

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R über die Beschwerde der Bf, vom 03.08.2017 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 29.06.2017 betreffend Haftung für Immobilienertragsteuer gemäß § 30 c EStG 1988 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

Strittig sind die Anwendbarkeit der Hauptwohnsitzbefreiung sowie die Heranziehung der Beschwerdeführerin in ihrer Eigenschaft als Parteienvertreterin und Vertragserrichterin zur Haftung für die Immobilienertragsteuer.

I. Verfahrensgang

Frau WB, wohnhaft in Tirol, veräußerte mit Kaufvertrag vom 12.09.2013 und 17.09.2013 ein in PLZ_1 Ort_1 (Steiermark) gelegenes, mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück an Mag. HA, Rechtsanwalt, wohnhaft in PLZ-2 Ort_2 in der Steiermark.

Für die Grundstücksveräußerung wurde die "*Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z 1 lit. a EStG - Hauptwohnsitz*" in Anspruch genommen (s. die über Finanz-Online eingebrachte Mitteilung an das Finanzamt).

Mit Bescheid vom 29.06.2017 wurde die Beschwerdeführerin gemäß § 30 c Abs. 3 EStG 1988 zur Haftung für die vom Finanzamt (das die Anwendbarkeit der genannten Befreiungsbestimmung verneint) mit 12.694,30 € errechnete Immobilienertragsteuer herangezogen.

Die gegen den Haftungsbescheid eingebrachte Beschwerde wurde mit Beschwerdevorentscheidung vom 12.10.2017 als unbegründend abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin beantragte die Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht (Vorlageantrag vom 14.11.2017).

II. Sachverhalt

Der Sachverhalt ergibt sich aus dem vorgelegten Akt des Finanzamtes sowie dem Vorbringen und den Auskünften der Parteien. Folgender Sachverhalt wird der Entscheidung zugrunde gelegt:

Frau WB, wohnhaft in Tirol, war auf Grund einer Schenkung ihrer Mutter im Jahr 1976 Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZI KG Ort_1 samt dem darauf errichteten Wohnhaus.

Mit dem am 12.09.2013 und am 17.09.2013 unterzeichneten Vertrag verkaufte sie die Liegenschaft an Mag. HA, Rechtsanwalt in PLZ-2 Ort_2 in der Steiermark (die Entfernung zwischen Ort_1 und Ort_2 beträgt ca. 25 km).

Mit der Errichtung des Kaufvertrages wurde die Beschwerdeführerin, eine Rechtsanwälte-GmbH, deren Gesellschafter der Käufer und seine Gattin (Beteiligung je 50 %) sind, betraut.

Im Kaufvertrag wurde u.a. vereinbart, "*dass eine für dieses Rechtsgeschäft allenfalls anfallende Immobilienertragsteuer, in welcher Höhe immer, vom Käufer übernommen und bezahlt wird*" (Pkt XIV des Vertrages).

Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, dass der Verkauf gemäß § 30 Abs. 2 Z 1 lit a EStG 1988 (durchgehend zweijährige Verwendung als Hauptwohnsitz) von der Besteuerung ausgenommen ist (s. die über Finanz-Online eingereichte Selbstberechnung der Beschwerdeführerin sowie deren Vorhaltbeantwortung vom 10.04.2017).

Dagegen hatte die Verkäuferin ihren Hauptwohnsitz nach den Feststellungen des Finanzamtes nie in Ort_1 in der Steiermark. Das Finanzamt ging davon aus, dass die Vertragsverfasserin davon Kenntnis gehabt haben muss, ermittelte die Immobilienertragsteuer mit 12.634,30 € und erließ den bekämpften Haftungsbescheid an die Beschwerdeführerin als Vertragsverfasserin und Parteienvertreterin.

III. Rechtslage

Gemäß § 30 iVm § 30 a EStG 1988 in der ab 01.04.2012 gültigen Fassung BGBI. I Nr. 112/2012 (AbgÄG 2012) unterliegen nach dem 31.3.2012 erfolgte private Grundstücksveräußerungen der Immobilienertragsteuer. Von der Besteuerung ausgenommen sind gem. § 30 Abs. 2 Z 1 EStG 1988 die Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn sie dem Veräußerer

- a) ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder
- b) innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Gemäß § 30 c Abs. 2 EStG 1988 Z 2 EStG 1988 haben Parteienvertreter, die eine Selbstberechnung gemäß § 11 des GreStG 1987 vornehmen, die Immobilienertragsteuer gem. § 30 b Abs. 1 auf Grund der Angaben des Steuerpflichtigen selbst zu berechnen. Dabei hat der Steuerpflichtige dem Parteienvertreter die für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage erforderlichen Unterlagen vorzulegen und deren Richtigkeit und Vollständigkeit schriftlich zu bestätigen.

Gemäß § 30 c Abs. 3 EStG 1988 haben die Parteienvertreter die selbst berechnete Immobilienertragsteuer gem. § 30 b Abs. 1 zu entrichten und haften für deren Entrichtung. Ist die Fälligkeit noch nicht eingetreten erlischt die Verpflichtung zur Entrichtung nach einem Jahr ab Vornahme der Mitteilung nach Abs. 2 Z 1. Zusätzlich haften die Parteienvertreter für die Richtigkeit der Immobilienertragsteuer nur, wenn diese wider besseren Wissens auf Grundlage der Angaben des Steuerpflichtigen berechnet wird.

IV. Erwägungen

1. Die Verkäuferin erteilte dem Finanzamt die Auskunft, ihr Hauptwohnsitz sei von 1968 bis 1992 in Innsbruck, Straße_Nr, anschließend vom 12.01.1992 bis 15.01.2016 in Wohnsitz_2 in Tirol gewesen. Das seit Jahren von der Familie S in Mieterschutz bewohnte Haus in PLZ_1 Ort_1 (Kaufobjekt) habe sie ca. 1974 als Geschenk von ihrer Mutter erhalten. Nach Freiwerden und Renovierung der Liegenschaft habe sie das Haus mit ihrem Mann und den drei Kindern von Juli 1980 bis zum Ende der Sommerferien 1987 als Ferienwohnsitz benutzt. Im Herbst 1987 habe ihr Mann in Praxisort in Tirol eine Arztpraxis eröffnet. Sie habe dort bis Ende 2009 als Angestellte gearbeitet. Seit 1988 habe ihre Familie das Ferienhaus nur mehr unregelmäßig benutzt, weshalb sie es im Zeitraum 2008 bis 2011 zeitweise über Interhome an Feriengäste vermietet habe. Im Jahr 2012 habe sie sich zum Verkauf entschlossen, da die Kosten für Gemeindeabgaben und Heizung doch beträchtlich gewesen seien. Den Käufer habe sie bis zum ersten Verkaufsgespräch, "*an dem auch seine Schwester und Vertragserrichterin*" teilgenommen habe (Anm. BFG: die Schwester des Käufers ist die zweite Gesellschafterin der Beschwerdeführerin), nicht persönlich, sondern nur von Telefonaten, bekannt. Die Telefonate mit dem Käufer seien geführt worden, da er "*einige Jahre zuvor*" in ihrem Auftrag einen (Anm. BFG: ein anderes Grundstück in Ort_1 betreffenden) Pachtvertrag mit der Gemeinde Ort_1 erstellt habe. Über die Gründe des Verkaufes habe sie "*selbstverständlich beide Juristen*" informiert. Den Kaufvertrag habe Dr. P, Notar in Praxisort in Tirol, für sie überprüft und nach einigen Telefonaten mit dem Käufer abgeändert. In Ort_1 habe sie noch nie gewählt und es sei allgemein im Ort und auch im Gemeindeamt bekannt gewesen, dass sie in Tirol lebe. Diese Tatsache hätte dem Käufer schon alleine durch das Verkaufsgespräch, die Erstellung des Pachtvertrages mit der Gemeinde Ort_1 und durch die Telefonate mit dem Notar Dr. P bekannt sein müssen.

2. In der Beschwerde ist ausgeführt, der Käufer sei in Ort_1 aufgewachsen und die fragliche Liegenschaft sei ihm seit zumindest 30 Jahren bestens bekannt. Die Verkäuferin

wohne nach der "persönlichen Wahrnehmung des Käufers" seit zumindest der gleichen Zeit in Ort_1. Sie habe dem Käufer "in keiner Weise jemals Meldung darüber gemacht", dass sie nicht im Kaufobjekt als Hauptwohnsitz gemeldet wäre. Aus diesem Grund sei vertraglich vereinbart worden, dass eine allenfalls anfallende Immobilienertragsteuer zu Lasten des Käufers gehe. Dieser Passus wäre niemals aufgenommen worden, wenn vom Bestand einer Immobilienertragsteuer auszugehen gewesen wäre. Da die Verkäuferin seit den 70-er Jahren "die gegenständliche Liegenschaft ausschließlich selbst bewohnt" habe, "das Vertragsobjekt niemals vermietet, verpachtet oder dergleichen war", sei zwingend davon auszugehen gewesen, dass die Hauptwohnsitzbefreiung schlagend werde. Der Käufer habe diese Informationen an die Vertragserrichterin weitergegeben, weshalb diese keinesfalls wider besseren Wissens die Immobilienertragsteuer falsch berechnet habe.

3. Die oben unter Pkt. 1 erwähnte Stellungnahme der Verkäuferin wurde der Beschwerdeführerin zur Kenntnis gebracht. Sie präzisierte die "persönliche Wahrnehmung" des Käufers insofern, als dieser "seit dem Jahr 1979 direkt am [Kaufobjekt], damals im Eigentum von WB, insgesamt über einen Zeitraum von 12 Jahren täglich zur Schule vorbeigegangen" sei. Dort habe er die Verkäuferin "persönlich insbesondere in den 80-er Jahren wahrgenommen", weshalb für ihn kein Zweifel am tatsächlichen Wohnsitz der Verkäuferin bestehe und bestanden habe. Wie oft die Verkäuferin dort tatsächlich aufhältig war bzw. vom Käufer dort gesehen wurde, könne nicht mehr exakt festgestellt werden. Nähere Auskünfte, worin die "Wahrnehmungen" konkret bestanden haben ("wurde Fr. WB dort gesehen, wurde sie angetroffen, wurde sie besucht, wurde mit ihr gesprochen, ist man ihr zufällig begegnet") hat die Beschwerdeführerin nicht erteilt. Ebenso blieb die Frage, wann die Wahrnehmungen erfolgt sind, abgesehen von der Eingrenzung "insbesondere in den 80iger Jahren", unbeantwortet (Vorhalt vom 06.03.2018, Antwortschreiben vom 29.03.2018).

4. Die Beschwerdeführerin stützt demnach die Inanspruchnahme der hier strittigen Steuerbefreiung einzig auf den Umstand, dass die Verkäuferin "insbesondere in den 80er-Jahren" in Ort_1 vom Käufer auf seinem Weg zur Schule "wahrgenommen" worden ist. Dazu ist festzustellen, dass bereits diese - nur wage präzisierten - Wahrnehmungen des Käufers eher dafür sprechen, dass sich die Verkäuferin nur fallweise in Ort_1 aufgehalten hat und es sich gerade nicht um deren Hauptwohnsitz gehandelt haben kann. Darüber hinaus lagen der Beschwerdeführerin bei Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer folgende eindeutige Hinweise dafür vor, dass sich der tatsächliche Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt der Verkäuferin seit jeher in Tirol befindet:

- Im Jahr 2009 errichtete die Beschwerdeführerin im Auftrag der Verkäuferin einen (ein anderes Grundstück in Ort_1 betreffenden) Pachtvertrag. In diesem Pachtvertrag ist die Wohnanschrift der Verpächterin mit Praxisort in Tirol angegeben.
- Im gegenständlichen ebenfalls von der Beschwerdeführerin erstellten Kaufvertrag vom September 2013 ist als Wohnadresse der Verkäuferin Wohnsitz_2 in Tirol angegeben.

- Im Zuge der Errichtung des Kaufvertrages führte die Beschwerdeführerin "*mehrere Telefonate*" mit dem in Praxisort in Tirol ansässigen Notar, der den Kaufvertrag auf Ersuchen der Verkäuferin durchgesehen und Änderungen veranlasst hat.
- Die Verkäuferin hat die Liegenschaft von 1980 bis 1987 (nach Freiwerden und Renovierung) "*lediglich als Ferienwohnsitz*", danach "*nur mehr unregelmäßig*" und schließlich "*zeitweise für Feriengäste*" benutzt. Diesen in der Beschwerdevorentscheidung vom 12.10.2017 aufgezeigten Umständen hat die Beschwerdeführerin nicht widersprochen.
- In Ort_1 war bekannt, dass die Verkäuferin dort noch nie gewählt hat und in Tirol wohnhaft ist. Auch diesen Angaben der Verkäuferin (in deren Stellungnahme vom 24.09.2017) ist die Beschwerdeführerin nicht entgegen getreten.
- Bereits bei der ersten Kontaktaufnahme hat die Verkäuferin dem Käufer gegenüber als Beweggrund für den Verkauf - neben den ständig steigenden Kosten und dem mangelnden Interesse ihrer Kinder am Objekt - angeführt, dass sie sich sehr selten in Ort_1 aufhalte und wenn, dann bei ihrer Schwester nächtige (siehe Beschwerdevorentscheidung).

In Kenntnis all dieser Umstände muss der Beschwerdeführerin klar gewesen sein, dass die Liegenschaft in Ort_1 nie der Hauptwohnsitz der Verkäuferin war. Die Heranziehung zur Haftung für die anfallende Immobilienertragsteuer mit dem bekämpften Bescheid erfolgte daher zu Recht.

V. Zulässigkeit einer 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.

Strittig ist im gegenständlichen Verfahren, ob die Beschwerdeführerin gewußt hat, dass sich der Hauptwohnsitz der Verkäuferin nicht in der Steiermark (im Verkaufsobjekt) befunden hat. Dies ist aber keine Rechtsfrage, weshalb eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig ist.

Innsbruck, am 27. April 2018

