

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch R in der Finanzstrafsache gegen H.M1 (Bf.), wegen des Finanzvergehens der fahrlässigen Abgabenverkürzung gemäß § 34 Abs. 1 des Finanzstrafgesetzes (FinStrG) über die Beschwerde des Beschuldigten vom 24.04.2014 gegen das Erkenntnis des Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel als Finanzstrafbehörde vom 18.03.2014, Strafnummer 001 nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 30. März 2015 in Anwesenheit des Amtsbeauftragten AB und der Schriftührerin S folgendes Erkenntnis gefällt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Kosten des finanzstrafbehördlichen und des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens werden gemäß § 185 Abs. 1 FinStrG mit € 100,00 bestimmt.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

Das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel als Finanzstrafbehörde hat am 18. März 2014 ein Erkenntnis erlassen und den Bf. schuldig gesprochen, fahrlässig unter Verletzung der ihm gemäß § 10 Grunderwerbsteuergesetz obliegenden Anzeige-, Offenlegungs- und Wahrheitspflicht, indem er es als anzeigepflichtiger Erwerber unterlassen hat, den Kaufvertrag mit Z.B. bis zum 15. des der Entstehung der Steuerschuld zweitfolgenden Monats anzuzeigen, eine Verkürzung an Grunderwerbsteuer im Betrag von € 9.800,00 bewirkt und dadurch das Vergehen der fahrlässigen Abgabenverkürzung nach § 34 FinStrG begangen zu haben.

Gemäß § 34 Abs. 4 FinStrG wurde über ihn eine Geldstrafe in der Höhe von € 1.000,00 verhängt. Gemäß § 20 FinStrG wurde die für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe an deren Stelle tretende Ersatzfreiheitsstrafe mit 5 Tagen festgesetzt.

Gemäß § 185 FinStrG wurden die Kosten des Verfahrens mit € 100,00 bestimmt.

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der Bf. mit Kaufabrede vom 11., 12.5.2009 von Z.B. die Liegenschaft G zu einem im Vertrag ausgewiesenen Kaufpreis von € 280.000,00 erworben habe.

Dieser Erwerbsvorgang gemäß § 1 GrEStG wäre bis zum 15. des zweitfolgenden Monats beim Finanzamt mit Abgabenerklärung und Kopie des Kaufvertrages anzuzeigen gewesen (§ 10 GrEStG). Zur Anzeige seien sowohl die Verkäuferin als auch der Käufer verpflichtet gewesen. Der Erwerbsvorgang sei innerhalb der gesetzlichen Frist nicht beim Finanzamt angezeigt worden.

Dadurch sei eine Verkürzung an Grunderwerbsteuer in der Höhe von € 9.800,00 eingetreten. Dieser Umstand sei durch die Feststellungen der Abgabenbehörde und dem daraus resultierenden rechtskräftigen Abgabenbescheid (Berufungsvoentscheidung vom 18.6.2013 zu Erfassungsnummer 2011) nachgewiesen.

Im Zuge der mündlichen Verhandlung habe der Bf. angegeben, dass ihm grundsätzlich bekannt sei, dass ein Kaufvertrag der Grunderwerbsteuer unterliege.

Im konkreten Fall sei die Vereinbarung deswegen zustande gekommen, weil er die Liegenschaft für sein Unternehmen zur Errichtung eines Musterparks habe sichern wollen. Die Errichtung einer förmlichen Vertragsurkunde sei vorerst deshalb nicht zu Stande gekommen, weil es mit der Firma J (Gebäudeerrichter) zu gravierenden Problemen gekommen sei, die das Geschäftsprojekt beinahe zum Scheitern gebracht hätten. Aus seiner Sicht sei der Vertrag durch nachfolgende Vereinbarungen (Zinsvereinbarung mit Herrn B, nachfolgender förmliche Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin und der H.GmbH) rückgängig gemacht worden, weshalb der Kaufvertrag auch nicht angezeigt worden sei.

Hinsichtlich der objektiven Tatseite sei dazu auszuführen, dass ein grunderwerbsteuerbarer Tatbestand gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG dann verwirklicht sei, wenn sich die Parteien des Rechtsgeschäftes über den Gegenstand des Erwerbsvorganges und den Kaufpreis einigten, d.h. mit Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes. In diesem Zeitpunkt entstehe gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG die Steuerschuld. Ein solcher Rechtsvorgang sei gemäß § 10 Abs. 1 GrEStG bis zum 15. des dem Entstehen der Steuerschuld zweitfolgenden Monats dem zur Erhebung der Grunderwerbsteuer zuständigen Finanzamt mittels Abgabenerklärung anzuzeigen. Zur Anzeige seien gemäß § 10 GrEStG die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen (Verkäufer und Käufer) verpflichtet.

Selbst wenn - wie vom Bf. angenommen - ein der Grunderwerbsteuer unterliegender Rechtsvorgang im Nachhinein beseitigt werde (einvernehmliche Vertragsaufhebung, Rückgängigmachung ect.) entbinde dieser Umstand die Parteien des Rechtsgeschäftes nicht von der ihnen obliegenden Anzeigepflicht des Rechtsvorganges gemäß § 10 GrEStG. Allenfalls könne gemäß § 17 GrEStG unter bestimmten Voraussetzungen die Nichtfestsetzungen der Grunderwerbsteuer beantragt werden.

Werde ein der Grunderwerbsteuer unterliegender Erwerbsvorgang nicht innerhalb der Anzeigefrist gemäß § 10 GrEStG angezeigt, trete die Abgabenverkürzung gemäß § 33

Abs. 3 lit. a i.V.m. § 34 Abs. 1 zweiter Halbsatz FinStrG mit Ablauf des letzten Tages der Anzeigefrist ein.

Da der gegenständliche Erwerbsvorgang nicht innerhalb der Anzeigefrist des § 10 GrEStG angezeigt worden sei, sei der objektive Tatbestand des § 34 Abs. 1 i.V.m. § 33 Abs. 3 lit. a FinStrG verwirklicht.

Hinsichtlich der subjektiven Tatseite sei auszuführen, dass derjenige fahrlässig handle, der die Sorgfalt außer Acht lasse, zu der er nach den Umständen verpflichtet und nach seinen geistigen und körperlichen Verhältnissen befähigt und die ihm zuzumuten sei und deshalb nicht erkenne, dass er einen Sachverhalt verwirklichen könne, der einem gesetzlichen Tatbild entspreche ( § 8 Abs. 1 erster Satz FinStrG).

Dem Bf. sei als Immobilienmakler bekannt gewesen, dass ein Kaufvertrag über eine Liegenschaft der Grunderwerbsteuer unterliege. Er sei auf Grund seiner eigenen, jedoch unzutreffenden Kenntnisse über das Grunderwerbsteuergesetz davon ausgegangen, dass die Kaufabrede keine Grunderwerbsteuerpflicht auslösen würde bzw. auf Grund der Rückgängigmachung keine Anzeigepflicht bestünde. Bei Einhaltung der ihm als Käufer obliegenden Sorgfaltspflicht wäre es geboten und zumutbar gewesen, sich beim Finanzamt oder einem fachkundigen Parteienvertreter über die abgabenrechtlichen Konsequenzen der Kaufabrede in Kenntnis zu setzen und entsprechend dieser Kenntnis zu handeln. Indem er jedoch keine Erkundigungen über die Anzeigepflicht eingeholt habe, habe er die objektiv gebotene und subjektiv zumutbare Sorgfalt außer Acht gelassen, sodass er fahrlässiges Verhalten an der eingetretenen Abgabenverkürzung zu vertreten habe.

Unter Berücksichtigung der o.a. Umstände werde als erwiesen angesehen, dass der Bf. fahrlässig unter Verletzung der ihm obliegenden Anzeige-, Offenlegungs- und Wahrheitspflicht durch die Nichtanzeige des o.a. Erwerbsvorganges innerhalb der gesetzlichen Frist die o.a. Grunderwerbsteuerverkürzungen bewirkt und hiemit das Finanzvergehen der fahrlässigen Abgabenverkürzung nach § 34 Abs. 1 FinStrG begangen habe.

Als mildernd wurden die Unbescholtenheit, die Schadensgutmachung, das Tatsachengeständnis und der länger zurückliegende Tatzeitraum gewertet, als erschwerend kein Umstand.

Dagegen richtet sich die Beschwerde vom 24. April 2014, in der nach Zitierung des Schulterspruches entgegnet wird, dass der vom Gesetzgeber geforderte grunderwerbsteuerbare Tatbestand bereits Anfang Juli 2009 nicht gegeben gewesen sei und demnach auch nicht von einer fahrlässigen Abgabenverkürzung gesprochen werden könne.

Selbst wenn unter Annahme denkbar ungünstiger Voraussetzungen und Wirkungen eine Anzeige der angesprochenen Kaufabrede theoretisch erforderlich gewesen wäre, könne des Weiteren nicht von einer fahrlässigen Abgabenverkürzung gesprochen werden, da auf Grund der getroffenen, nachvollziehbaren und belegbaren Vereinbarung

das der Kaufabrede zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht zustande gekommen sei, was wiederum in keiner Form zu einer Abgabenverkürzung geführt hätte, da eine allenfalls zwischenzeitig bezahlte Grunderwerbsteuer wieder wegen Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts zu refundieren gewesen wäre. Der Bf. habe aus dem gebotenen Sachverhalt berechtigt annehmen dürfen, dass eine Anzeige mangels Vorliegen des entsprechenden Rechtsgeschäftes, nicht erforderlich sei.

Aus dem Sachverhalt, dass die Grunderwerbsteuer nochmals durch den Bf. bezahlt worden sei, könne nicht zwingend abgeleitet werden, dass die im Erkenntnis vom 18. März 2014 getroffenen Feststellungen korrekt seien.

In Anbetracht der Darlegungen und der sicherlich außergewöhnlichen Rahmenbedingungen in diesem Fall, werde um Abstandnahme von der Verhängung einer Strafe ersucht.

Der Bf. wurde am 8. Jänner 2015 per Mail dazu befragt, ob er zu einer mündlichen Verhandlung kommen wolle, was er telefonisch wie schriftlich bejaht hat. Mit Mail vom 16. Jänner 2015 stellte er, wie telefonisch vorbesprochen, in Aussicht sich in den nächsten 4 bis 6 Wochen zur einvernehmlichen Festlegung eines Termines für die mündliche Verhandlung zu melden. Eine weitere Meldung unterblieb jedoch.

Der Bf. ist zur mündlichen Verhandlung vom 30. März 2015 unentschuldigt nicht erschienen, die Zustellung der Ladung durch Hinterlegung war ausgewiesen.

### **Über die Beschwerde wurde erwogen**

*Gemäß 33 Abs. 1 FinStrG macht sich der Abgabenhinterziehung schuldig, wer vorsätzlich unter Verletzung einer abgabenrechtlichen Anzeige-, Offenlegungs- oder Wahrheitspflicht eine Abgabenverkürzung bewirkt.*

*Abs. 3 Eine Abgabenverkürzung nach Abs. 1 oder 2 ist bewirkt,*

*a) mit Bekanntgabe des Bescheides, mit dem bescheidmäßig festzusetzende Abgaben zu niedrig festgesetzt wurden oder wenn diese infolge Unkenntnis der Abgabenbehörde von der Entstehung des Abgabenanspruches mit dem Ablauf der gesetzlichen Erklärungsfrist (Anmeldefrist, Anzeigefrist) nicht festgesetzt werden konnten.*

*Gemäß § 34 Abs. 1 FinStrG macht sich der fahrlässigen Abgabenverkürzung schuldig, wer die im § 33 Abs. 1 bezeichnete Tat fahrlässig begeht; § 33 Abs. 3 gilt entsprechend.*

*Gemäß § 8 Abs. 2 FinStrG handelt fahrlässig, wer die Sorgfalt außer acht lässt, zu der er nach den Umständen verpflichtet und nach seinen geistigen und körperlichen Verhältnissen befähigt ist und die ihm zuzumuten ist, und deshalb nicht erkennt, daß er einen Sachverhalt verwirklichen könne, der einem gesetzlichen Tatbild entspricht. Fahrlässig handelt auch, wer es für möglich hält, daß er einen solchen Sachverhalt verwirkliche, ihn aber nicht herbeiführen will.*

*Gemäß § 10 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz sind Erwerbsvorgänge, die diesem Bundesgesetz unterliegen, bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem*

*die Steuerschuld entstanden ist, zweitfolgenden Monats beim Finanzamt mit einer Abgabenerklärung anzugeben. Hierzu sind die in § 9 genannten Personen sowie die Notare, Rechtsanwälte und sonstigen Bevollmächtigten, die beim Erwerb des Grundstückes oder bei Errichtung der Vertragsurkunde über den Erwerb mitgewirkt haben, zur ungeteilten Hand verpflichtet. Sind Erwerbsvorgänge von der Besteuerung ausgenommen, ist die Abgabenerklärung bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Steuerschuld entstanden wäre, zweitfolgenden Monats vorzulegen; in den Fällen des § 3 Abs. 1 Z 1 lit. b ist keine Abgabenerklärung vorzulegen. Ist über den Erwerbsvorgang eine Schrift (Urkunde, Beschluss, usw.) ausgefertigt worden, so ist sie unter Angabe des im automationsunterstützten Verfahren vergebenen Ordnungsbegriffes (Erfassungsnummer) dem Finanzamt in Abschrift zu übermitteln. Diese Verpflichtungen entfallen insgesamt bei Erwerbsvorgängen, für die gemäß § 11 eine Selbstberechnung der Steuer erfolgt.*

*Abs. 2 Die Abgabenerklärung ist durch einen Parteienvertreter im Sinne des § 11 vorzulegen und elektronisch zu übermitteln. In den Fällen des § 3 Abs. 1 Z 4 und 5 kann die Abgabenerklärung auch durch die in § 9 genannten Personen vorgelegt und elektronisch übermittelt werden. Ist über den in der elektronischen Abgabenerklärung enthaltenen Erwerbsvorgang eine Urkunde errichtet worden, die in ein durch Bundesgesetz vorgesehenes Urkundenarchiv aufgenommen wurde, so ist der Abgabenbehörde der Zugriffscode zu dieser Urkunde bekannt zu geben. Die Abgabenbehörden sind berechtigt, auf diese Urkunden lesend zuzugreifen. Abweichend von Abs. 1 ist die Schrift nur über Verlangen der Abgabenbehörde vorzulegen; auf der Schrift ist der im automationsunterstützten Verfahren vergebene Ordnungsbegriff (Erfassungsnummer) anzugeben. Der Bundesminister für Finanzen wird ermächtigt, die Übermittlung der elektronischen Abgabenerklärung mit Verordnung näher zu regeln.*

*Gemäß § 1 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz unterliegen der Grunderwerbsteuer die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:*

- 1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet,*
- 2. der Erwerb des Eigentums, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründendes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist,*
- 3. ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründet,*
- 4. ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot begründet. Dem Kaufanbot steht ein Anbot zum Abschluß eines anderen Vertrages gleich, kraft dessen die Übereignung verlangt werden kann,*
- 5. der Erwerb eines der in den Z 3 und 4 bezeichneten Rechte, wenn kein Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, das den Anspruch auf Erwerb der Rechte begründet.*

*Gemäß § 8 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.*

Unbestritten liegt eine Kaufabrede zwischen dem Bf. und Z.B. vor.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht dazu hervor, dass am 11. Mai 2009 von diesen beiden Personen eine Kaufabrede über die Liegenschaft KG mit einer ausgewiesenen Grundstücksfläche von 1.426 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von € 280.000,00 unterfertigt wurde.

Unter Punkt XI. dieser Kaufabrede steht der Passus:

"Die Vertragsparteien haben zur Kenntnis genommen, dass nach Unterfertigung der Kaufabrede, diese dem zuständigen Finanzamt anzulegen ist. Die Vertragsteile entbinden die Firma H1GmbH als zuständiges Vermittlungsorgan von der Ausübung der Gebührenanzeigepflicht.

Am 21. Juli 2009 wurde eine Nachtragsvereinbarung getroffen, wonach der Bf. ab dem 12. August 2009 Zinszahlungen in der Höhe von 5 % jährlich für den Kaufpreis von € 280.000,00 monatlich zu zahlen habe.

Im Zusammenhang mit dieser Zinsenvereinbarung kam es zu einem Gerichtsverfahren beim Bezirksgericht Dornbirn, das die Finanzverwaltung auf die gegenständliche Kaufabrede aufmerksam machte, was zum Grunderwerbsteuerbescheid vom 18. Juli 2011 führte, mit dem Grunderwerbsteuer von € 9.800,00 festgesetzt wurde.

Die Berufung gegen die Grunderwerbsteuervorschreibung wurde mit Berufungsvorentscheidung vom 18. Juni 2013 abgewiesen.

In objektiver Hinsicht steht somit fest, dass Grunderwerbsteuer angefallen ist und diese nicht im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes gemeldet und entrichtet wurde.

Im Einspruch vom 27. September 2013 gegen die Strafverfügung, mit der der Bf. zunächst wegen vorsätzlicher Abgabenverkürzung bestraft worden war, brachte der steuerliche Vertreter des Bf. zur Frage des Verschuldens des Bf. vor.

"Einleitend ist anzuführen, dass Herr M, den wir seit vielen Jahren steuerlich vertreten dies aber insbesondere in ertrags- und umsatzsteuerlichen Belangen - in dieser Grunderwerbsteuerangelegenheit erst heuer im Sommer 2013 mit uns Kontakt aufgenommen hat, als die abweisende Berufungsvorentscheidung vom 18. Juni 2013 ergangen war. Bis zu diesem Zeitpunkt war Herr M felsenfest davon überzeugt, dass für diesen Vertrag keine Grunderwerbsteuerpflicht anfallen kann.

Dazu ist auszuführen, dass Herr M zum Zeitpunkt als die "Kaufabrede" Mitte 2009 erstellt wurde, sich schon intensiv mit dem Verkauf seines Einzelunternehmens an die H.GmbH (damals noch HGmbH, deren 100 % iger Gesellschafter er ist) beschäftigte. Herr M hat, aus seiner Sicht, dieses Grundstück niemals für sich erwerben wollen, sondern immer für seine Unternehmungen. Da aber damals alles sehr schnell gehen musste - Herr M befürchtete, dass jemand anderes sonst das Grundstück sich sichern hätte können - hat

Herr M dieses "Kaufabrede(Angebot)" als Einzelunternehmer M erstellt. In weiterer Folge ist dann das Einzelunternehmen mit allen Rechten und Pflichten von der Firma H.GmbH gekauft worden.

Ziel war die Zusammenführung aller Gewerbeberechtigungen in einem Unternehmen. Wir haben ihm dann, heuer im Sommer, versucht zu erklären, dass beim gegebenen Sachverhalt tatsächlich zwei mal die Grunderwerbsteuer zu bezahlen ist, da zwei rechtsgültige Verträge erstellt worden sind. Zum Einen für die "Kaufabrede" vom Mai 2009 zwischen ihm und Frau Z.B. und zum Anderen für den Kaufvertrag zwischen der H.GmbH und Frau Z.B. vom Juli 2011.

Dies hat er aber bis heute innerlich nicht akzeptiert, da für ihn klar war und ist, dass für ein und das selbe Grundstück, für den aus seiner Sicht, gleichen Kaufvertrag - er hat den ersten Vertrag quasi als Geschäftsführer der H.GmbH abgeschlossen - nicht zwei Mal Grunderwerbsteuerpflicht entstehen kann. Für den zweiten Erwerbsvorgang - den Vertrag zwischen der H.GmbH und Frau Z.B. - wurde dann auch ordentlich die Grunderwerbsteuer im Sommer 2011 an die Finanzbehörde abgeführt.

Wir haben Herrn M dann im Sommer 2013 erklärt, dass aus unserer Sicht eine Berufung gegen die Grunderwerbsteuer des ersten Erwerbsvorganges wenig erfolgversprechend ist, weswegen wir auch keinen Vorlageantrag gestellt haben. Wir haben nur zwei Fristverlängerungsansuchen gestellt. Das erste - vom 17.07.2013 - war notwendig, da ich damals in den Urlaub ging, und das zweite - vom 08.08.2013 - war notwendig, da wir, wie eingangs in diesem Absatz ausgeführt, wenig Erfolgsaussichten sahen. Herr M wollte aber unbedingt Berufung einlegen, sodass ich ihm, zum Aufsuchen eines diesbezüglichen Rechtsbeistandes, die notwendige Zeit verschaffen wollte.

Unsere Überlegungen zu einer eventuellen Berufung konzentrierten sich im wesentlichen auf den § 17 des Grunderwerbsteuergesetzes, der unter gewissen Umständen eine Nichtfestsetzung oder Abänderung der GrESt ermöglicht. Da aber ab der Verwirklichung des ersten Erwerbsvorganges - Mai 2009 - bis zur abweisenden Berufungsvorentscheidung schon mehr als 3 Jahre verstrichen waren, sahen wir diesbezüglich keine Möglichkeiten mehr, da eine Rückgängigmachung des "ersten" Kaufvertrages nicht mehr möglich war. Da aber selbst der Gesetzgeber, unter gewissen Umständen, ein absehen oder sogar rückgängig machen ermöglicht, wenn ein Kaufvertrag tatsächlich nicht realisiert wird, ist der von "natürlichem" Rechtsempfinden von Herrn M getragene Gedankengang, dass nämlich für ein tatsächlich nicht realisiertes Vertragswerk, keine Grunderwerbsteuerpflicht zu entrichten ist, nachvollziehbar und kann daher wohl schwerlich als vorsätzliche Abgabenhinterziehung bestraft werden.

Bezüglich einer "vorsätzlichen" Abgabenhinterziehung führt aber der oben geschilderte Sachverhalt meines Erachtens sehr wohl dazu, dass Herrn M keinesfalls vorsätzliche Abgabenhinterziehung vorgeworfen werden kann. Weiters ist mir nicht verständlich, wieso diese Strafverfügung vor endgültigem Ablauf der Rechtsmittelfrist, auch wenn dann anscheinend Herr M doch keinen Vorlageantrag eingebracht hat, erlassen wurde. Beim

zweiten Fristverlängerungsansuchen - von einer abweisenden Verfügung ist mir nichts bekannt - wurde nämlich um Fristverlängerung bis zum 13.09.2013 angesucht. Was mir in diesem Verfahren zusätzlich noch fehlt, ist die Wahrung des Parteiengehörs. Laut Aussage von Herrn M hat er keine Aufforderung zur Stellungnahme im Strafverfahren erhalten.

Dies kann selbstverständlich auch mit seiner schweizer Wohnadresse und den damit zusammenhängenden Zustellproblemen zusammenhängen, da Herr M im Frühjahr 2010 zu seiner Lebensgefährtin in die Schweiz gezogen ist.

In Anbetracht der oben ausgeführten Darlegungen und Sichtweise von Herrn M ersuche ich um Abstandnahme von der Verhängung einer Strafe, da unseres Erachtens zwar die Vorschreibung der GrESt für die zwei getrennten KaufVerträge rechtens sein mag, dies aber für Herrn M nicht feststellbar war, da es ja wirklich so ist, dass Frau Z.B. zwar zuerst einen "Kaufvertrag" mit Herrn M abgeschlossen hat (dieser Vertrag wurde aber nie tatsächlich umgesetzt), dann aber nochmals einen Kaufvertrag mit der H.GmbH - beides mal war aber Frau Z.B. die Verkäuferin. Bei Erstellung des zweiten Kaufvertrages hätte man den ersten Vertrag rückgängig machen müssen und können und dann wäre es richtigerweise nur zur einmaligen Vorschreibung der GrESt gekommen.

Herr M ist meines Erachtens durch die doppelte Vorschreibung der Grunderwerbsteuer schon mehr als genug bestraft, sodass ich abschließend nochmals darum ersuche, die Strafverfügung ersatzlos aufzuheben und den besonderen Umständen dieses Falles damit Rechnung zu tragen. Sollten sie noch Rückfragen haben oder Unklarheiten vorliegen, ersuchen wir Sie um direkte Kontaktaufnahme mit unserer Kanzlei, damit es zu keinen ungewollten Verzögerungen oder sonstigen Missverständnissen kommen kann."

Der Bf. hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Finanzamt angegeben, dass er als Immobilienmakler tätig ist und daher grundsätzlich davon Kenntnis hat, dass ein Kaufvertrag über eine Liegenschaft der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Die Kaufabrede enthält zudem auch direkt oberhalb der Unterschrift des Bf. den Passus, dass sie dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen ist, was eben verfahrensgegenständlich unterblieben ist.

Die Unkenntnis einer Abgabenvorschrift ist nur dann entschuldbar, wenn jemand die Vorschrift trotz Anwendung der nach seinen Verhältnissen erforderlichen Sorgfalt unbekannt geblieben ist. In der Unterlassung einer den Beschuldigten zumutbaren Erkundigung liegt ein Verschulden, dass das Vorliegen eines entschuldbaren Irrtums und damit die Anwendung der Bestimmung des § 9 FinStrG ausschließt (VwGH 21.12.1972, 2072/71).

Entschuldbar ist ein Irrtum nur dann, wenn der Betreffende (auch) bei der Beurteilung des Sachverhaltes jenes Maß an Sorgfalt angewendet hat, das von ihm objektiv nach den Umständen des Falles gefordert und das ihm subjektiv nach seinen persönlichen Verhältnissen zugemutet werden kann. Ein schuldausschließender Irrtum kann z.B. vorliegen, wenn sich der Betreffende bei einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder

der Abgabenbehörde erkundigt und eine falsche Auskunft erhalten hat, es sei denn, dass er Zweifel an der Richtigkeit der Auskunft hätte haben müssen (VwGH 19.11.1998, 96/15/0153).

Der Bf. hat daher der von ihm persönlich unterfertigten Verpflichtung zuwider gehandelt, wobei es ihm möglich gewesen wäre, seinen steuerlichen Vertreter oder das Finanzamt zu befragen, ob seine Annahme, dass die Grunderwerbsteuer wegen einer "Rückgängigmachung" der Vereinbarung nicht zu melden bzw. zu entrichten sei, zutreffend sei und ihm die Erkundigung bei Fachleuten auch zumutbar gewesen ist.

Er hat also die Sorgfalt außer Acht gelassen, die geboten gewesen wäre und die ihm auch zumutbar gewesen wäre und hat demnach fahrlässig eine Verkürzung der Grunderwerbsteuer bewirkt.

Gemäß § 34 Abs. 4 wird die fahrlässige Abgabenverkürzung mit einer Geldstrafe bis zum Einfachen des maßgeblichen Verkürzungsbetrages (der ungerechtfertigten Abgabengutschrift) geahndet. § 33 Abs. 5 zweiter Satz ist sinngemäß anzuwenden.

Die Strafdrohung beträgt demnach € 9.800,00 und die ausgesprochene Geldstrafe 10,2 % der Strafdrohung.

*Grundlage für die Strafbemessung ist gemäß § 23 Abs. 1 FinStrG die Schuld des Täters.*

Gemäß § 23 Abs. 2 FinStrG sind die Erschwerungs- und Milderungsgründe gegeneinander abzuwegen, wobei im Übrigen die § 32 bis 35 des Strafgesetzbuches gelten.

*Gemäß § 23 Abs. 4 FinStrG hat bei Finanzvergehen, deren Strafdrohung sich nach einem Wertbetrag richtet, die Bemessung der Geldstrafe mit mindestens einem Zehntel des Höchstmaßes der angedrohten Geldstrafe zu erfolgen. Die Bemessung einer diesen Betrag unterschreitenden Geldstrafe aus besonderen Gründen ist zulässig, wenn die Ahndung der Finanzvergehen nicht dem Gericht obliegt.*

Wie bereits die Finanzstrafbehörde in ihrem Erkenntnis ausgeführt hat, liegen ausschließlich Milderungsgründe vor, daher konnte die Strafe an der Grenze zur Mindeststrafe ausgemessen werden. Besondere Gründe, die für eine weitere Reduktion der Geldstrafe sprächen, wurden in der Beschwerdeschrift nicht genannt und sind auch aus dem Akt nicht ersichtlich.

Auch die gemäß § 20 Abs. 1 FinStrG für den Fall der Uneinbringlichkeit bemessene Ersatzfreiheitsstrafe von 5 Tagen entspricht dem festgestellten Verschulden des Bf. unter Berücksichtigung der Milderungs- und Erschwerungsgründe.

Die Beschwerde war somit spruchgemäß abzuweisen.

## Kostenentscheidung

Die Verfahrenskosten gründen sich auf § 185 Abs. 1 lit. a FinStrG, wonach pauschal ein Kostenersatz im Ausmaß von 10% der verhängten Geldstrafe, maximal aber ein Betrag von € 500,00 festzusetzen ist.

### **Zahlungsaufforderung**

Die Geldstrafe und die Kosten des Finanzstrafverfahrens sind gemäß § 171 Abs. 1 und § 185 Abs. 4 FinStrG binnen eines Monates nach Rechtskraft dieser Entscheidung fällig und mittels eines gesondert zugehenden Erlagscheines auf das BAWAG-P.S.K.Konto des Finanzamtes zu entrichten, widrigenfalls Zwangsvollstreckung durchgeführt und bei Uneinbringlichkeit der Geldstrafe die Ersatzfreiheitsstrafe vollzogen werden müsste.

### **Zur Zulässigkeit der Revision**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht 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.

Wien, am 30. März 2015