



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes Baden Mödling betreffend Einkommensteuer 2002 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Laut einer Mitteilung des Bezirksgerichtes B., Grundbuchabteilung, hat die Bw. die am 7. Februar 2002 erworbene Eigentumswohnung EZ 1X in KG L. am 29. November 2002 wieder veräußert. Sie wurde daraufhin vom zuständigen Finanzamt (FA) wiederholt aufgefordert, den Spekulationserlös bekannt zu geben und eine Einkommensteuererklärung abzugeben.

Mit Schreiben vom 20. März 2004 teilte die Bw. mit, dass die betreffende Wohnung nicht von ihr selbst finanziert, sondern für einen gewissen Dan R., einen kroatischen Staatsbürger, gekauft und von diesem auch bezahlt worden sei. Der Gatte der Bw. sei Kriminalbeamter und R. habe für ihn damals als Informant gearbeitet. Da seitens des Hauseigentümers die Wohnung nicht an Ausländer vergeben worden sei, habe sie im Namen des R. und mit dessen Geld die Wohnung gekauft. Da R. jedoch anderwärtig mit dem Gesetz in Konflikt geraten sei, habe ihr Gatte jeden Kontakt zu diesem abgebrochen. Auch sei gegen R. ein Aufenthaltsverbot für Österreich erlassen worden. Über Ersuchen des R. habe sie die Wohnung verkauft, ihrer Erinnerung nach um weniger als er sie damals gekauft hatte und habe das Geld und sämtliche Unterlagen an R.s damalige Adresse in Budapest übersandt. Sie habe daher weder über den Kauf noch über den Verkauf der Wohnung irgendwelche Unterlagen. Seit Monaten – seit sie vom FA erstmals erfahren habe, dass sie die erforderlichen Unterlagen wegen vermutlichen Spekulationsgewinnes beibringen müsse –

würden sowohl sie als auch ihr Gatte versuchen, R. telefonisch zu erreichen. Schließlich habe man diesen auch erreicht und er habe versprochen, die erforderlichen Unterlagen zu übersenden. Damals habe er angegeben, dass er sich in der Ukraine aufhalte. Bis dato habe er die Unterlagen aber nicht übersendet und konnte auch telefonisch nicht mehr erreicht werden.

Mit Einkommensteuerbescheid vom 15. Juni 2004 setzte das FA die Einkommensteuer mit 591,74 € fest und wies in der Begründung darauf hin, dass wegen Nichtabgabe der Steuererklärung die Besteuerungsgrundlagen gemäß § 184 BAO im Schätzungswege ermittelt worden seien. Laut Schreiben der Bw. vom 20. März 2004 könne diese keinerlei Unterlagen zur Glaubhaftmachung ihrer Angaben vorlegen. Es widerspreche der Lebenserfahrung, dass ein derartiger Kaufvorgang in der von der Bw. angegebenen Weise abgewickelt worden sei. Das FA habe die sonstigen Einkünfte folgendermaßen ermittelt: Die Anschaffungskosten der Wohnung seien mit 61.000,00 € (Kaufpreis 58.139,00 € + Grunderwerbsteuer 2.034,87 € + Notariatskosten 826,00 €) geschätzt worden. Unter Berücksichtigung des Verkaufspreises von 70.000,00 € ergebe sich daher ein Spekulationsgewinn von 9.000,00 €.

Mit vom FA als Berufung gewertetem Schreiben vom 1. Juli 2004 gab die Bw. unter Bezugnahme auf den Einkommensteuerbescheid an, dass ihr überhaupt nicht klar sei, warum man dies von ihr verlange. Sie sei seit dem Jahr 2000 arbeitslos und habe während dieser Zeit keinerlei Einkünfte bezogen. Sie hoffe daher, dass es sich um einen Irrtum handle.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 6. April 2005 wies das FA die Berufung als unbegründet ab: *"Laut den ha Unterlagen haben Sie am 7. 2. 2002 eine Eigentumswohnung in L. gekauft (siehe Grundbuchsauszug) und am 29. 11. 2002 wieder veräußert. Werden Grundstücke innerhalb von 10 Jahren angeschafft und wieder veräußert, so liegt gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 ein Spekulationsgeschäft vor. Ein daraus erzielter Gewinn ist steuerpflichtig. Dieser Gewinn wurde mangels Bekanntgabe Ihrerseits im Schätzungswege mit € 9.000,00 ermittelt. Ihre Verantwortung im Schreiben vom 20. 3. 2004 entspricht keineswegs den Erfahrungen des täglichen Lebens, ein Rechtsgeschäft in diesem Umfang wird nicht auf eine derartige Weise abgewickelt und muss Ihnen bzw. Ihrem Ehegatten als voll handlungs- und geschäftsfähigen Personen die Tragweite des Abschlusses dieses Rechtsgeschäftes bewusst gewesen sein. Die Behauptung, lediglich als Treuhänderin für einen gewissen R., mit unbekanntem Wohnsitz im Ausland, fungiert zu haben, konnte weder nachgewiesen noch glaubhaft gemacht werden. Die Vorschreibung der Einkommensteuer 2002 erfolgte daher zu Recht. Für die Entrichtung des vorgeschriebenen Betrages besteht die Möglichkeit der Ratenzahlung."*

Dagegen brachte die Bw. vor, dass sie – wie bereits dargelegt – sämtliche Unterlagen über den Verkauf der Wohnung damals an R. übergeben habe und daher keine Nachweise mehr erbringen könne. Ihr sei aber erinnerlich, dass die Kaufabwicklung über das Immobilienbüro J.

in B. und durch den Notar C. in W., erfolgt sei. Sie ersuche ihre Angaben durch das oben angeführte Immobilienbüro bzw. den Notar bestätigen zu lassen, da sich dadurch sicherlich aufklären ließe, dass kein Spekulationsgeschäft getätigt worden sei.

Die Bw. wurde daraufhin vom FA aufgefordert, an einem ihr möglichen Termin (von fünf vorgegebenen Terminen) persönlich vorzusprechen und die beim Notar aufliegenden Kopien der Kaufverträge mitzubringen. Dieser Aufforderung kam die Bw. nicht nach.

Im Rechtsmittelverfahren vor der Abgabenbehörde zweiter Instanz, wurden die von der Bw. namhaft gemachten Personen befragt. Mit den Behauptungen der Bw. konfrontiert, gab C. bekannt, dass er den Kaufvertrag zwischen der Bw. und den Käufern RH und KR über den Weiterverkauf von Anteilen an der Liegenschaft EZ 1X errichtet habe, über frühere Rechtsvorgänge nicht informiert und ein Treuhandvertrag in seiner Kanzlei jedenfalls nicht errichtet worden sei. Die Firma J. GmbH gab an, dass Herr R. dem Immobilienbüro gegenüber als außergrundbücherlicher Eigentümer aufgetreten sei und auch erklärt habe, dass die Bw. lediglich deshalb im Grundbuch eingetragen worden sei, da er von der Grundverkehrsbehörde keine Zustimmung für den seinerzeitigen Kauf der Wohnung erhalten hätte. Herr R. sei auch bei den Wohnungsbesichtigungen anwesend und an einer schnellen Kaufvertragsabwicklung interessiert gewesen, da er immer wieder betont habe, dringend Geld zu benötigen. Eine Treuhandvereinbarung liege der J. GmbH nicht vor, da es für deren Vermittlungstätigkeit gleichgültig gewesen sei, aus welchem Grund die Bw. als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen gewesen sei.

In einer zu den o. a. Ermittlungsergebnissen abgegebenen Stellungnahme, vertrat das FA die Auffassung, dass allein die Tatsache, dass R. bei den Verhandlungen im Immobilienbüro anwesend gewesen sei und Interesse am Verkauf gezeigt habe, keinen Nachweis für den von der Bw. behaupteten Sachverhalt darstelle. Es werde nochmals darauf hingewiesen, dass eine derartige Vorgangsweise nicht den Erfahrungen des täglichen Lebens entspreche.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist, ob der Spekulationserlös aus der Veräußerung der Eigentumswohnung EZ 1X der Bw. zuzurechnen ist.

Gemäß § 167 Abs. 2 BAO hat die Abgabenbehörde unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, welche Tatsachen als erwiesen anzunehmen sind. Bei der Beweiswürdigung handelt es sich um die Prüfung der Frage, ob die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens die volle Überzeugung vom Vorliegen oder Nichtvorliegen einer behaupteten oder von Amts wegen zu erhebenden Tatsache vermitteln.

Es trägt zwar die Abgabenbehörde die Feststellungslast für alle Tatsachen, die vorliegen müssen, um einen Abgabenanspruch geltend machen zu können, doch befreit dies die Partei

nicht von der Verpflichtung, ihrerseits zur Klärung des maßgebenden Sachverhaltes beizutragen und die für den Bestand und Umfang einer Abgabepflicht bedeutsamen Umstände vollständig und wahrheitsgemäß im Sinne des § 119 Abs. 1 BAO offen zu legen.

Wird durch ein Scheingeschäft ein anderes Rechtsgeschäft verdeckt, so ist gemäß § 23 Abs. 1 BAO das verdeckte Rechtsgeschäft für die Abgabenerhebung maßgeblich.

Laut Aktenlage hat die Bw. das Grundstück EZ 1X in KG L. mit Kaufvertrag vom 7. 2. 2002 erworben und mit Kaufvertrag vom 29. 11. 2002 wieder veräußert, womit die Voraussetzungen für das Vorliegen eines Spekulationsgeschäft gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 grundsätzlich gegeben sind. Über Aufforderung des FA teilte die Bw. mit, dass sie das Grundstück lediglich treuhändig für einen kroatischen Staatsbürger mit derzeit unbekannten Aufenthalt erworben und auch wieder veräußert habe. Da sie sowohl den Veräußerungserlös als auch sämtliche Unterlagen an die damalige Adresse des Treugebers in Budapest übersandt habe, verfüge sie über keinerlei Unterlagen.

Das FA ermittelte daraufhin den Spekulationserlös im Schätzungswege mit 9.000,00 € und wies darauf hin, dass die Bw. ihre Behauptungen weder nachweisen noch glaubhaft machen konnte und es überdies den Erfahrungen des täglichen Lebens widerspreche, dass ein Rechtsgeschäft dieses Umfangs in der behaupteten Art und Weise abgewickelt werde.

Im Verfahren vor der Abgabenbehörde zweiter Instanz wurden die von der Bw. namhaft gemachten Personen befragt und das Immobilienbüro J. GmbH bestätigte die Behauptungen der Bw. insoweit, als bekannt gegeben wurde, dass R. als außergrundbücherlicher Eigentümer aufgetreten sei und dem Immobilienbüro gegenüber auch erklärt hätte, dass die Bw. lediglich deshalb im Grundbuch eingetragen worden sei, weil er von der Grundverkehrsbehörde keine Zustimmung für den seinerzeitigen Kauf der Wohnung erhalten hätte. In der Stellungnahme zu den zweitinstanzlichen Ermittlungsergebnissen hat das FA die Ansicht vertreten, dass die Tatsache dass R. bei den Verkaufsverhandlungen anwesend war und Interesse am Verkauf gezeigt habe, keinen Nachweis für den behaupteten Sachverhalt darstelle.

Zwar ist es richtig, dass die Bw. keinerlei andere Beweismittel vorgelegt hat und die Aussage der J. GmbH daher den einzigen Beweis für den von der Bw. behaupteten Sachverhalt darstellt, doch haben sich nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates auch keine Anhaltspunkte dafür ergeben, die Glaubwürdigkeit dieser Aussage in Zweifel zu ziehen, zumal das FA es auch unterlassen hat, ergänzende Ermittlungen zur Entkräftung der Angaben zu unternehmen. Der ebenfalls befragte Notar C. hat die Angaben der Bw. zwar nicht bestätigt, doch kann aus seinen Darlegungen, dass er über frühere Rechtsvorgänge nicht informiert und ein Treuhandvertrag in seiner Kanzlei jedenfalls nicht errichtet worden sei, auch nicht der Schluss gezogen werden, der behauptete Sachverhalt liege nicht vor. Des weiteren kann die

Auffassung des FA, wonach eine derartige Vorgangsweise nicht der Lebenserfahrung entspreche, nicht ohne weiteres geteilt werden, da Vereinbarungen oder Handlungen zur Umgehung von grundverkehrsbehördlichen Bestimmungen nicht gänzlich unvorstellbar sind.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 95/16/0181, 18. 12. 1997) genügt es, von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen Möglichkeiten eine überragende Wahrscheinlichkeit oder gar die Gewissheit für sich hat und alle anderen Möglichkeiten absolut oder mit Wahrscheinlichkeit ausschließt oder zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen lässt.

Im Hinblick auf die Aussage der J. GmbH, die die Angaben der Bw. bestätigt und den Umstand, dass die durchgeführten Ermittlungen keine verlässlichen Anhaltspunkte dafür ergeben haben, dass der Erlös aus der Veräußerung des Grundstückes tatsächlich der Bw. zugeflossen ist, war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 25. April 2006