

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache des Bf., adresse, vertreten durch ECOVIS Austria Wrtpr u Stb GmbH, Schmalzhofgasse 4, 1060 Wien, über die Beschwerde vom 26.08.2015 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt Wien 9/18/19 Klosterneuburg vom 29.07.2015, betreffend Einkommensteuer 2012 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

Das Finanzamt erließ am 02.06.2015 den Einkommensteuerbescheid 2012, in dem auf Basis einer Mitteilung eine Immobilienertragsteuer (besonderer Steuersatz von 25%) in Höhe von 9.800,00 € festgesetzt wurde.

In den Begründungsausführungen des Einkommensteuerbescheides wurde die Berechnung dieser Steuer dargelegt. Die Beschwerdeführerin (Bf.) habe eine Liegenschaft in **** (xxx, xx) veräußert und einen Veräußerungserlös in Höhe von 280.000,00 € erzielt. Den Daten im Grundbuch zufolge handelte es sich bei dem Grundstück um Altvermögen, weshalb die Einkünfte aus der Veräußerung in Höhe von 39.200,00 € berechnet wurden und die Immobilienertragsteuer im Ausmaß von 9.800,00 € vorgeschrieben wurde.

Am 10.07.2015 beantragte die Bf. die Aufhebung des Einkommensteuerbescheides 2012 mit der Begründung, dass die oben genannte Immobilie im Jahre 2012 um 280.000,00 € verkauft worden sei. Die Anschaffungskosten hätten jedoch 360.000,00 € betragen, weshalb sich daraus keine Immobilienertragsteuer ergeben würde und der Einkommensteuerbescheid rechtswidrig sei. Außerdem sei überdies zu beachten, dass die Bf. im Jahr 2006 für die genannte Liegenschaft 150.000,00 € aufwenden habe müssen, um ihre Zwangsversteigerung abzuwenden.

Die Bf. legte über den seinerzeitigen Ankauf der Liegenschaft einen nicht unterfertigten Kauf- und Anwartschaftsvertrag zur Errichtung von Wohnungseigentum vor, in welchem unter Punkt IV. 1. der Kaufpreis für das bezeichnete Grundstück in Höhe von 3.386.349,00 ATS (=246.095,00 €) festgelegt wurde. Nach Punkt IV 2. errechnet sich

dieser Pauschalpreis aus den anteiligen Grundkosten sowie Bau- und Baunebenkosten für die Wohneinheit. Nach Punkt IV 3. beinhaltet der angeführte Kaufpreis neben dem Grundwert alle Spesen und Kosten, welche mit der Baureifmachung der Erwirkung der erforderlichen Genehmigungen für die Errichtung des Baues und deren Abwicklung verbunden sind. Grundbuchsgebühren und eine allfällige Grunderwerbssteuer seien vom Käufer zu tragen gewesen.

Das Finanzamt wies den Aufhebungsantrag der Bf. ab und führte aus, dass die Immobilie von der Bf. im Jahre 1995 gekauft und 2012 verkauft worden sei. Im Jahre 2006 sei ein Pfandrecht eingetragen worden und habe die Bf. in demselben Jahr 150.000,00 € zur Abwendung einer Zwangsversteigerung bezahlt.

Das Finanzamt ordnete die Zahlung von 150.000,00 € der privaten Lebensführung zu, weshalb diese im Rahmen der Berechnung der Immobilienertragsteuer zu keiner Erhöhung der Anschaffungskosten der Liegenschaft geführt hätte.

§ 30 Abs. 3 EStG 1988 bestimmte, dass die Anschaffungskosten um Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungskosten zu erhöhen seien, soweit diese (noch) nicht bei der Ermittlung von Einkünften (insbesondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) zu berücksichtigen waren. Im gegenständlichen Fall lägen keine derartigen Ausgaben vor, weshalb der Antrag abzuweisen gewesen wäre.

Die Bf. erhob gegen den Abweisungsbescheid Beschwerde und brachte ergänzend vor, dass die Zahlungen zur Vermeidung einer Zwangsversteigerung als nachträgliche Anschaffungskosten zu beurteilen wären. Selbst ohne Berücksichtigung dieser Kosten würden die Anschaffungskosten den erzielten Veräußerungserlös übersteigen. Neben den Grundkosten des Bauträgers laut Kaufvertrag seien noch Kosten für Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Treuhänder, Vertragserrichtung, Notar sowie wohl auch Kosten für Sonderwünsche angefallen.

In der abweisenden Beschwerdevorentscheidung verwies die belangte Behörde im Wesentlichen auf die Ausführungen im Abweisungsbescheid vom 10.07.2015.

Im Vorlageantrag wiederholte die steuerliche Vertretung der Bf. ihr bisheriges Vorbringen und hob hervor, dass der Bf. Extrakosten im Sinne des Punkt III 4 des Vertrages entstanden wären, die den erzielten Kaufpreis überstiegen hätten. Die Bf. werde versuchen, dazu noch vorhandene ergänzende Unterlagen in den nächsten Wochen nachzureichen. Die Immobilie sei ursprünglich zur Gänze aus Eigenmitteln erworben worden.

Nach der Aktenlage hat die Bf. die angekündigten Unterlagen bis dato nicht vorgelegt.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Auf Basis der Aktenlage und dem Vorbringen der steuerlichen Vertretung der Bf. stellt das Bundesfinanzgericht nachfolgenden erwiesenen Sachverhalt fest:

Grundbuchsdaten belegen, dass die Bf. die in Rede stehende Liegenschaft im Jahre 1995 erworben und nach dem 31.03.2012 um 280.000,00 € veräußert hatte.

Es handelt sich somit um ein Grundstück, das am 31.03.2012 nicht steuerverfangen war und daher Altvermögen darstellt.

§ 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 BGBl. Nr. 400/1988 idF BGBl. I Nr. 112/2012 regelt, dass soweit Grundstücke am 31. März 2012 nicht steuerverfangen waren, als Einkünfte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten anzusetzen sind.

Der Unterschiedsbetrag erhöht sich um die Hälfte der in Teilbeträgen gem. § 28 Abs. 3 abgesetzten Herstellungsaufwendungen, soweit sie innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung vom Steuerpflichtigen selbst oder im Fall der unentgeltlichen Übertragung von seinem Rechtsvorgänger geltend gemacht wurden.

Gemäß § 30 Abs. 5 EStG 1988 können auf Antrag die Einkünfte statt nach Abs. 4 auch nach Abs. 3 ermittelt werden.

Die belangte Behörde errechnete die Einkünfte im Sinne des § 30 Abs. 4Z 2 der genannten Bestimmung und schrieb unter Anwendung des damals geltenden Steuersatzes in Höhe von 25% die Immobilienertragsteuer vor.

Zum Vorbringen der Bf., dass im Jahre 2006 getätigte Zahlungen zur Abwendung einer Zwangsversteigerung sowie andere von der Bf. zu tragende Kosten für Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Treuhänder, Vertragserrichtung, Notar sowie wohl auch Kosten für Sonderwünsche die Anschaffungskosten des Grundstückes erhöhen würden und dadurch zu geringeren Einkünften führten, ist zum einen entgegenzuhalten, dass die Übernahme der über den seinerzeitigen Kaufpreis hinausgehenden Kosten durch die Bf. weder glaubhaft gemacht noch bewiesen wurde. Zum anderen ist die Regeleinkünfteermittlung nach Abs. 3 der Bestimmung antragsgebunden, ein solcher ausdrücklicher Antrag liegt jedoch im Beschwerdefall nicht vor.

Losgelöst davon ist darauf zu verweisen, dass es neben der Pflicht zur amtswegigen Sachverhaltsermittlung im Sinne des § 115 Abs. 1 BAO durch die Abgabenbehörde auch Mitwirkungspflichten der Partei besteht (vgl. VwGH 23.02.2010, 2007/15/0292).

Einer solchen Mitwirkungspflicht ist die Bf. nicht nachgekommen, da sie entgegen ihrer Ankündigung, Unterlagen zum Nachweis der Übernahme von weiteren Aufwendungen bis dato nicht nachgereicht hat, sodass eine solche Kostentragung weder dem Grunde noch der Höhe nach feststeht und das diesbezügliche Vorbringen ins Leere geht.

Zahlungen, die die Bf. im Jahre 2006 zur Abwendung einer Zwangsversteigerung tätigte wären bei Vorliegen eines Antrages bei der Einkünfteermittlung von privaten Grundstücksveräußerungen schon deshalb nicht in Ansatz zu bringen, da der § 30 Abs. 3 EStG 1988 die Berücksichtigung derartige Zahlungen nicht vorsieht und diese darüber hinaus nicht im engen und wirtschaftlich unmittelbaren Zusammenhang der Anschaffung der Liegenschaft standen und auch nicht dem Erwerb dienten.

Gem. § 299 Abs. 1 BAO kann die Abgabenbehörde auf Antrag der Partei oder von Amts wegen einen Bescheid der Abgabenbehörde aufheben, wenn der Spruch des Bescheides sich als nicht richtig erweist.

Wie oben dargelegt wurde hat die belangte Behörde zutreffend im Sinne des § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 eine pauschale Einkünfteermittlung vorgenommen und die Immobilienertragsteuer in Höhe von 9.800,00 € festgesetzt, sodass sich der Spruch des Einkommensteuerbescheides 2012 als rechtsrichtig erweist und der Antrag auf Aufhebung nach § 299 BAO zu Recht abgewiesen 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.

Im Beschwerdefall lag keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, da die Frage der Einkünfteermittlung nach den im Erkenntnis zitierten Bestimmungen und die Frage der Nachweisführung nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet wurde.

Wien, am 27. September 2018