AG erwirbt.

§ 50 Abs. 2 Bundesbahngesetz in der auf den Beschwerdefall anzuwendenden Fassung BGBl. I Nr. 95/2009 lautet (Hervorhebung durch das Bundesfinanzgericht):

*„Die ÖBB-Infrastruktur AG ist von bundesgesetzlichen Abgaben mit Ausnahme der Umsatzsteuer, von den Bundesverwaltungsabgaben sowie den Gerichts- und Justizverwaltungsabgaben befreit, soweit sich diese Abgaben und Gebühren aus der Erfüllung der jeweiligen in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Aufgaben dieser Gesellschaft ergeben. Unbeschadet dieser Bestimmungen findet § 2 Z 1 lit. b Grundsteuergesetz 1955 auf den Grundbesitz der ÖBB-Infrastruktur AG Anwendung. Die Abgabenbefreiung erstreckt sich in Bezug auf die Grunderwerbsteuer, die aus Anlass eines **Grundstückserwerbes durch die ÖBB-Infrastruktur AG** anfällt, auch auf den jeweiligen Vertragspartner.“*

In den Erläuternden Bemerkungen, 227 BlgNr XXIV. GP, S. 5f zu Z 27 (§ 50), zur Novelle BGBl. I Nr. 95/2005, heißt es dazu:

„[...] Hinsichtlich des Erwerbes von Grundstücken durch die ÖBB-Infrastruktur AG soll schließlich die Abgabenbefreiung bezüglich der Grunderwerbsteuer auch für die Vertragspartner der ÖBB-Infrastruktur AG gelten. Bei einem Grundstückserwerb durch die ÖBB-Infrastruktur AG von einem nicht abgabenbefreiten Verkäufer wäre ansonsten die Abgabe vom Verkäufer zu leisten und würde daher entsprechend auf den Grundpreis umgelegt werden. Mit Rücksicht darauf, dass ein solcher Kauf im öffentlichen Interesse zur Errichtung einer Schieneninfrastruktur erfolgt

(z.B. Straßenunterführung statt Eisenbahnkreuzung zur Hebung der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs), ist diese spezielle Abgabenbefreiung gerechtfertigt.“

Einer Auslegung des bereits eindeutigen Gesetzestextes („Grundstückserwerb durch die ÖBB-Infrastruktur-AG“) in die von der beschwerdeführenden Partei insinuierten Richtung ist nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes auch vor dem Hintergrund der ins Treffen geführten Erläuterungen zur zitierten Novelle der Boden entzogen. Auch die zitierten Erläuterungen sehen nur für den Fall eines Grundstückserwerbes **durch** die ÖBB-Infra eine Befreiung beider Vertragspartner von der Grunderwerbsteuer vor. Begründung für diese beidseitige Befreiung ist, dass ansonsten die Abgabe (auch) vom Verkäufer zu leisten wäre und dieser sie entsprechend auf den Grundpreis umlegen würde, was zu einer Verteuerung der im öffentlichen Interesse zu errichtenden Schieneninfrastruktur führen würde.

Da im Falle eines Verkaufes von Grundstücksflächen durch die ÖBB-Infra diese veräußerten Flächen gerade nicht für die zu errichtende Schieneninfrastruktur benötigt wurden, liegt es auf der Hand, dass in diesem Fall die sachliche Begründung für die Befreiung von der Grunderwerbsteuer (öffentliches Interesse an der zu errichtenden Schieneninfrastruktur) nicht gegeben ist und der Gesetzgeber daher eine Befreiung für diese Konstellationen nicht gewährt.

Dass die Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 1 Z 8 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) im gegenständlichen Fall zur Anwendung gelange, behauptet auch die beschwerdeführende Partei nicht. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Tatbestandsvoraussetzung des § 3 Abs. 1 Z 8 GrEStG 1987 der Erwerb eines Grundstückes infolge eines behördlichen Eingriffes oder aufgrund eines Rechtsgeschäftes zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffes, ist. Im gegenständlichen Fall des Erwerbes der Grundstücksflächen durch die beschwerdeführende Partei von der ÖBB Infra liegt weder ein Fall einer Enteignung (behördlicher Eingriff) noch eines derartigen unmittelbar drohenden Eingriffes vor. Vielmehr geht es bei den von der ÖBB Infra an die beschwerdeführende Partei veräußerten Flächen um sogenannte „Rückgabeflächen“, die für das projektierte Eisenbahninfrastrukturprojekt gerade nicht benötigt wurden. Da eine (unmittelbar drohende) Enteignung nicht vorliegt, fehlt es an einem unter den Tatbestand der Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 1 Z 8 GrEStG zu subsumierenden Sachverhalt und kommt § 3 Abs. 1 Z 8 GrEStG schon aus diesem Grund nicht zur Anwendung.

Soweit die beschwerdeführende Partei im Vorlageantrag offenbar einen Irrtum über das Zustandekommen des Vertrages geltend macht (Arg. Dass „der Vertrag zwischen ihr und der ÖBB-Infrastruktur AG unter der Annahme geschlossen worden sei, dass für beide Vertragspartner der Ausnahmetatbestand nach der Grunderwerbsteuer gemäß § 50 Abs. 2 Bundesbahngesetz gelte.“), ist auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, nach der die Anfechtung eines Vertrages wegen eines dabei unterlaufenen Irrtums gerichtlich vorzunehmen ist (vgl VwGH vom 29. November 2001, 2001/16/0489 mwN).

Dass eine solche Anfechtung erfolgreich stattgefunden hätte, wird nicht einmal von der beschwerdeführenden Partei selbst behauptet.

Zusammenfassend gelangt das Bundesfinanzgericht zu der Ansicht, dass die in § 50 Abs. 2 Bundesbahngesetz normierte Befreiung lediglich auf die Fälle Anwendung findet, in denen der Grundstückserwerb durch die ÖBB-Infra erfolgt und nicht in jenen, in denen die ÖBB-Infra als Verkäuferin von Grundstücksflächen agiert. Dies ergibt sich bereits aus dem eindeutigen Wortlaut der gesetzlichen Bestimmung und lässt im Lichte der Erläuterungen keine anderslautende Auslegung zu.

Die Beschwerde wird daher abgewiesen.

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.

Wenngleich das Bundesfinanzgericht den Wortlaut des § 50 Abs. 2 Bundesbahngesetz für eindeutig hält, gibt es soweit ersichtlich – abgesehen von der zum im gegenständlichen Fall nicht einschlägigen § 50 Abs. 2 erster Satz Bundesbahngesetz ergangenen Rechtsprechung des VfGH vom 10. Dezember 2014, G 133/2014 und des VwGH vom 26. April 2017, Ro 2015/13/0013 – zu § 50 Abs. 2 letzter Satz Bundesbahngesetz keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Es wird deshalb die ordentliche Revision zur Frage, ob die in § 50 Abs. 2 Bundesbahngesetz normierte Befreiung von der Grunderwerbsteuer auch für den Vertragspartner der ÖBB-Infra in einem Fall Anwendung findet, in dem der Grundstückserwerb nicht **durch** die ÖBB-Infra erfolgt, sondern die ÖBB-Infra als Veräußererin der Grundstücksfläche auftritt, zugelassen.

Wien, am 17. September 2024