

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter ***Mag. R. *** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 17. Juni 2024 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 16.5.2024 und den gemäß § 253 BAO an dessen Stelle tretenden Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 21. August 2024 betreffend Grunderwerbsteuer 08.02.2024 (Kaufvertrag vom 8. Februar 2024 mit ***3*** als Veräußerin) zu Erfassungsnummer ***2*** Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird wie folgt abgeändert:

Die Grunderwerbssteuer wird mit € 8.338,04 festgesetzt.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Am 15. Februar 2024 übermittelte RA ***1*** als Urkundenverfasser eine Abgabenerklärung unter anderem betreffend Grunderwerbssteuer über FinanzOnline an das Finanzamt Österreich (im Folgenden: Finanzamt) zu Erfassungsnummer ***2*** in der der Erwerb von Grundvermögen durch den Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf.) von der Veräußerin ***3*** mit einer Bemessungsgrundlage von € 408.091,50 bekanntgegeben wurde. Weiters wurde in dieser Abgabenerklärung angeführt, dass der Erwerber, also der Bf., zu dem in § 26a Abs. 1 Z 1 GGG angeführten Personenkreis zählen würde.

Mit Mail vom 17. April 2024 ersuchte die Sachbearbeiterin des Finanzamtes RA ***1*** betreffend den Kaufvertrag ***3*** mit dem Bf. vom 8.2.2024 die Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung des Grundstückswertes zu übermitteln. Weiters wurde ***1*** gebeten den aushaftenden Stand der zu übernehmenden Darlehen bekannt zu geben.

Mit Mail vom 14. Mai 2024 beantwortete RA ***1*** das Ersuchen des Finanzamtes vom 17.4.2024 wie folgt:

Laut Auskunft der ***X-Bank *** würde das Darlehenskonto per 25.4.2024 nachstehenden Saldo aufweisen:

4 EUR ***7***

5 EUR ***8***

6 EUR ***9***

Summe EU 391.835,01

Der Grundstückswert wäre unter Heranziehung des Immobilienpreisspiegels berechnet worden. Die Liegenschaft würde sich in ***10***, ***11***, befinden und würde unter die Kategorie C fallen (Wohnfläche nach Bauperioden bis 1960 mit mehr als 150 m² – herangezogener Wert ***12***). Die Nutzfläche des Gebäudes würde ***13*** m² betragen. Es würde sich daher ein Grundstückswert von € 408.091,50 ergeben.

Mit Bescheid vom 16. Mai 2024 setzte das Finanzamt die Grunderwerbssteuer gegenüber dem Bf. aufgrund des Kaufvertrages vom 8. Februar 2024 mit ***3*** mit € 9.537,98 fest, wobei die Bemessungsgrundlage dieser dem Bf. vorgeschriebenen Grunderwerbssteuer wie folgt ermittelt wurde:

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1987 0,5% vom Grundstückswert vermindert um die Gegenleistung (408.091,50 minus 249.917,51) € 158.173,99: 790,87 €

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG 1987 3,5% von der Gegenleistung iHv € 249.917,51: 8.747,11 €

In der Begründung dieses Bescheides wurde ausgeführt, dass die Lebensgemeinschaft bereits am 1.1.2022 aufgelöst worden wäre und deswegen kein Erwerb durch Personen des begünstigten Personenkreises gemäß § 26 GGG vorliegen würde.

Dieser Bescheid wurde dem Bf. via Databox in FinanzOnline am 17. Mai 2025 übermittelt.

Am 17. Juni 2024 erhob der Bf. gegen den Grunderwerbssteuerbescheid vom 17. Mai 2024 fristgerecht Beschwerde via FinanzOnline und brachte unter Bezugnahme auf ein Telefonat mit der Sachbearbeiterin des Finanzamtes in dieser Beschwerdevor, dass der Betrag der festgesetzten Grunderwerbssteuer leider nicht korrekt wäre. Der Meldezettel von Frau ***3*** würde persönlich vorbeigebracht werden. Diese wäre im März 2024 ausgezogen. Es werde um Neuberechnung der Grunderwerbssteuer gebeten.

Am 3. Juli 2024 richtete das Finanzamt ein Ergänzungsersuchen an den Bf. mit Fristsetzung bis 12.8.2024 in dem folgendes ausgeführt wurde:

Ergänzende Fragen:

1) Gemäß § 26a GGG wäre bei Auflösung einer Lebensgemeinschaft die Übertragung einer Liegenschaft an den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, begünstigt.

Die Begünstigung wäre für Liegenschaftsübertragungen binnen eines Jahres nach Aufhebung der Lebensgemeinschaft gegeben.

„Unter Lebensgemeinschaft (iSd § 72 Abs. 2 StGB) wird eine auf längere Dauer ausgerichtete, ihrem Wesen nach der Beziehung miteinander verheirateter Personen gleichkommende Wohn-, Wirtschafts- und Geschlechtsgemeinschaft verstanden.“

Im Kaufvertrag vom 8.2.2024 wäre festgehalten, dass die Lebensgemeinschaft im Oktober 2022 aufgelöst worden wäre.

Über Finanzonline wäre die Beendigung der Lebensgemeinschaft mit 01.01.2022 angegeben worden. In der vom Bf. über Finanzonline eingebrachten Beschwerde würde der Bf. mitteilen, dass Frau ***3*** im März 2024 ausgezogen wäre und der Betrag nicht korrekt sei.

Aufgrund widersprüchlicher Angaben würde der Bf. ersucht den Zweck des Vorbringens bekanntzugeben und gegebenenfalls einen geeigneten Nachweis zu erbringen, dass eine Lebensgemeinschaft weiterhin bestanden hat (Meldedaten würden bereits aufliegen).

2) Laut Schenkungsvertrag vom ***22*** wäre die Wohnnutzfläche mit ***14*** m² und die Garage mit ***15*** m² angegeben worden.

Anlässlich des Kaufvertrages vom 8.2.2024 wäre die Nutzfläche von der Rechtsanwaltskanzlei ***1*** laut Schreiben vom 14.5.2024 mit ***13*** m² angegeben worden.

Der Bf. werde daher gebeten sämtliche Baupläne in Kopie zu übermitteln und Folgendes bekanntzugeben:

a) hätte es bauliche Veränderungen gegeben, wenn ja welche? Wenn nein, bitte um Mitteilung

b) Ausmaß der Nutzfläche (m²) + Ausmaß (m²) Keller + Ausmaß (m²) Garage?

c) Wäre der Dachboden ausgebaut worden? Wenn ja, wann + Ausmaß (m²)? Wenn nein, bitte um Mitteilung.

d) Wären Sanierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 20 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt umgesetzt worden? Wenn ja welche?

- Erneuerung des Außenputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes?

- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen?

- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser-oder Heizungsinstallationen?

- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern?

- Austausch von mindestens 75 % der Fenster (Anzahl nicht Fläche)

e) Laut Gebäude- und Wohnregister wäre 2018 die Errichtung einer Einliegerwohnung im

Ausmaß von ***16*** m² erfolgt.

Liegen die Voraussetzungen für die Benützungsbewilligung/Fertigstellungsmeldung bereits vor bzw. wurde diese bereits in Benutzung genommen? Wenn ja wann?

Dieses Ersuchen des Finanzamtes vom 3.7.2024 beantwortete der Bf. per Mail vom ***30*** dahingehend, dass es keine weiteren baulichen Veränderungen gegeben hätte. Hinsichtlich der m²-Angaben verwies er auf zwei diesem Mail angeschlossene Einreichpläne, und zwar der ***Baufirma Y*** vom ***32***2023 betreffend einen Zubau beim bestehenden Wohnhaus sowie von Baumeister ***17*** vom ***31***2017 betreffend den Abbruch der Nebengebäude, Errichtung einer Einliegerwohnung und der Erweiterung der bestehenden Garage jeweils auf dem Grundstück Nr. ***18*** der KG ***19***. Der Dachboden wäre auch weiterhin unverändert und im Rohzustand. Das Haus wäre nach dem Kauf völlig saniert worden wie es auch am Plan ersichtlich wäre. Auch bei der Einliegerwohnung hätte es noch keine Veränderungen gegeben.

Hinsichtlich des Punktes 1) des Ersuchens vom 3.7.2024 enthielt das Mail vom ***30*** keine Ausführungen und wurden auch keine diesen Punkt betreffende Unterlagen vom Bf. diesem Mail angeschlossen.

Mit Bescheid vom 21. August 2024 hob das Finanzamt den mit Beschwerde vom 17.6.2024 angefochtenen Grunderwerbssteuerbescheid vom 16. Mai 2024 auf und wurde dieser Bescheid wie nachstehend wiedergegeben begründet:

Gemäß § 299 Abs. 1 BAO kann die Abgabenbehörde einen Bescheid aufheben, wenn der Spruch des Bescheides sich als nicht richtig erweist. Da die inhaltliche Rechtswidrigkeit eine nicht bloß geringfügige Auswirkung hätte, wäre die Aufhebung des im Spruch bezeichneten Bescheides von Amts wegen zu verfügen. Die im freien Ermessen erfolgte Aufhebung gemäß § 299 BAO würde sich insbesondere auf den Vorrang des Prinzips der Rechtsrichtigkeit vor dem der Rechtssicherheit und Rechtsbeständigkeit sowie auf den Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Besteuerung gründen. Gegenständlich wäre die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer von einer unrichtigen Bemessungsgrundlage erfolgt, da für die Berechnung des Grundstückswertes bei Objekten mit verschiedenen Bauphasen der Immobilienpreisspiegel nicht anwendbar wäre. Somit würde sich der Bescheid vom 16.5.2024 als unrichtig erweisen. Die Bescheidaufhebung gemäß § 299 BAO würde nicht ersatzlos erfolgen. Die neue Sachentscheidung iSd § 299 Abs. 2 BAO würde mit gesonderter Erledigung erfolgen.

Mit Bescheid vom 21. August 2024 setzte das Finanzamt die Grunderwerbssteuer gegenüber dem Bf. aufgrund des Kaufvertrages vom 8. Februar 2024 mit ***3*** mit nunmehr € 10.334,78 fest, wobei die Bemessungsgrundlage dieser dem Bf. vorgeschriebenen Grunderwerbssteuer wie folgt ermittelt wurde:

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1987 0,5% vom Grundstückswert vermindert um die Gegenleistung (516.801,60 minus 249.917,51) € 250.000: 1.250,00 €

sowie 2% von 16.883,65: 337,67 €

Summe: 1.587,67 €

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG 1987 3,5% von der Gegenleistung iHv € 249.917,51: 8.747,11 €

Dieser Bescheid enthielt folgende Begründung:

Laut beidseitig unterschriebenem Kaufvertrag vom 8.2.2024 würde hervorgehen, dass die Trennung bereits im Oktober 2022 vollzogen worden wäre, daher würde kein Erwerb durch Personen, die zu den im § 26a GGG angeführten Personenkreis zählen, vorliegen.

Die vereinbarte Gegenleistung würde € 249.917,51 betragen.

Da für die Berechnung des Grundstückswertes bei Objekten mit verschiedenen Bauphasen (Wohngebäude 1944 und Einliegerwohnung + Garage 2018) der Immobilienpreisspiegel nicht anwendbar wäre, wäre der Grundstückswert auf Grundlage des Pauschalwertmodells gemäß § 2 Grundstückswertverordnung unter Berücksichtigung einer Nutzfläche von 232,33 m², eines Kellers v. 5,38 m², der Einliegerwohnung von ***16*** m² und der Garage von ***15*** m² neu mit

€ 516.801,16 berechnet worden.

Sowohl der Aufhebungsbescheid gemäß § 299 BAO und der neue Sachbescheid Grunderwerbssteuer jeweils vom 21.8.2024 wurden dem Bf. in dessen Databox via FinanzOnline übermittelt.

Am 28. August 2024 ersuchte der Bf. unter dem Titel „Fristverlängerung Beschwerdefrist“ betreffend den Grunderwerbssteuerbescheid vom 21.8.2024 unter Bezugnahme auf ein Telefonat um Berücksichtigung des Meldezettels von Frau ***3*** vom April 2024 und brachte vor, dass er mit Frau ***3*** bis zum Auszug einen gemeinsamen Haushalt mit Kindererziehung und allem was dazu gehört geführt hätte.

Am 28. August 2024 wurden folgende ergänzende Fragen vom Finanzamt an den Bf. via FinanzOnline mit Fristsetzung bis 4. Oktober 2024 gestellt:

„Im Schreiben vom 28.08.2024 geben Sie an, dass eine gemeinsame Haushaltsführung mit Kindererziehung und allem was dazu gehört, stattgefunden hat.

1) Sie werden daher ersucht, einen geeigneten Nachweis für die gemeinsame Haushaltsführung zu übermitteln.

2) Weiters werden Sie gebeten Folgendes bekanntzugeben bzw. zu übermitteln:

a) Welche Regelung wurde hinsichtlich der Kindererziehung bis zum Auszug von Frau ***3*** getroffen?

b) Welche Regelung wurde hinsichtlich Kindererziehung nach dem Auszug von Frau ***3*** getroffen?

c) Wurden Sie zu Alimentationszahlungen verpflichtet? Wenn ja, seit wann? Wenn nein, bitte um Mitteilung.

d) Falls Alimentationszahlungen zu leisten sind, bitte einen Nachweis sämtlicher Zahlungen übermitteln.

3) Wann gab es den ersten Kontakt mit einem Parteienvertreter (Rechtsanwalt oder Notar) hinsichtlich Übertragung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft?“

Mit Mail vom 1. Oktober 2024 beantwortete der Bf. die vom Finanzamt an ihn am 28.8.2024 gestellten Fragen wie folgt:

Wie gestern am Telefon besprochen würden die noch ausständigen Antworten übermittelt werden.

Zu Punkt 1.

Siehe Bilder der vorgelegten Kontoauszüge. Man würde die monatlichen Überweisungen sehen. Leider könne er nur ein Jahr, bei seinen Kontoauszügen zurückgehen.

Zu Punkt 2.

A) Die Kindererziehung wäre hauptsächlich der Mutter überlassen gewesen, weil der Bf. aufgrund seiner Arbeit nicht so oft daheim gewesen wäre. Es hätte aber trotzdem auch gemeinsame Aktivitäten mit den Kindern gegeben.

B) Das Kontaktrecht wäre nun so, dass er die Kinder bei seinen Freischichten und ab und an während den Nachtschichten hätte und Zeit mit ihnen verbringen könne.

C) Die Alimentenzahlungen wären seit April 2024 zu leisten.

D) Siehe Schreiben vom Gericht ***10***. Sowie Bilder der Kontoauszüge.

Zu Punkt 3.

Den ersten Kontakt hätte es Ende des Jahres 2023 gegeben. Siehe das Anwaltsschreiben von der Anwältin von Frau ***3***.

Am 22. Oktober 2014 erließ das Finanzamt eine die Beschwerde vom 17. Juni 2024 abweisende Beschwerdeverentscheidung, die dem Bf. am 23.10.2024 via FinanzOnline übermittelt wurde, mit nachstehend wiedergegebener Begründung:

Der Grunderwerbsteuerbescheid vom 16.5.2024 wäre mit Aufhebungsbescheid vom 21.8.2024 zu Recht aufgehoben worden. An dessen Stelle wäre der - im Sinne des § 299 Abs. 2 BAO den aufgehobenen Bescheid ersetzenden - Grunderwerbsteuerbescheid vom 21.8.2024 getreten. Die gegen den aufgehobenen Bescheid eingebrachte Beschwerde vom 17.6.2024 würde auch als gegen den ersetzenden Sachbescheid erhoben gelten und würde durch die Beschwerde vom 28.8.2024 als ergänzendem Schriftsatz zusätzlich begründet werden.

Mit Kaufvertrag vom 8.2.2024, der in Hinblick auf die im Oktober 2022 erfolgte Auflösung der Lebensgemeinschaft der Vertragsparteien abgeschlossen worden wäre (Punkt VII), hätte Frau ***3*** die in ihrem Alleineigentum stehende Liegenschaft EZ ***20*** KG ***19*** an den Bf. zu einem Kaufpreis von € 54.000,00 übertragen. Als weitere Gegenleistung hätte der Käufer

die auf der Liegenschaft sichergestellten Verbindlichkeiten gegenüber der ***X-Bank *** zum 31.3.2024 übernommen. Diese würden anteilig € 195.917,51 betragen. Das würde eine gesamte Gegenleistung in Höhe von € 249.917,51 ergeben. Der Grundstückswert wäre seitens des Finanzamts auf Grundlage des Pauschalwertmodells gemäß § 2 Grundstückswertverordnung mit € 516.801,16 berechnet worden.

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 21.8.2024 wäre dem Bf. eine Grunderwerbsteuer in Höhe von € 10.334,78 vorgeschrieben worden, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage (Grundstückswert der Grundstücke vermindert um eine Gegenleistung) in Höhe von € 266.883,65, von der die Steuer nach dem Stufentarif mit € 1.587,67 ermittelt worden wäre sowie von einer Gegenleistung in Höhe von € 249.917,51 und einem Steuersatz von 3,5 %.

Dagegen wäre vom Bf. Beschwerde erhoben worden, weil der Betrag nicht korrekt sei, da Frau ***3*** im März 2024 ausgezogen sei und bis zum Auszug ein gemeinsamer Haushalt mit Kindererziehung und allem was dazu gehört geführt worden wäre.

Strittig wäre daher ob die beschwerdegegenständliche Liegenschaftsübertragung zwischen nach § 26a GGG und § 7 Abs. 1 Z 1 lit. c GrEStG begünstigten Lebensgefährten erfolgt wäre oder diese als teilentgeltlicher Erwerbsvorgang gelten würde.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) 1987 würde ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG wäre die Steuer von der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Grundstückswert zu berechnen. Bei Erwerben gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. b und c GrEStG wäre die Steuer immer vom Grundstückswert zu berechnen.

§ 7 GrEStG würde auszugsweise lauten:

„ (1) 1. a) Ein Erwerb gilt als

- unentgeltlich, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30 %
 - teilentgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 30 %, aber nicht mehr als 70 %
 - entgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 70 %
- des Grundstückswertes beträgt.

b) Ein Erwerb gilt als unentgeltlich, wenn er durch Erbanfall, durch Vermächtnis, durch Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs, wenn die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, oder gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG erfolgt.

c) Ein Erwerb unter Lebenden durch den in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes, BGBl. Nr. 501/1984 in der geltenden Fassung, angeführten Personenkreis gilt als unentgeltlich.

2. a) Die Steuer beträgt beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken

- für die ersten 250.000 Euro.....0,5 %

- für die nächsten 150.000 Euro....2 %

- darüber hinaus..... 3,5 %

des Grundstückswertes.

Dies gilt auch bei teilentgeltlichen Erwerben, insoweit keine Gegenleistung zu erbringen ist; insoweit eine Gegenleistung zu erbringen ist, gilt Z 3.

3. In allen übrigen Fällen beträgt die Steuer.... 3,5 %

----"

Ein Erwerb unter Lebenden durch den zum Familienverband iS des § 26a GGG zählenden Personenkreis würde gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. c GrEStG als unentgeltlich gelten. Zum Familienverband würden Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder iZm der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie, Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner und Geschwister, Nichten oder Neffen gehören (vgl. § 3 GrEStG Rz 57ff).

Die Übertragung einer Liegenschaft an einen Lebensgefährten wäre nach § 26a Abs. 1 Z 1 GGG begünstigt, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Wohnsitz haben oder gehabt hätten. Bei einer Lebensgemeinschaft würde es sich um einen eheähnlichen Zustand handeln, der dem typischen Erscheinungsbild des ehelichen Zusammenlebens entsprechen würde. Dazu würde im Allgemeinen eine Geschlechts-, Wohnungs- und Wirtschaftsgemeinschaft gehören (VwGH vom 24.02.2004, 99/14/0247). Der Erwerb durch einen Lebensgefährten bei Auflösung der Lebensgemeinschaft oder nach Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes wäre nur dann begünstigt, wenn dieser Erwerb eine unmittelbare Folge der Auflösung oder Aufgabe darstellt. würde dies mehr als ein Jahr zurückliegen, müsse jedenfalls nachgewiesen werden, dass der Erwerbsvorgang iZm der Auflösung oder Aufgabe steht.

Im zu beurteilenden Fall hätte sich Frau ***3*** laut Auskunft des Zentralmelderegisters vom gemeinsamen Hauptwohnsitz auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft am 1.3.2024 abgemeldet. Die Beendigung der Lebensgemeinschaft wäre über Finanzonline mit 1.1.2022 angegeben worden.

Die Auflösung der Lebensgemeinschaft im Oktober 2022 wäre im beidseitig unterschriebenen Kaufvertrag vom 8.2.2024, mit dem die Übertragung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt wäre, unter Punkt VII festgehalten worden.

Der Bf. wäre deshalb in den Ersuchen um Ergänzung vom 3.7.2024 und 28.8.2024 aufgefordert worden geeignete Nachweise für das Fortbestehen der Lebensgemeinschaft und für die gemeinsame Haushaltsführung zu erbringen.

Die übermittelten Unterlagen (Überweisungen von September 2023 bis September 2024 ohne Verwendungszweck) würden keinen geeigneten Nachweis für das Bestehen einer Lebensgemeinschaft von Jänner beziehungsweise Oktober 2022 bis zur Liegenschaftsübertragung am 8.2.2024 darstellen.

Mangels Erbringung von geeigneten Nachweisen und mangels zeitlichem Nahebereich zwischen Aufhebung der Lebensgemeinschaft und Liegenschaftsübertragung würde im gegenständlichen Sachverhalt die Begünstigung des § 26a GGG nicht in Betracht kommen. Da die Bemessung der Grunderwerbsteuer als teilentgeltlicher Erwerb zu Recht vorgenommen worden wäre, wäre die Beschwerde als unbegründet abzuweisen gewesen.

Gegen die Beschwerdeentscheidung vom 22.10.2024 brachte der Bf. am 30.10.2024 via FinanzOnline einen Vorlageantrag ein und führte in diesem Vorlageantrag folgendes aus:

Er möchte diese Angelegenheit gerne vom Bundesgericht prüfen lassen. Er habe zur Reduzierung der Grunderwerbssteuer einen Meldezettel von Frau ***3*** erbracht, aus dem sich ein Auszug mit April 2024 ergeben würde. Auch die Belege ab wann die Alimente, die er seit der Beendigung der Lebensgemeinschaft bezahlt hätte, habe er vorgelegt. Er habe an Frau ***3*** für die gemeinsame Haushaltsführung bis März 2024 monatlich € 1.500,00 überwiesen. Das alles würde nicht genügen um die Lebensgemeinschaft bzw. gemeinsame Hausführung zu bestätigen. Was wäre eine geeignete Bestätigung? Das hätte ihm leider in Linz beim Finanzamt niemand sagen können. Er bitte um erneute Prüfung, da er leider nicht wisse wie er eine Lebensgemeinschaft, gemeinsame Haushaltsführung und Kindererziehung sonst bestätigen solle. Im Kaufvertrag (Notar) wäre ein Tippfehler mit einem Datum von 2022 anstatt 2023 übersehen worden und weiters wären bis zum Auszug von Frau ***3*** in seinem Namen alle Finanzonlinegeschäfte getätigt worden – er hätte darüber keine Kenntnis gehabt, dies wäre alles ohne sein Wissen und sein Einverständnis passiert. Bei der Durchsicht der Lohnsteuerausgleiche könne man das nachsehen, es wäre alles von Frau ***3*** auf ihren Namen und Ihre Bankverbindung geändert worden. Darauf wäre er erst im April beim letzten Ausgleich gestoßen.

Am 19. November 2024 brachte der Bf. ein als Aufhebung gem. § 299 (1) BAO bezeichnetes Anbringen über FinanzOnline beim Finanzamt ein, das als eine Ergänzung des Vorlageantrages vom 30.10.2024 zu werten ist, in dem er folgendes Vorbringen erstattete:

Gem. § 7 Abs 1 Z 1 lit c GrEStG würde ein Erwerb durch die im § 26a Abs. 1 Z 1 GGG angeführten Personen als unentgeltlich gelten. Für die Übertragung einer Liegenschaft an den Lebensgefährten, die einen gemeinsamen Hauptwohnsitz hatten, wäre im Gesetz keine Frist enthalten. Die Auflösung der Lebensgemeinschaft solle wie die Auflösung der Ehe und der eingetragenen Partnerschaft begünstigt sein. Dort würde der Anspruch auf Aufteilung binnen eines Jahres nach Scheidung der Ehe/Auflösung der Partnerschaft erlöschen.

Die Begünstigung für Lebensgefährten würde an den bestehenden oder früheren gemeinsamen Hauptwohnsitz anknüpfen. Die Erläuterungen zum § 26a GGG würden ausführen, dass im Falle eines früheren gemeinsamen Hauptwohnsitzes die Liegenschaftsübertragung im zeitlichen Nahebereich sein muss. Dieser werde dann anzunehmen sein, wenn die Liegenschaftsübertragung binnen eines Jahres nach Aufhebung der Lebensgemeinschaft bzw. Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes erfolgt (vgl. auch Info des BMF vom 11.11.2014, BMF 010206/0101-VI/5/2014). Die Liegenschaftsübertragung wäre nach dem unterzeichneten Schreiben beim Notar nach 1,5 Jahren nach der Auflösung der Lebensgemeinschaft erfolgt, wobei er mit Frau ***3*** noch einen gemeinsamen Hauptwohnsitz gehabt hätte. Die angeführte Einjahresfrist - Beendigung der Lebensgemeinschaft und Abschluss des Kauf-/Übergabsvertrages wäre aber keine Fall- oder Ausschlussfrist. Nach Ablauf dieser Jahresfrist wäre die Begünstigung des § 7 Abs. 1 Z. lit. a GrEStG dennoch weiterhin anzuwenden, wenn nachgewiesen wird, dass der Erwerbsvorgang noch im Zusammenhang mit der Auflösung der Lebensgemeinschaft steht.

Den Nachweis hätte der Bf. bereits anhand der gewünschten Unterlagen zugesendet.

- Nachweis der monatlichen Haushaltszahlungen (1500 Euro monatlich)
- Nachweis des Beginns des Einschreitens eines Anwaltes (November 2023)
- Nachweis der Ummeldung von Frau ***3*** (März 2024)

Aufgrund der längeren Verhandlungen und der Klärung der finanziellen Situation hätte sich der Zeitrahmen ergeben und es hätte der Vertrag erst im Februar 2024 anstatt noch 2023 unterzeichnet werden können.

Somit würde die Liegenschaftstransaktion im Kontext zur Auflösung der Lebensgemeinschaft stehen. Es hätte bis zum Schluss ein gemeinsamer Hauptwohnsitz bestanden, mit allen Rechen und Pflichten eines gemeinsamen Hauptwohnsitzes.

Aufgrund der vorgelegten schriftlichen Unterlagen wäre nachvollziehbar, dass Frau ***3*** und der Bf. bis zum Schluss mit der Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes zu tun gehabt hätten und somit auch innerhalb der Jahresfrist liegen würden.

Am 16. Juni 2025 legte das Finanzamt die Beschwerde vom 17. Juni 2024 dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor und verwies in der Stellungnahme zur Beschwerde auf das bisherige Vorbringen. Es wurde vom Finanzamt der Antrag auf Abweisung der Beschwerde gestellt.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

3 (im Folgenden: Frau ***3***) hat mit Kaufvertrag vom 10.8.2011 Hälfteeigentum an der Liegenschaft EZ ***20*** Grundbuch ***19*** mit der Anschrift ***Bf1-Adr***, bestehend aus den Grundstücken ***21*** Gärten und ***18*** Bauf. (Gebäude) erworben.

Mit Schenkungsvertrag vom ***22*** 2019 hat der Bf. seinen Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ ***20*** Grundbuch ***19*** samt dem auf dieser Liegenschaft errichteten Einfamilienhaus übertragen. Das Einfamilienhaus wurde im Zeitraum ***23*** bis 1944 errichtet und weist eine Nutzfläche von 232,33 m² sowie einen Keller im Ausmaß von 5,38 m² auf. In den Jahren 2012 bis 2014 hat eine Generalsanierung dieses Einfamilienhauses stattgefunden und haben diese Sanierungsmaßnahmen auch folgende bauliche Maßnahmen umfasst:

Errichtung eines Vollwärmeschutzes

Austausch der Heizungsanlagen

Austausch der Elektro-, Gas-, Wasser bzw. Heizungsinstallationen

Austausch der Badezimmer

Austausch von mindestens 75% der Fenster

Im Jahr 2018 wurde auf dem Grundstück ***24*** eine Einliegerwohnung im Ausmaß von ***16*** m² und eine neue Garage im Ausmaß von ***15*** m² aufgrund des Einreichplanes von Baumeister ***17*** vom ***31*** errichtet.

Der Grundstückswert im Sinn des § 2 der Grundstückswertverordnung, BGBl II 2015/442 idF BGBl II 2019/291 des Einfamilienhauses und des Kellers an der Anschrift ***24*** sowie der 2018 fertiggestellten Einliegerwohnung und der Garage ermittelt sich wie folgt:

1.) Grundwert:

Grundfläche: 1.403 m² (laut Grundbuch)

Bodenwert: 3,6336 (laut Hauptfeststellung 1973) mit 3 hochzurechnen (§ 2 Abs. 2 Z 1 GrWV)

Hochrechnungsfaktor für die Gemeinde ***25*** laut Anlage zur GrWV: 3

$1.403 \times 3,6336 \times 3 = \mathbf{€ 45.881,47}$ Bodenwert

2.) Gebäudewert Einfamilienhaus (Fertigstellung 1944) samt Keller.

Umfassende Sanierung 2012 bis 2014

Nutzfläche 232,33 m²

Nutzfläche Keller 5,38 m² (Ansatz von 35% laut § 2 Abs. 3 Z 1 lit. a GrWV sohin 1,833)

Baukostenfaktor für ***11*** laut § 2 Abs. 3 Z 2 GrWV je m²: 1.370 €

$232,33 + 1,883 = 234,213 \times 1370 = \mathbf{320.871,81 \text{ €}}$ Gebäudewert

3.) Gebäudewert der 2018 fertiggestellten Einliegerwohnung und Garage

Nutzfläche Einliegerwohnung ***16*** m²

Nutzfläche Garage ***15*** (Ansatz von 35% laut § 2 Abs. 3 Z 1 lit. a GrWV sohin ***26***)

Baukostenfaktor für ***11*** laut § 2 Abs. 3 Z 2 GrWV je m²: 1.370 €

$62,12 + ***26*** = 109,524 \times 1370 = \mathbf{150.047,88 \text{ €}}$ Gebäudewert

Summe 1.), 2.) und 3.):

$45.881,47 + 320.871,81 + 150.047,88 = \mathbf{516.801,16 \text{ €}}$ Grundstückswert

Der Bf. war mit Frau ***3*** seit Juni 2011 in einer Lebensgemeinschaft und haben der Bf. und Frau ***3*** zwei Kinder, nämlich den am ***27***2007 geborenen Sohn ***Kind 1 *** und die am ***28***2017 geborene Tochter **Kind 2 **. Der Bf. und Frau ***3*** sowie die beiden Kinder haben in dem Einfamilienhaus in ***Bf1-Adr***, seit August 2011 zusammen gewohnt.

Ende Oktober 2022 wurde die Lebensgemeinschaft zwischen dem Bf. und Frau ***3*** beendet. Frau ***3*** hat auch nach der Beendigung der Lebensgemeinschaft mit dem Bf. im Objekt ***24*** gewohnt und zwar bis Ende Februar 2024. Am 1.3.2024 ist Frau ***3*** mit den beiden Kindern ausgezogen.

Mit Kaufvertrag vom 8. Februar 2024 hat Frau ***3*** die Liegenschaft EZ ***20***, KG ***19***, Gerichtsbezirk ***10***, bestehend aus den Grundstücken Nr. ***21*** und ***18*** im Ausmaß von 1.403 m² samt dem darauf befindlichen Wohnhaus mit der Anschrift ***Bf1-Adr***, an den Bf. um einen Barkaufspreis von € 54.000,00 an den Bf. veräußert. Als weitere Gegenleistung an die Verkäuferin hat sich der Bf. im Kaufvertrag vom 8.2.2024 verpflichtet, die auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft sichergestellten Verbindlichkeiten in Höhe der am 31.3.2024 bestehenden Restsalden gegenüber der ***X-Bank *** in seine alleinige Zahlungsverpflichtung zu übernehmen und die verkaufende Partei diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der ***X-Bank *** , die auf der Liegenschaft EZ ***20*** KG ***19*** pfandrechtlich sichergestellt sind, wurden vom Bf. und Frau ***3*** gemeinsam aufgenommen.

Bezüglich der Entrichtung des Barkaufpreises von € 54.000,00 wurde folgende Regelung zwischen dem Bf. als Käufer und Frau ***3*** als Veräußerin getroffen (Punkt II. Kaufpreis): € 20.000,00 sind am Tag der notariellen Beglaubigung zu bezahlen.

€ 34.000,00 sind in vier gleichen Raten zu je € 8.500,00 zahlbar. Der erste Teilbetrag in Höhe

von € 8.500,00 ist am 30.6.2024 fällig. Die restlichen Teilbeträge zu je € 8.500,00 sind am 31.12.2024, 31.12.2025 und 31.12.2026 fällig.

Für den Fall des Zahlungsverzuges wird eine Verzinsung von vier Prozent pro Jahr vereinbart. Der Käufer verpfändet die gegenständliche Liegenschaft zur Sicherstellung der Teilkaufpreiszahlung in Höhe von € 54.000,00 zuzüglich 4 % p.a. Verzugszinsen an die Verkäuferin und erteilt daher seine ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ ****20****, Grundbuch der KG ***19****, Bezirksgericht ***10****, die Einverleibung des Pfandrechtes für die Teilkaufpreiszahlung in Höhe von € 54.000,00 zuzüglich 4 % p.a. Verzugszinsen bewilligt werden kann.

Unter Punkt V. Übergabe und Übernahme wurde im Kaufvertrag vom 8.2.2024 folgende Vereinbarung zwischen dem Bf. und Frau ***3**** getroffen:

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der kaufenden Partei unter gleichzeitigem Übergang von Gefahr und Zufall, Last und Vorteil hat am 8.2.2024 zu erfolgen.

Der Verkäuferin wird das Recht eingeräumt, das Kaufobjekt bis zum 30.3.2024 zu bewohnen. Sollte die Verkäuferin nicht fristgerecht aus dem Kaufobjekt ausziehen und dieses ordnungsgemäß samt allen Schlüsseln bis zum 30.3.2024 übergeben, so hat sie pro angefangenem Monat einen Betrag von € 1.050,00 und die im betreffenden Monat aufgelaufenen Betriebskosten an den Käufer zu bezahlen.

Beide Vertragsteile halten fest, dass mit der obigen Vereinbarung keinerlei Bestandrechte zwischen ihnen begründet werden, sondern es sich lediglich um die Vereinbarung einer späteren Räumung handelt. Das Benützungsrecht kommt ausschließlich der Verkäuferin und den gemeinsamen Kindern höchstpersönlich zu. Die Verkäuferin ist nicht berechtigt, diese Benützungsbefugnis entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise, an dritte Personen zu übertragen.

Unter Punkt VII. des Kaufvertrages vom 8.2.2024 ist festgehalten, dass dieser Vertrag im Hinblick auf die im Oktober 2022 erfolgte Auflösung der Lebensgemeinschaft der Vertragsparteien abgeschlossen wurde.

Die auf der Liegenschaft EZ ****20**** KG ***19**** pfandrechtlich zugunsten der ***X-Bank *** sichergestellten Darlehensverbindlichkeiten des Bf. und Frau ***3**** haben zum 31.3.2024 € 391.835,01 betragen. Die Hälfte davon beträgt sohin € 195.917,51.

Das Bundesfinanzgericht stellt im Rahmen der freien Beweiswürdigung fest, dass ein innerer Zusammenhang zwischen der Auflösung der Lebensgemeinschaft zwischen dem Bf. und Frau ***3**** und dem Erwerbsvorgang aufgrund des Kaufvertrages vom 8.2.2024 besteht.

2. Beweiswürdigung

Die getroffenen Feststellungen betreffend den Erwerb der Liegenschaft EZ ***20*** KG ***19*** durch Frau ***3*** 2011 bzw. 2019 sowie die umfassende Sanierung des Einfamilienhauses 2012 bis 2014 gründen sich auf den Schenkungsvertrag vom ***22***2019 sowie auf das Grundbuch.

Der Umstand, Im Jahr 2018 das auf dem Grundstück ***24*** eine Einliegerwohnung im Ausmaß von ***16*** m² und eine neue Garage im Ausmaß von ***15*** m² aufgrund des Einreichplanes von Baumeister ***17*** vom ***31***2017 errichtet wurde gründet sich auf den angeführten Einreichplan sowie dem vom Finanzamt mit Vorlagebericht vom 16.6.2025 vorgelegten Ausdruck aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), das als „Gebäude 002“ auf der Liegenschaft ***24*** einer am ***29***2018 fertiggestellte Einliegerwohnung und als „Gebäude 003“ eine ebenfalls am ***29***2018 fertiggestellte Garage ausweist und wird dieser Umstand auch vom Bf. in seinem Antwortmail vom ***30***2024 nicht bestritten, weil in diesem Mail nur ausgeführt wurde, dass der Dachboden bis dato noch nicht ausgebaut wurde.

Die Größe des Einfamilienhauses, des Kellers, der Einliegerwohnung und der Garage ergeben sich ebenfalls aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR).

Die Feststellung, dass der Bf. mit Frau ***3*** seit Juni 2011 in einer Lebensgemeinschaft war und der Bf. und Frau ***3*** zwei Kinder haben, nämlich den am ***27***2007 geborenen Sohn ***Kind 1*** und die am ***28***2017 geborene Tochter **Kind 2** sowie dass Bf. und Frau ***3*** sowie die beiden Kinder haben in dem Einfamilienhaus in ***Bf1-Adr***, seit August 2011 zusammen gewohnt haben, ist zwischen den Parteien des Beschwerdeverfahrens unstrittig und ergibt sich auch aus der entsprechenden Meldung der Adresse ***24*** als Hauptwohnsitz der angeführten Personen. Überdies ergibt sich aus den vom Finanzamt mit Vorlagebericht vom 16.6.2025 vorgelegten Unterlagen nichts Gegenteiliges.

Der festgestellte Inhalt des Kaufvertrages vom 8.2.2024 ergibt sich aus diesem.

Dass die Lebensgemeinschaft Ende Oktober 2022 zwischen dem Bf. und Frau ***3*** beendet wurde, ergibt sich ebenfalls aus dem Kaufvertrag vom 8.2.2024, den sowohl Frau ***3*** als auch der Bf. unterfertigt haben. Überdies ergibt sich dies aus dem Protokoll des Bezirksgerichts ***10*** zu ***33*** vom 17.1.2024, weil sich aus diesem am 17.1.2024 vor Gericht abgeschlossenen Unterhaltsvergleich ergibt, dass alle Unterhaltsansprüche ab 1.11.2022 bereinigt und verglichen wurden, was eine Trennung der Lebensgemeinschaft mit Ende Oktober 2022 indiziert. Soweit vom Bf. im Vorlageantrag vom 30.10.2024 vorgebracht wird, dass es sich bei der Anführung des Oktobers 2022 um einen Tippfehler handeln würde und es richtig Ende Oktober 2023 heißen müsste, steht dies im Widerspruch zum Protokoll des

Bezirksgerichts ***10*** zu ***33*** vom 17.1.2024 und ist auch nach der Lebenserfahrung davon auszugehen, dass gerade dieses Datum den Angaben der Vertragsparteien entsprochen hat und demnach kein Tippfehler vorgelegen ist.

Daraus folgt, dass die Lebensgemeinschaft im Zeitraum Jänner 2022 bis Ende Oktober 2022 noch bestanden hat und die Eintragung des Endes der Lebensgemeinschaft per 1.1.2022 via FinanzOnline beim Bf. und bei Frau ***3*** nicht den tatsächlichen Zeitpunkt der Beendigung der Lebensgemeinschaft wiedergibt zumal es der Lebenserfahrung widerspricht, dass die Trennung einer persönlichen Beziehung exakt am Jahresbeginn erfolgt und überdies kein exakter Tag der Trennung von den Personen, die in Lebensgemeinschaft gelebt haben, angegeben werden kann, sondern der Zeitpunkt lediglich mit einer bestimmte Woche bzw. oftmals nur mit einem bestimmten Monat oder sogar mit einem noch längeren Zeitraum angegeben werden kann.

Soweit der Bf. im Vorlageantrag vom 30.10.2024 vorbringt, dass er an Frau ***3*** bis März 2024 € 1.500,00 monatlich für die gemeinsame Haushaltsführung bezahlt habe, ist festzuhalten, dass sich aus den vom Bf. diesbezüglich mit Mail vom 1.10.2024 vorgelegten Umsatzübersicht lediglich Zahlungen an Frau ***3*** ab 15.9.2023 ergeben und ist daraus keine Widmung für einen bestimmten Zweck ersichtlich, weswegen das Bestehen einer Wirtschaftsgemeinschaft zwischen Frau ***3*** und dem Bf. auch nach Oktober 2022 nicht nachgewiesen wurde.

Die Feststellung, dass ein innerer Zusammenhang zwischen der Auflösung der Lebensgemeinschaft zwischen dem Bf. und Frau ***3*** und dem Erwerbsvorgang aufgrund des Kaufvertrages vom 8.2.2024 besteht folgt zum einen daraus, dass im Kaufvertrag vom 8.2.2024 als Zweck und Anlass dieses Vertrages die im Oktober 2022 erfolgte Auflösung der Lebensgemeinschaft der Vertragsparteien angeführt wird. Überdies hat es beim Bezirksgericht ***10*** ein Verfahren betreffend den Unterhalt der beiden Kinder des Bf. und Frau ***3*** gegeben, das von Frau ***3*** und dem Bf. vor offenbar auch noch vor der Übertragung des Eigentums auf den Bf. zum Abschluss gebracht werden sollte. Ferner ist auch der Umstand zu berücksichtigen, dass der Kaufvertrag dem endgültigen Vollzug der Trennung von Frau ***3*** und dem Bf. in Form einer Wohngemeinschaft gedient hat, weil ja Frau ***3*** auch nach der Beendigung der Lebensgemeinschaft noch zusammen mit dem Bf. und den beiden Kindern im Haus ***24*** gewohnt hat. Überdies ist aufgrund der in Punkt II. des Kaufvertrages vom 8.2.2024 getroffenen Ratenvereinbarung betreffend die Bezahlung des vereinbarten Barkaufpreises davon auszugehen, dass der Bf. zum Zeitpunkt der Auflösung der Lebensgemeinschaft gar nicht über die finanziellen Mittel verfügt hat, Frau ***3*** die Liegenschaft EZ ***20*** KG ***19*** abzukufen. Nicht als Nachweis des inneren Zusammenhanges zwischen der Auflösung der Lebensgemeinschaft zwischen dem Bf. und Frau ***3*** und dem Erwerbsvorgang aufgrund des Kaufvertrages vom 8.2.2024 kann entgegen der Ansicht des Bf. hingegen die mit Mail vom 1.10.2024 vorgelegte Eingabe der ***34*** vom

23.10.2023 gelten, weil dieses an das Bezirksgericht ***10*** im Unterhaltsverfahren der beiden Kinder gerichtet war und die ***34*** für die beiden Kinder und nicht für Frau ***3*** diese Eingabe verfasst hat, woraus folgt, dass durch Vorlage dieser Eingabe, die überdies nur das Deckblatt und nicht den Inhalt dieses an das Bezirksgericht ***10*** gerichteten Schriftsatzes beinhaltet, kein Nachweis des Beginns des Einschreitens eines Anwaltes mit November 2023 hinsichtlich der Übertragung der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft erbracht wurde. Jedenfalls ist aber davon auszugehen, dass zwischen dem Abschluss des Kaufvertrages vom 8.2.2024 und den Beginn der diesbezüglichen Verhandlungen zwischen dem Bf. und Frau ***3*** ein Zeitraum von einigen Monaten gelegen ist, zumal ja einerseits Einigkeit über den Barkaufpreis, die Zahlungsmodalitäten sowie andererseits des Zeitraumes in dem Frau ***3*** das Wohnhaus ***24*** noch zu nutzen berechtigt sein sollte zu erzielen war.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Stattgabe)

Eingangs ist in verfahrensrechtlicher Hinsicht folgendes festzuhalten:

Der Bf. hat gegen den Grunderwerbssteuerbescheid vom 16. Mai 2024, der ihm am 17.5.2024 zugestellt wurde, am 17.6.2024 fristgerecht Beschwerde erhoben. Mit Bescheid vom 21.8.2024 wurde der angefochtene Grunderwerbssteuerbescheid vom 16.5.2024 gemäß § 299 Abs. 1 BAO aufgehoben und am selben Tag ein neuer Grunderwerbssteuerbescheid erlassen. Eine Aufhebung gemäß § 299 Abs. 1 BAO ist auch dann zulässig, wenn der aufgehobene Bescheid mit Beschwerde angefochten worden ist. § 253 Satz 1 BAO normiert, dass wenn ein Bescheid an die Stelle eines mit Bescheidbeschwerde angefochtenen Bescheides tritt, die Bescheidbeschwerde auch als gegen den späteren Bescheid gerichtet gilt. Daher gilt die Beschwerde vom 17.6.2024 gemäß § 253 BAO als gegen den Grunderwerbssteuerbescheid vom 21.8.2024 gerichtet

Rechtslage

§ 7 GrEStG 1987 idF BGBl I 2023/110 lautet auszugsweise:

1) 1. a) Ein Erwerb gilt als

- unentgeltlich, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30%,
 - teilentgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 30%, aber nicht mehr als 70%,
 - entgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 70%
- des Grundstückswertes beträgt.

b) Ein Erwerb gilt als unentgeltlich, wenn er durch Erbanfall, durch Vermächtnis, durch Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs, wenn die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, oder gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG erfolgt.

c) Ein Erwerb unter Lebenden durch den in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes, BGBl. Nr. 501/1984 in der geltenden Fassung, angeführten Personenkreis gilt als unentgeltlich.

...

2.a) Die Steuer beträgt beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken

- für die ersten 250 000 Euro 0,5%,
- für die nächsten 150 000 Euro 2%,
- darüber hinaus 3,5%

des Grundstückswertes.

Dies gilt auch bei teilentgeltlichen Erwerben, insoweit keine Gegenleistung zu erbringen ist; insoweit eine Gegenleistung zu erbringen ist, gilt Z 3.

§ 26a GGG (Begünstigte Erwerbsvorgänge) idF BGBl I Nr. 19/2015 hat auszugsweise folgenden Wortlaut:

(1) Abweichend von § 26 ist für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei den nachstehend angeführten begünstigten Erwerbsvorgängen der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs. 1), heranzuziehen:

1. bei Übertragung einer Liegenschaft an den Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), an den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers;

2....

dies gilt jeweils auch für die Übertragung ideeller Anteile an diesen Grundstücken beziehungsweise Liegenschaften. Für die Frage, ob eine begünstigte Übertragung vorliegt, ist auf das Verhältnis zwischen dem eingetragenen Vorberechtigten und jener Person abzustellen, zu deren Gunsten das Recht eingetragen werden soll. Eine begünstigte Übertragung liegt im Fall der Z 1 auch dann vor, wenn jeder Erwerb in der Erwerbskette, die zur Eintragung in das Grundbuch führt, zwischen Personen stattfindet, bei denen die Voraussetzungen für eine begünstigte Übertragung vorlägen.

(2) Eine Ermäßigung der Bemessungsgrundlage tritt nur ein, wenn sie eingangs der Eingabe, spätestens aber anlässlich der Vorstellung gegen einen Zahlungsauftrag unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen wird. Die Voraussetzungen für die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage sind durch Vorlage geeigneter Urkunden, bei Lebensgefährten insbesondere durch Bestätigungen über den Hauptwohnsitz zu bescheinigen.

Unentgeltliche Erwerbe werden im GrEStG seit der Fassung des StRefG 2015/2016, BGBl I 2015/118, dadurch begünstigt, dass für sie ein Stufentarif zur Anwendung kommt. Dadurch

war es notwendig, den Begriff der Unentgeltlichkeit bzw. Entgeltlichkeit explizit und allgemein zu definieren.

Ein Erwerb unter Lebenden durch den zum Familienverband iS des § 26a GGG zählenden Personenkreis gilt gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. c GrEStG als unentgeltlich. Zum Familienverband gehören Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder iZm der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, Verwandte oder Verschwägte in gerader Linie, Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner und Geschwister, Nichten oder Neffen.

Als im Familienverband des § 26a Abs. 1 Z 1 GGG erfolgend sind ua Grundstückserwerbe durch den Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder iZm der Auflösung der Ehe (Partnerschaft) erfasst. Gemäß § 95 EheG bzw. § 38 Eingetragene Partnerschaft-Gesetz erlischt der Anspruch auf Aufteilung des (ehelichen) Gebrauchsvermögens, wenn er nicht binnen einem Jahr nach Rechtskraft der Scheidung (Auflösung der eingetragenen Partnerschaft), Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird. Wurde der Anspruch nicht innerhalb der Frist geltend gemacht und erfolgt eine Grundstücksübertragung nach Ablauf der Frist, ist die Übertragung als außerhalb des Familienverbandes liegend zu beurteilen. Bemessungsgrundlage ist daher - soweit der Erwerb nicht gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. a GrEStG als unentgeltlich oder teilentgeltlich gilt - die Gegenleistung, mindestens der Grundstückswert.

Die Übertragung einer Liegenschaft an einen Lebensgefährten ist nach § 26a Abs. 1 Z 1 GGG begünstigt, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Wohnsitz haben oder hatten.

Der Begriff des Lebensgefährten ist weder im GGG noch im GrEStG definiert. Unter einer Lebensgemeinschaft wird ein jederzeit lösbares familienrechtsähnliches Verhältnis verstanden, das der Ehe nachgebildet, aber von geringerer Festigkeit ist. Die Lebensgemeinschaft ist durch das aus einer seelischen Gemeinschaft resultierende Zusammengehörigkeitsgefühl qualifiziert. Für das Vorliegen einer Lebensgemeinschaft spielt neben der Eheähnlichkeit aber auch eine gewisse Dauer, auf die sie gerichtet ist, und das Zusammenspiel der Elemente Wohn-, Wirtschafts- und Geschlechtsgemeinschaft eine Rolle, wobei anerkannt ist, dass im Sinne eines beweglichen Systems nicht stets alle drei Merkmale vorhanden sein müssen, sondern der Wegfall eines Kriteriums durch das Vorliegen der anderen oder die Umstände des Einzelfalls gerechtfertigt sein kann (OGH 18.4.2012, 3 Ob 237/11s; VwGH 15.10.1987, 86/16/0237; VwGH 26.1.1989, 88/16/0090). Bei einer Lebensgemeinschaft handelt es sich also um einen eheähnlichen Zustand, der dem typischen Erscheinungsbild des ehelichen Zusammenlebens entspricht. Dazu gehört im Allgemeinen eine Geschlechts-, Wohnungs- und Wirtschaftsgemeinschaft (VwGH vom 24.2.2004, 99/14/0247), wobei aber, wie auch bei einer

Ehe, das eine oder andere Merkmal weniger ausgeprägt sein oder ganz fehlen kann. Es kommt hierbei regelmäßig auf die Gesamtumstände des Einzelfalles an, wobei der Wirtschaftsgemeinschaft nach der Rechtsprechung überragende Bedeutung zukommt (vgl. zB VwGH 8.2.2023, Ra 2021/22/0020; VwGH 27.11.2014, 2013/08/0251; VwGH 25.11.2009, 2007/15/0302; VwGH 18.11.2009, 2007/08/0213).

In den Erläuterungen der Regierungsvorlage zu § 26a GGG (BGBl I 2013/1) wird ausgeführt, das Vorliegen einer Lebensgemeinschaft setze unter anderem eine Wohngemeinschaft voraus. Unter Berücksichtigung des der Verwaltungsvereinfachung dienenden Grundsatzes der Anknüpfung an formale äußere Tatbestände sei daher für die Anwendung der begünstigenden Bestimmung ein aktueller oder früherer gemeinsamer Hauptwohnsitz der Lebensgefährten Voraussetzung. Ein früherer gemeinsamer Hauptwohnsitz müsse zumindest im zeitlichen Nahebereich der Liegenschaftsübertragung gegeben sein. Dies werde immer dann zu bejahen sein, wenn zwischen der Aufhebung der Lebensgemeinschaft und der Liegenschaftsübertragung noch ein klar erkennbarer Zusammenhang bestehe, etwa die Liegenschaftsübertragung binnen Jahresfrist nach Aufhebung des gemeinsamen Hauptwohnsitzes gegeben sei (RV, 1984 BlgNR 24. GP, S. 7).

Damit der beschwerdegegenständliche Erwerbsvorgang unter die Regelung des § 7 Abs. 1 Z 1 lit. c GrEStG subsumiert werden kann, ist sohin ein Zusammenhang dieses Erwerbsvorganges mit der Auflösung bzw. Aufgabe der Lebensgemeinschaft zwischen dem Bf. und Frau ***3*** erforderlich.

Unstrittig ist, dass Frau ***3*** und der Bf. bis Ende Februar 2024 einen gemeinsamen Hauptwohnsitz gehabt haben. Bereits damit erfüllen sie nach dem gesetzlichen Wortlaut des § 26a GGG "..... sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten," den Tatbestand eines begünstigten Erwerbsvorganges.

Nach Ansicht des Finanzamtes hat der Bf. nicht nachgewiesen, dass der Erwerbsvorgang im Zusammenhang mit der Auflösung bzw. Aufgabe der Lebensgemeinschaft mit Frau ***3*** gestanden ist.

Wie sich aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt folgt insbesondere aus dem Kaufvertrag vom 8.2.2024 (Angabe des Zwecks: Abschluss im Hinblick auf die im Oktober 2022 erfolgte Auflösung der Lebensgemeinschaft) sowie auch des Umstandes, dass dieser Kaufvertrag der endgültigen vermögensrechtlichen Regelung der Trennung als Lebensgefährten gedient hat, weil es sich beim beschwerdegegenständlichen Gebäude ja um den gemeinsamen Wohnsitz gehandelt hat, dass entgegen der Ansicht des Finanzamtes ein innerer Zusammenhang zwischen der Aufhebung der Lebensgemeinschaft und dem beschwerdegegenständlichen Erwerbsvorgang bestanden hat. In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass die Frage ob zwischen der Auflösung der Lebensgemeinschaft und dem Liegenschaftserwerb ein

Zusammenhang besteht, stets **einzelfallbezogen** anhand des festgestellten jeweiligen Sachverhaltes in freier Beweiswürdigung zu beurteilen ist (vgl. Hirschberger, Übertragung eines Eigentumswohnungsanteils an den ehemaligen Lebensgefährten, BFGjournal 2024, 63 [66], unter Punkt 2.).

In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass sich aus dem Gesetz keine Jahresfrist zwischen der Beendigung der Lebensgemeinschaft und dem Erwerbsvorgang ableiten lässt (vgl. zB BFG 28.5.2018, RV/5101333/2017: „... so ist dem ... § 7 Abs. 1 Z 1 lit. c [GrEStG] iVm § 26a Abs. 1 Z 1 GGG ... ebensowenig eine konkrete Befristung zu entnehmen.“; BFG 20.5.2019, RV/5100942/2018: „Den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ist eine Jahresfrist nicht zu entnehmen.“).

Überdies ist darauf hinzuweisen, dass es für die vermögensrechtliche Auseinandersetzung im Falle der Scheidung im EheG bzw. im Eingetragene Partnerschaft-Gesetz eigene Regelungen gibt, wohingegen es für die Auseinandersetzung bei Beendigung einer Lebensgemeinschaft keine besonderen gesetzlichen materiell- oder verfahrensrechtlichen Bestimmungen gibt. Für die ungeteilte Gemeinschaft am Eigentum (Miteigentum) gelten die allgemeinen Regeln gemäß §§ 825ff ABGB. Die Aufhebung und Teilung der Gemeinschaft ist in §§ 841ff ABGB geregelt. Eine „Jahresfrist“ wie sie in § 95 EheG („Der Anspruch auf Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse erlischt, wenn er nicht binnen einem Jahr nach Eintritt der Rechtskraft der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird“) bzw. § 38 Eingetragene Partnerschaft-Gesetz („Der Anspruch auf Aufteilung des Gebrauchsvermögens und der Ersparnisse erlischt, wenn er nicht binnen einem Jahr nach Eintritt der Rechtskraft der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird.“) vorgesehen ist kann daraus nicht abgeleitet werden.

Aus all diesen Erwägungen war die Grunderwerbsteuer vom Grundstückswert im begünstigten Personenkreis gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. c GrEStG festzusetzen.

Der Beschwerde war daher stattzugeben und der angefochtene Bescheid war abzuändern.

Hinsichtlich des anzusetzenden Grundstückswertes normiert § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 folgendes:

Die Steuer ist zu berechnen vom Wert der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Grundstückswert. Bei Vorgängen gemäß § 1 Abs. 2a und 3, bei Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz sowie bei Erwerben gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. b und c ist die Steuer immer vom Grundstückswert zu berechnen. Der Grundstückswert ist entweder

- als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes 1955 – BewG. 1955, BGBl. Nr. 148/1955 in der jeweils geltenden Fassung, und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes oder
- in Höhe eines von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wertes zu

berechnen.

Der Bundesminister für Finanzen hat im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler unter Berücksichtigung der Grundsätze einer einfachen und sparsamen Verwaltung durch Verordnung sowohl die näheren Umstände und Modalitäten für die Hochrechnung des Bodenwertes und die Ermittlung des Gebäudewertes als auch den anzuwendenden Immobilienpreisspiegel samt Höhe eines Abschlages festzulegen. Weist ein Steuerschuldner nach, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als der nach der Verordnung ermittelte Grundstückswert, gilt der geringere gemeine Wert als Grundstückswert. Erfolgt dieser Nachweis durch Vorlage eines Schätzungsgutachtens, das von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt wurde, hat der von diesem festgestellte Wert die Vermutung der Richtigkeit für sich.

Seitens des Parteienvertreters der den Erwerbsvorgang für den Bf. beim Finanzamt angezeigt hat, wurde der Grundstückswert unter Heranziehung des Immobilienpreisspiegels berechnet und zwar für eine Liegenschaft in ***10***, ***11***, in der Kategorie C (Wohnfläche nach Bauperioden bis 1960 mit mehr als 150 m²), wobei ein m² Preis von € ***12***,00 angesetzt und von einer Nutzfläche des Gebäude von ***13*** m² ausgegangen wurde.

Das Finanzamt hat im angefochtenen Bescheid den Grundstückswert hingegen nach dem Pauschalwertmodell des § 2 GrVW ermittelt. Bemerkt wird, dass die Grundstückswertverordnung (GrWV), BGBl I II 2015/442 idF BGBl II 291/2019 auf Basis der in § 4 Abs. 1 GrEStG enthaltenen Verordnungsermächtigung erlassen wurde.

Zur Ermittlung des Grundstückswertes anhand eines Immobilienpreisspiegels wird in § 3 Abs. 2 GrWV folgendes normiert:

Für Erwerbsvorgänge, für die die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2016 entsteht, sind ausschließlich die im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld zuletzt veröffentlichten Immobiliendurchschnittspreise der Bundesanstalt Statistik Österreich heranzuziehen. Diese Immobiliendurchschnittspreise dürfen nur angewendet werden, wenn das Grundstück mit den für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Kategorien der Tabellen der Immobiliendurchschnittspreise übereinstimmt. Der Grundstückswert beträgt 71,25% des ermittelten Wertes.

Aus § 3 Abs. 2 GrWV ergibt sich daher, dass die von der Bundesanstalt Statistik Österreich zuletzt veröffentlichten Immobiliendurchschnittspreise nur angewendet werden dürfen, wenn das Grundstück mit den für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Kategorien der Tabellen der Immobiliendurchschnittspreise übereinstimmt.

Aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich, dass das Wohngebäude samt Keller zu einer völlig anderen Zeit (bis 1944) errichtet wurde als die 2018 fertiggestellte Einliegerwohnung

sowie die ebenfalls 2018 fertiggestellte Garage, sodass eine Ermittlung des Grundstückswertes anhand dieser Immobiliendurchschnittspreise **nicht zulässig** ist, weil diese auf eine einheitliche Errichtung in folgenden Zeiträumen abstellen:

Bauperiode bis 1960

Bauperiode 1960 bis 1990

Bauperiode ab 1991

Auch hat sich der Bf. in seinem Vorlageantrag gegen die Ermittlung des Grundstückswertes nach dem Pauschalwertmodell nicht ausgesprochen bzw. enthält dieser kein diesbezügliches Vorbringen. Es ist der Grundstückswert der Liegenschaft *****24***** samt Gebäude nach dem Pauschalwertmodell des § 2 GrVW vorzunehmen, wobei hinsichtlich der konkreten Ermittlung auf den festgestellten Sachverhalt verwiesen wird und im folgenden lediglich die in § 2 GrVW maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen wiedergegeben werden, wobei die für den beschwerdegegenständlichen Sachverhalt anzuwendenden Regelungen fett hervorgehoben wurden:

§ 2 GrVW:

Absatz 1: Je nach Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit, für die der Grundstückswert zu ermitteln ist, ist entweder nur der Grundwert (Abs. 2), nur der Gebäudewert (Abs. 3) oder beides zu berechnen.

Anmerkung: Da es sich um eine bebaute Liegenschaft handelt, ist sowohl ein Grundwert als auch ein Gebäudewert zu ermitteln,

Absatz 2: Berechnung des Grundwertes:

1. Für den (anteiligen) dreifachen Bodenwert ist die **Grundfläche** mit dem **dreifachen Bodenwert** pro Quadratmeter zu multiplizieren. Für den Bodenwert pro Quadratmeter ist jener Wert maßgebend, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt wurde; § 6 Abs. 3 GrEStG 1987 ist anzuwenden....
2. Der (anteilige) dreifache Bodenwert ist mit den Faktoren hochzurechnen, die in der **Anlage** je Gemeinde, in Gemeinden über 100 000 Einwohnern (Stichtag 1. Jänner 2015) für einen oder mehrere Bezirke bzw. Stadtteile festgelegt werden.

Anmerkung: In der Anlage zu § 2 Abs. 2 Z 2 der GrVW für Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern ist für *****25***** der Hochrechnungsfaktor 3 festgelegt.

Absatz 3: Berechnung des Gebäudewertes:

1. Für den (anteiligen) Wert des Gebäudes ist zunächst die (anteilige) **Nutzfläche** (lit. a) ... zu multiplizieren.
 - a) Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche des Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Fläche des **Kellers** ist im Ausmaß von **35%** anzusetzen,

es sei denn, es liegt nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke vor. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Die Fläche einer **Garage** oder eines Kraftfahrzeugabstellplatzes ist ebenfalls im Ausmaß von **35%** anzusetzen.

Anmerkung: Die Keller- und Garagenfläche ist daher lediglich mit 35% der Nutzfläche zu berücksichtigen.

2. Die Baukostenfaktoren werden wie folgt festgelegt:

Bundesland Baukostenfaktor je Quadratmeter

....

*****11*** 1 370 Euro**

....

3. Der Baukostenfaktor gemäß Z 2 ist in folgendem Ausmaß anzusetzen:

a) bei Wohnzwecken dienenden Gebäuden, soweit für diese kein Richtwert- oder Kategoriemietzins gemäß § 16 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 100/2014 gilt, **100%**.

4. Der nach Z 1 bis 3 errechnete Betrag ist in folgendem Umfang im Grundstückswert zu berücksichtigen:

100%: Gebäude (Z 3 lit. a, b und d): Fertigstellung oder umfassende Sanierung (Z 5) innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt

5. Wurden innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt **vier** der folgenden Maßnahmen umgesetzt, liegt eine umfassende **Sanierung** gemäß Z 4 ... vor:

a) Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes

b) Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen

c) Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen

d) Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern

e) Austausch von mindestens 75% der Fenster

Anmerkung: Wie sich aus dem Schenkungsvertrag vom *****22***** ergibt, wurden im Zeitraum 2012 bis 2014 folgende Sanierungsmaßnahmen gesetzt:

Errichtung eines Vollwärmeschutzes

Austausch der Heizungsanlagen

Austausch der Elektro-, Gas-, Wasser bzw. Heizungsinstallationen

Austausch der Badezimmer

Austausch von mindestens 75% der Fenster

Daher liegt eine umfassende Sanierung innerhalb der letzten 20 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt vor und sind 100% des ermittelten Gebäudewertes anzusetzen.

Der Beschwerde war daher stattzugeben und der angefochtene Bescheid war wie im Spruch ersichtlich abzuändern.

Steuerberechnung:

Grundstückswert € 516.801,16

davon € 250.000 0,5 % gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG: € 1.250,00

davon € 150.000 2% gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG: € 3.000,00

restliche € 116.801,16 gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG: € 4.088,04

ergibt eine Grunderwerbsteuer in Höhe von **€ 8.338,04**

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 ordentliche Revision ist gegenständlich nicht zulässig, da es sich im Beschwerdefall im Wesentlichen um die Beantwortung von Tatfragen im Wege der Beweiswürdigung handelt.

Linz, am 25. Juli 2025