

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache Bf, Adr, vertreten durch V, Adr1, über die Beschwerde vom 25.09.2014 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt Innsbruck vom 09.09.2014, betreffend Säumniszuschlag zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise stattgegeben. Der Säumniszuschlag wird mit € 286,60 laut beiliegendem Berechnungsblatt, welches einen Bestandteil dieses Spruches bildet, festgesetzt.

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

## Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 23.5.2014 veräußerte der Beschwerdeführer das Grundstück \*\*\*; im Kaufvertrag vereinbart war die Überweisung des Kaufpreises von insgesamt € 231.700,00 auf das Konto der Treuhänderin binnen 14 Tagen ab allseitiger Kaufvertragsunterzeichnung.

Laut Auszug des Anderkontos der Treuhänderin wurde der Kaufpreis diesem Konto am 30.5.2014 gutgeschrieben. Am 26.5.2014 wurde ein Kaufpreisteil in Höhe von € 150.000,00 an den Beschwerdeführer weiterüberwiesen.

Die Anmeldung und Verbuchung der (gesamten) Immobilienertragsteuer iHv € 34.755,00 auf dem Abgabenkonto des Beschwerdeführers erfolgte am 28.8.2014 für den Zeitraum Juni 2014.

Die Einkünfte aus Grundstücksveräußerung ermittelten sich im gegenständlichen Fall gem. § 30 Abs. 4 EStG 1988 als Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 40 % des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten.

Demzufolge betragen die Anschaffungskosten 40 % von € 231.700,00, somit € 92.680,00.

Infolge der nicht rechtzeitigen Entrichtung der gemeldeten Immobilienertragsteuer zum Fälligkeitstag erging am 9.9.2014 der hier angefochtene Säumniszuschlagsbescheid. In der dagegen erhobenen Beschwerde wurde vorgebracht, dass aufgrund einer

Grundstücksteilung die Grundbuchseingabe vom 11.6.2014 wieder zurückgezogen werden musste. Erst mit Beschluss des Grundbuchgerichtes vom 18.9.2014 sei das Eigentumsrecht der Erwerberin im Grundbuch einverleibt worden und sei deshalb die Immobilienertragsteuer zu diesem Zeitpunkt überwiesen worden.

Im Vorlageantrag wurde das Beschwerdevorbringen dahingehend ergänzt, dass aufgrund der Schwierigkeiten bei der Einverleibung man zunächst nicht davon ausgehen habe können, dass das Eigentumsrecht der Käuferin eingetragen werde. Im Falle einer Rückabwicklung hätte der bereits überwiesene Teil des Kaufpreises rückerstattet werden müssen. Es handle sich nicht um eine Ratenzahlung, wie in der Beschwerdevorentscheidung ausgeführt wurde. Die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf beträfen generell das Jahr 2014.

Gemäß § 217 Abs. 1 BAO ist, sofern eine Abgabe nicht spätestens am Fälligkeitstag entrichtet wird, ein Säumniszuschlag zu entrichten. Der erste Säumniszuschlag beträgt gem. Abs. 2 leg. cit. 2 % der nicht zeitgerecht entrichteten Abgabe.

Gemäß § 30c Abs. 2 EStG 1988 haben Parteienvertreter, die eine Selbstberechnung gem. § 11 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 vornehmen, gleichzeitig dem für den Steuerpflichtigen zuständigen Finanzamt mitzuteilen, wenn aus dem zugrundeliegenden Erwerbsvorgang Einkünfte gem. § 2 Abs. 3 Z 1 bis 3 oder 7 erzielt werden und diesfalls die Immobilienertragsteuer gem. § 30b Abs. 1 auf Grund der Angaben des Steuerpflichtigen selbst zu berechnen.

Gemäß § 30b Abs. 1 EStG 1988 in der für das Veranlagungsjahr 2014 geltenden Fassung ist für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen im Falle der Selbstberechnung gem. § 30c Abs. 2 eine auf volle Euro abzurundende Steuer in Höhe von 25 % der Bemessungsgrundlage zu entrichten (Immobilienertragsteuer). Die Immobilienertragsteuer ist spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu leisten.

Die Steuerschuld der Immobilienertragsteuer entsteht im Monat des Zuflusses des Veräußerungserlöses. Der Zufluss ist nach hL und Rspr dann gegeben, wenn der Empfänger über den Betrag tatsächlich und rechtlich verfügen kann, sobald er also die volle Verfügungsmacht erhält (Urtz in Urtz [Hrsg], Immobiliensteuer Update 2013, 342).

Nicht maßgeblich für das Entstehen der Steuerschuld ist hingegen die Einverleibung des Eigentumsrechts des Erwerbers im Grundbuch.

Für den Fall einer Ratenzahlung käme es ebenfalls auf den Zufluss an. Urtz in Urtz (Hrsg), Immobiliensteuer Update 2013, 343, verweist hier auf die Materialien zum StabG 2012, wonach *"bei ratenweisem Zufluss auf den Zufluss jener Erlösanteile abzustellen ist, die die Anschaffungs-/Herstellungskosten bzw. die Buchwerte nach Berücksichtigung der Kosten der Selbstberechnung usw. übersteigen."* (siehe auch EStR 6707: *"Von diesen Erlösanteilen sind jeweils 25 % als ImmoESt einzubehalten."*)

Im gegenständlichen Fall ist der Kaufpreis zwar nicht in klassischen Raten, aber auch nicht unter Einem zugeflossen. Dem Beschwerdeführer wurde ein Teil des Kaufpreises im Juni 2014 überwiesen, der Rest im September 2014 nach erfolgter Verbücherung der Veräußerung. Mit diesen Überweisungen sind die jeweiligen Kaufpreisanteile jedenfalls als zugeflossen anzusehen. Dass im Fall einer Rückabwicklung des Kaufvertrages eine Rückzahlung erfolgen hätte müssen, ist nicht von Belang. Diesfalls hätte eine Berichtigung der Immobilienertragsteuerberechnung stattfinden müssen, was wiederum zu einer Herabsetzung bzw. Nichtfestsetzung des gegenständlichen Säumniszuschlages gem. § 217 Abs. 8 BAO geführt hätte.

Der erste Teilbetrag löste aufgrund der Tatsache, dass er die Anschaffungskosten, welche gegenständlich mit € 92.680,00 anzunehmen waren, überstieg, in diesem Umfang bereits eine Immobilienertragsteuerschuld mit Fälligkeit am 15. Tag des zweitfolgenden Kalendermonats aus.

Die Steuerschuld iZm dem Kaufpreisrest ist hingegen erst im September 2014 entstanden; die Fälligkeit wäre insoweit erst im November 2014 eingetreten und kann diesbezüglich von einer verspäteten Entrichtung keine Rede sein, da die gesamte Immobilienertragsteuer im September 2014 entrichtet wurde.

Der Beschwerde war daher insoweit statzugeben, als der angefochtene Säumniszuschlag für den erst im November fälligen Teil der Immobilienertragsteuer festgesetzt wurde.

## **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. Da gegenständlich keine grundsätzlich bedeutsame Rechtsfrage vorliegt, war die Revision nicht zuzulassen.

Innsbruck, am 25. April 2018

