

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Ulrich Petrag-Wolf in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 27. Mai 2025 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 8. Mai 2025 betreffend Einkommensteuer 2023 Steuernummer ***29*** zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Am 2. August 2024 brachte der Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf.) die Einkommensteuererklärung für das Jahr 2023 elektronisch via FinanzOnline beim Finanzamt Österreich (im Folgenden: Finanzamt) ein. Unter der Rubrik „Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen“ gab er unter dem Punkt „Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen auf die der besondere Steuersatz anwendbar ist“ unter „Pauschal ermittelte Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen (§ 30 Abs. 4 „Altvermögen“) (14% des Veräußerungserlöses; § 30 Abs. 4 Z 2)“ einen Betrag von 0 „Null“ und unter dem Punkt „Anrechenbare Immobilienertragsteuer, die auf Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen entfällt und vom Parteienvertreter abgeführt wurde“ einen Betrag von € 5.460,00 an.

Mit Bescheid vom 8. Mai 2025 setzte das Finanzamt neben Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit auch Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen mit dem besonderen Steuersatz von 30% fest, wobei die darauf entfallende Einkommensteuer € 5.460,00 betragen hat.

In der Begründung dieses Bescheides wurde folgendes ausgeführt:

Wird ein Vertrag mit einer auflösenden Bedingung abgeschlossen, so würde der Tatbestand der Grundstücksveräußerung mit dem Vertragsabschluss zustande kommen. Eine spätere Auflösung des Verpflichtungsgeschäftes wegen des Eintritts der Bedingung würde nicht die ursprüngliche Anschaffung/Veräußerung beseitigen, es würde vielmehr ein neuerlicher Anschaffungs-/Veräußerungsvorgang vorliegen. Die abgeführte Immobilienertragsteuer iHv € 5.460,00 könne daher nicht rückerstattet werden.

Gegen diesen Bescheid erhob der Bf. fristgerecht mit Schreiben vom 27. Mai 2025 Beschwerde in der er die Aufhebung des Einkommensteuerbescheides für 2023 vom 8.5.2025 und die Festsetzung der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen mit € 0,00 begehrte. Diese Beschwerde wurde wie folgt begründet:

Mit Kaufvertrag vom ***8***2022 wäre vom Bf. die Liegenschaft KG ***1***, EZ ***2*** an Herrn ***3*** unter der Bedingung, dass binnen 1 Jahres ab Vertragsunterfertigung eine Genehmigung zur Baubewilligung durch die ***Gemeinde X*** erteilt wird, verkauft worden. Diese Genehmigung hätte nicht erteilt werden können und so wäre es mit Notariatsakt vom ***33***2023 zur Aufhebung des Kaufvertrages vom ***8***2022 und dessen Rückabwicklung gekommen. Vom bereits bezahlten Kaufpreis wäre ein Betrag von € 5.460,00 an Immobilienertragsteuer einbehalten und an das Finanzamt abgeführt worden. Der Bf. hätte dem Käufer aber den gesamten Kaufpreis zurückbezahlen müssen und wäre somit mit der Immobilienertragsteuer belastet. Wirtschaftlich würde dies einer Besteuerung eines Ertrages gleichkommen, wo es zu keinem Vermögenszuwachs gekommen wäre. Dies würde den Grundsätzen des Ertragsteuerrechts widersprechen, wo von einer nach der Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen abgeleiteten Einkommensbesteuerung ausgegangen werde. Auch das verfassungsrechtliche Grundrecht auf Eigentum wäre hier verletzt worden. Da die Bedingung zur Erfüllung des Kaufvertrages nicht eingetreten wäre, würde ein rückwirkendes Ereignis i.S.d. § 295a BAO vorliegen.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 17. Juni 2025 hat das Finanzamt die Beschwerde vom 27.5.2025 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung dieser Beschwerdevorentscheidung wurde ausgeführt, dass wenn eine Rückabwicklung aufgrund einer auflösenden Bedingung erfolgt, der Eintritt dieser Bedingung einen neuerlichen Veräußerungs- und Anschaffungsvorgang darstellen würde (EStR 2000 Rz 6623). Trotz der Rückabwicklung würde daher der frühere Veräußerungsgewinn steuerpflichtig bleiben. Darüber hinaus würde eine allfällige Altvermögenseigenschaft des Grundstücks verlorengehen, da nunmehr der Zeitpunkt der Rückabwicklung als neuer Anschaffungszeitpunkt maßgeblich wäre. Die entrichtete Immobilienertragsteuer in Höhe von € 5.460,00 könne somit nicht erstattet werden.

Am 3. Juli 2025 stellte der Bf. via FinanzOnline einen Vorlageantrag in dem er die Vorlage der Beschwerde vom 27.5.2025 gegen den Einkommensteuerbescheid 2023 an das Bundesfinanzgericht beantragte.

Mit Vorlagebericht vom 19.8.2025 legte das Finanzamt die Beschwerde vom 27.5.2025 dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Bf. hat mit Schenkungsvertrag vom ***30*** 2001 die Liegenschaft EZ ***2*** KG ***1*** bestehend aus den Grundstücken Nr. ***4*** landwirtschaftlich genutzt und Nr. ***5*** Baufläche und landwirtschaftlich genutzt erworben. Zu TZ ***6*** wurde er im Grundbuch des Bezirksgerichts ***11*** als Eigentümer eingetragen. Das Grundstück Nr. ***5*** weist eine Fläche von ***ca. 8.000 m² m² auf, wobei ***7*** m² auf die Baufläche entfallen und hat das Grundstück Nr. ***19*** die Anschrift ***17***, ***18***.

Mit Kaufvertrag vom ***8***2022 hat der Bf. das Grundstück Nr. ***5*** der EZ ***2*** KG ***1*** an ***3*** um einen Betrag von € 130.000,00 veräußert. Der gesamte Kaufpreis war binnen vier Wochen nach allseitiger Vertragsunterfertigung spesen- und abzugsfrei auf ein von der Verfasserin des Kaufvertrages – das war die öffentliche Notarin Dr. ***9*** – bekanntzugebendes Treuhandkonto einzubezahlen (Punkt III.2) des Kaufvertrages vom ***8***2022). Unter dem Punkt VI. Stichtag wurde zwischen dem Bf. und ***3*** folgendes vereinbart:

„Die Vertragsteile stellen fest, dass der gegenständliche Kaufvertrag der Bewilligung durch die zuständige Bezirksgrundverkehrscommission bedarf. Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung dieses Kaufvertrages stellt daher eine wesentliche Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages dar und der Kaufvertrag wird insofern unter der aufschiebenden Bedingung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung geschlossen. Die Übergabe bzw. Übernahme des Vertragsobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit dem Tag der Rechtskraft der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, insofern der gesamte Kaufpreis auf dem Treuhandkonto der Schriftenverfasserin eingelangt ist und von diesem Zeitpunkt angefangen gehen Gefahr und Zufall sowie Last und Vorteil von dem Verkäufer auf den Käufer über.“

Unter Punkt IX. des Kaufvertrages vom ***8***2022, der mit „Auflösende Bedingung“ überschrieben ist, findet sich folgende Regelung:

„Die Vertragsparteien verpflichten sich für den Fall, dass binnen 1 Jahres ab allseitiger Vertragsunterfertigung für das Vertragsobjekt keine schriftliche Zusage der Genehmigung einer Baubewilligung seitens der ***Gemeinde X*** vorliegt, diesen Vertrag über schriftliches

Verlangen des Käufers rückabzuwickeln. Die Vertragsparteien verpflichten sich bereits jetzt für den vorgenannten Fall die für die Rückabwicklung notwendigen Urkunden und Erklärungen in der dafür notwendigen gültigen Form abzugeben und zu unterfertigen.

Die Kosten einer allfälligen Rückabwicklung dieses Vertrages hat der Käufer zu tragen.

Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf eine grundbücherliche Sicherstellung dieser auflösenden Bedingung.“

Mit dem Kaufvertrag vom ***8***2022 wurde des Weiteren durch ***3*** und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsobjektes ein Vorkaufsrecht ***16*** gemäß § 1072 ABGB eingeräumt, das zu TZ ***13*** im Lastenblatt der EZ ***2*** KG ***1*** eingetragen wurde. Auch wurde ein obligatorisches Veräußerungsverbot zugunsten von ***16*** vereinbart (Punkt XI. des Kaufvertrages vom ***8***2022).

Mit Bescheid der ***10*** bei der Bezirkshauptmannschaft ***11*** vom ***35***2022, GZ. ***12***, wurde der Kaufvertrag vom ***8***2022 gemäß § 4 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994, LGBL. Nr. 88/1994 idF LGBL. Nr. 62/2021 grundverkehrsbehördlich genehmigt. Dieser Bescheid ist im ***34*** 2023 in Rechtskraft erwachsen.

Das vom Bf. verkaufte Grundstück Nr. ***5*** aus der EZ ***2*** KG ***1*** wurde daher nach dem ***35***2022 an ***3*** auch tatsächlich übergeben.

Der Kaufpreis in Höhe von € 130.000,00 ist dem Bf. im Jahr 2023 zugeflossen.

Zu TZ ***13*** des Bezirksgerichts ***11*** wurde ***3*** im Rang ***14*** als Eigentümer der EZ ***2*** KG ***1*** eingetragen, wobei diese EZ nur mehr aus dem Grundstück Nr. ***5*** bestanden hat, weil das Grundstück Nr. ***4*** auf eine neue EZ (***15***) abgeschrieben wurde, die im Eigentum des Bf. steht.

Am 6. Februar 2023 wurde von der Verfasserin des Kaufvertrages vom ***8***2022 eine Selbstberechnung der aufgrund des Kaufvertrages vom ***8***2022 anfallenden Grunderwerbssteuer vorgenommen und gemäß § 30c Abs. 2 Z 1 EStG 1988 eine Mitteilung betreffend die für diesen Veräußerungsvorgang angefallene Immobilienertragsteuer in Höhe von € 5.460,00 eingereicht. Am 17.4.2023 wurde die selbstberechnete Immobilienertragsteuer in Höhe von € 5.460,00 an das Finanzamt Österreich entrichtet.

In der Folge wurde beim ***20*** als Baubehörde ein Entwurfsplan für einen Teilabbruch und eines Zubaus bei der Liegenschaft ***17***, ***18***, vom 8.4.2023 mit dem Ersuchen um Erteilung einer schriftlichen Zusage durch die Baubehörde, dass für dieses im Entwurfsplan dargestellte Bauvorhaben eine Baubewilligung erteilt werden kann, vorgelegt.

Mit Schreiben vom 28.9.2023 wurde vom ***20*** für den Bürgermeister als Baubehörde mitgeteilt, dass dieses Bauvorhaben entsprechend dem vorgelegten Planentwurf nicht verwirklicht werden kann, dh. nicht genehmigungsfähig ist.

Mit in Notariatsaktform errichtetem Vertrag vom ***33***2023, der als Kaufvertragsaufhebungsvertrag bezeichnet wurde, wurde zwischen dem Bf. ***3*** und ***16*** folgendes vereinbart:

Erstens:

Die Vertragsparteien haben am ***8***2022 (***21*** zweitausendzweiundzwanzig) einen Kaufvertrag hinsichtlich dem Grundstück ***5*** vorgetragen ob der Liegenschaft Einlagezahl ***2*** Grundbuch ***1*** abgeschlossen. Die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr wurde von der Schriftenverfasserin Frau ***9***, öffentliche Notarin in ***22*** ordnungsgemäß zu Erfassungsnummer ***23*** selbstberechnet und abgeführt, der Kaufvertrag wurde verbüchert.

Dieser Kaufvertrag wurde unter der gemäß Punkt IX. genannten auflösenden Bedingung, abgeschlossen.

...

Zweitens

Da die vorgenannte auflösende Bedingung nicht erfüllt werden konnte, kommen die Vertragsparteien nunmehr überein, den vorgenannten Kaufvertrag vom ***8***2022 (***21*** zweitausendzweiundzwanzig) mit sofortiger Wirkung vollinhaltlich aufzuheben. Der gesamte Kaufpreis von € 130.000,- (hundertdreißigtausend Euro) samt anfallender Zinsen ist von Herrn ***Bf1*** bis längstens ***24***2025 (***31*** zweitausendfünfundzwanzig) bar und abzugsfrei auf ein von Herrn ***3*** bekannt zu gebendes Konto zurück zu überweisen.

Der vorgenannte Kaufpreis ist ab Unterfertigung dieses Vertrages durch beide Vertragsparteien mit 4 (vier) Prozent per anno zu verzinsen.

Festgestellt wird, dass Herr ***Bf1*** den damaligen Kaufpreis veranlagt hat und derzeit 4 (vier) Prozent Zinsen erhält. Sollte sich dieser Zinssatz von 4% bis zum Fälligkeitszeitpunkt nach unten oder oben verändern, wird der vorgenannte Zinssatz dementsprechend angepasst. Weiters ist bei der Berechnung des Zinssatzes die von Herrn ***Bf1*** für diesen Betrag zu entrichtende Kapitalertragsteuer abzuziehen.

Weiters werden 6 (sechs) Prozent Verzugszinsen per anno vereinbart.

Zur Sicherung dieser Forderung per € 130.000,-- (hundertdreißigtausend Euro) samt 4 (vier) Prozent Zinsen jährlich, 6 (sechs) Prozent Verzugszinsen jährlich und einer hiermit eingeräumten Nebengebührenkaution - die nicht den gleichen Rang wie das Kapital genießt - per € 13.000,-- (dreizehntausend Euro) bestellt Herr ***Bf1*** die ihm allein gehörigen Liegenschaften Einlagezahl ***2*** und ***15*** je Grundbuch ***1*** und Einlagezahl ***25*** Grundbuch ***26*** zum Pfände.

Herr ***Bf1*** erteilt hiermit seine ausdrückliche Einwilligung, dass dieser Notariatsakt in

Ansehen aller von ihm in demselben übernommenen Verbindlichkeiten und der darin anerkannten Schuld gemäß § 3 der österreichischen Notariatsordnung gleich einem bei Gericht abgeschlossenen Vergleich sofort vollstreckbar sein soll.

Drittens:

Die Vertragsparteien stellen den Antrag auf Nichtfestsetzung und Rückerstattung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 GrEStG. Die Rückerstattung der Immobilienertragssteuer wird Herr ***Bf1*** durch seine steuerliche Vertretung vornehmen lassen.

Viertens: Frau ***16*** erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die Löschung des in CLNr 2a zu ihren Gunsten haftenden Vorkaufsrecht einverleibt werden kann.

Fünftens: Vertragserrichtungskosten

Sämtliche mit der Errichtung, Vergebührung und Verbücherung dieses Vertrages in Zusammenhang stehende Kosten und Abgaben aller Art gehen zu Lasten von Herrn ***3***. Die Kosten der Vergebührung und Verbücherung des vollstreckbaren Pfandrechtes trägt Herr ***Bf1***.

...

Siebentens

Aufsandung

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund des Kaufvertrages vom ***8***2022 (***21*** zweitausendzweiundzwanzig) und dieses Vertrages ob den Liegenschaften

1.) Einlagezahl ***2*** Grundbuch ***1***

a) die Löschung des in CLNr 2a haftenden Vorkaufsrecht für ***16***, geboren am ***27***, einverleibt;

b) das Eigentumsrecht für ***Bf1***, geboren am ***28***, einverleibt;

c) das (Simultan-)Pfandrecht per € 130.000,-- samt 4% Zinsen jährlich, 6% Verzugszinsen jährlich, samt Nebengebührenkaution per € 13.000,-- für ***3***, geboren am ***32*** einverleibt und die Vollstreckbarkeit gemäß § 3a NotO angemerkt werden kann.

2.) Einlagezahl ***15*** Grundbuch ***1*** und Einlagezahl ***25*** Grundbuch ***26*** das (Simultan-)Pfandrecht per € 130.000,-- samt 4% Zinsen jährlich, 6% Verzugszinsen jährlich samt Nebengebührenkaution per € 13.000,-- für ***3***, geboren am ***32*** einverleibt und die Vollstreckbarkeit gemäß § 3a NotO angemerkt werden kann.

Mit Beschluss des Bezirksgerichts ***11*** zu TZ ***36*** wurde der Bf. wiederum als Eigentümer der Liegenschaft EZ ***2*** KG ***1*** im Grundbuch eingetragen.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich – soweit im Folgenden nicht Ausführungen zu einzelnen Feststellungen erfolgen – aus den Unterlagen die der Beschwerde vom 27.5.2025 angeschlossen waren.

Der Inhalt des Kaufvertrages vom ***8***2022 sowie der Vereinbarung vom ***33***2023 ergibt sich aus diesen Verträgen und ist auch nicht zwischen den Parteien des Beschwerdeverfahrens strittig.

Die Mitteilung der Immobilienertragsteuer aufgrund des Kaufvertrages vom ***8***2022 sowie deren Entrichtung ergibt sich aus einer vom Bundesfinanzgericht durchgeführten Abfrage der erfolgten Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer sowie einer Abfrage des Abgabekontos des Bf.

Die nicht erteilte Zusage einer Erteilung einer Baubewilligung für das im Entwurfsplan für einen Teilabbruch und eines Zubaus bei der Liegenschaft ***17***, ***18*** dargestellte Bauvorhaben ergibt sich aus dem entsprechenden Schreiben des ***20***, das dem am 13.11.2023 eingebrachten Antrag auf Herabsetzung der Grunderwerbssteuer gemäß § 17 GrEStG beigelegt wurde.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

§ 30 EStG 1988 normiert folgendes:

Absatz 1:

Private Grundstücksveräußerungen sind Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Der Begriff des Grundstückes umfasst Grund und Boden, Gebäude und Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (grundstücksgleiche Rechte). Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken ist auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen. Bei Tauschvorgängen ist § 6 Z 14 sinngemäß anzuwenden.

...

Absatz 4:

Soweit Grundstücke am 31. März 2012 ohne Berücksichtigung von Steuerbefreiungen nicht steuerverfangen waren, sind als Einkünfte anzusetzen:

1. Im Falle einer Umwidmung des Grundstückes nach dem 31. Dezember 1987 der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 40% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten. Als Umwidmung gilt eine Änderung der Widmung, die nach dem letzten entgeltlichen Erwerb stattgefunden hat und die erstmals

eine Bebauung ermöglicht, die in ihrem Umfang im Wesentlichen der Widmung als Bauland oder Baufläche im Sinne der Landesgesetze auf dem Gebiet der Raumordnung entspricht. Dies gilt auch für eine in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung stehende Umwidmung, wenn diese innerhalb von fünf Jahren nach der Veräußerung erfolgt ist, sowie für eine Kaufpreiserhöhung auf Grund einer späteren Umwidmung; eine spätere Umwidmung gilt als rückwirkendes Ereignis im Sinne des § 295a der Bundesabgabenordnung und ist dem Finanzamt anzuzeigen.

2. In allen übrigen Fällen der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten.

Der Unterschiedsbetrag erhöht sich um die Hälfte der in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 abgesetzten Herstellungsaufwendungen, soweit sie innerhalb von fünfzehn Jahren vor der Veräußerung vom Steuerpflichtigen selbst oder im Fall der unentgeltlichen Übertragung von seinem Rechtsvorgänger geltend gemacht wurden.

Gemäß § 30a Abs. 1 EStG 1988 unterliegen Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken im Sinne des § 30 einem besonderen Steuersatz von 30% 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.

Wie sich aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt, hat der Bf. das Grundstück Nr. ***5*** der EZ ***2*** GB ***1*** Schenkungsvertrag vom ***30*** 2001 erworben, sodass auch dann, wenn es sich dabei um einen entgeltlichen Vorgang gehandelt haben sollte, das veräußerte Grundstück jedenfalls unter die pauschale Besteuerung des § 30 Abs. 4 EStG 1988 fällt, also Altvermögen darstellt, wobei zwischen den Parteien des Beschwerdeverfahrens unstrittig die Ziffer 2 dieser Bestimmung zur Anwendung kommt und sohin die aufgrund der Veräußerung mit Kaufvertrag vom ***8***2022 entfallende Immobilienertragsteuer ($130.000 \text{ mal } 14\% = 18.200 \text{ mal } 30\% = € 5.460,00$) der vom Bf. entrichteten Immobilienertragsteuer entspricht.

Strittig im gegenständlichen Beschwerdeverfahren ist, ob die zwischen dem Bf. und ***3*** am ***33***2023 getroffene Vereinbarung zu einem rückwirkenden Wegfall der aufgrund des Kaufvertrages vom ***8***2022 eingetretenen Steuerpflicht für private Grundstücksveräußerungen führt (Ansicht des Bf.) oder nicht (Ansicht der belangten Behörde).

Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass eine Rückgängigmachung eines bereits entstandenen Abgabenanspruches durch Parteienvereinbarung nicht möglich ist (vgl. zB VwGH 15.7.1998, 96/13/0039; VwGH 26.1.2011, 2007/13/0084; VwGH 22.7.2015, 2011/13/0067). Davon besteht nur dann eine Ausnahme, wenn der Gesetzgeber diesen Grundsatz selbst durchbricht wie zum Beispiel für den Bereich der Grunderwerbssteuer durch § 17 GrEStG 1987.

Die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Liegenschaft führt dazu, dass das zivilrechtliche und auch das wirtschaftliche Eigentum auf den

Erwerber übertragen wird. Der Eintritt der auflösenden Bedingung führt nach der herrschenden zivilrechtlichen Lehre dazu, dass die Wirkungen der Veräußerung lediglich mit ex nunc-Wirkung wegfallen (vgl. zB Rummel in Rummel/Lukas, ABGB⁴, Rz 13 zu § 897 ABGB; Kietaibl/Greiner in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.06 § 897 Rz 46 (Stand 15.12.2023, rdb.at)). Eine Rückwirkung – und damit steuerrechtlich – ein Wegfall des bereits entstandenen Abgabeananspruchs gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 ist nur dann denkbar, wenn von den Parteien selbst in der ursprünglichen Vereinbarung eine Rückwirkung bei Eintritt der auflösenden Bedingung vorgesehen ist (vgl. Bodis/Hammerl in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, EStG17, Tz 120 zu § 30 EStG). Wie vom Finanzamt Österreich im Vorlagebericht vom 19.8.2025 zutreffend ausgeführt wurde, wurde im Kaufvertrag vom ***8***2022 eine Rückabwicklung auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vereinbart, sodass die Vereinbarung vom ***33***2023 bzw. der Nichterteilung einer Baubewilligung für das im Entwurfsplan für einen Teilabbruch und eines Zubaus bei der Liegenschaft ***17***, ***18*** dargestellte Bauvorhaben, nicht zu einem Wegfall der Einkommensteuerpflicht der Veräußerung des Grundstückes Nr. ***5*** der EZ ***2*** KG ***1*** mit Kaufvertrag vom ***8***2022 führt.

Daher beseitigt die Aufhebung des Kaufvertrages vom ***8***2022, der die Einkommensteuerpflicht gemäß § 30 EStG 1988 ausgelöst hat, mit Vereinbarung vom ***33***2023 aufgrund des Eintrittes der auflösenden Bedingung laut Punkt IX. dieses Vertrages nicht die ursprüngliche Veräußerung.

Überdies ist festzuhalten, dass sich auch aus der Vereinbarung vom ***33***2023 keine Rückwirkung der Aufhebung des Kaufvertrages vom ***8***2022 ergibt:
Zum einen ist eine Verzinsung des vom Bf. zurückzuzahlenden Kaufpreises erst ab Unterfertigung dieser Vereinbarung, das heißt jener vom ***33***2023 und nicht ab Entrichtung des Kaufpreises durch ***3*** vorgesehen (Punkt Zweitens). Überdies ist für die Nutzung des veräußerten Grundstückes im Zeitraum zwischen der Übergabe bis zur Rückstellung an den Bf. die Zahlung eines Benützungsentgeltes durch ***3*** an den Bf. nicht vorgesehen.

Schließlich ist festzuhalten, dass nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts in der im Punkt IX. des Kaufvertrages vom ***8***2022 enthaltenen Abrede nicht die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung getroffen wurde, sondern vielmehr ein vertraglich vereinbartes Rücktrittsrecht von ***3*** (arg... diesen Vertrag über schriftliches Verlangen des Käufers rückabzuwickeln) und vereinbarte Rücktrittsrechte nicht zu einem rückwirkenden Wegfall eines bereits entstandenen Abgabeananspruchs führen können.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

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.

Da bis dato keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage welche Rechtswirkungen der Eintritt einer auflösenden Bedingung eines Veräußerungsgeschäftes mit dem ein Grundstück iS des § 30 Abs. 1 EStG 1988 übertragen wird hat, vorliegt war die Revision zuzulassen.

Linz, am 20. August 2025