

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R. in der Beschwerdesache Bf., Adresse, über die Beschwerde vom 02.12.2015 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt Bruck Eisenstadt Oberwart vom 25.11.2015 betreffend Einkommensteuer 2014 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

Der Beschwerdeführer (Bf.) Bf., Eigentümer von 1/1 Anteil an der Liegenschaft EZ X, KG 3, Bezirksgericht Eisenstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1, Baufläche (Gebäude) und Gärten und dem Grundstück Nr. 2, Baufläche, verkaufte mit Kaufvertrag vom 08.08.2014 das nach erfolgter Trennung verbleibende Grundstück Nr. 2 mit einem Ausmaß von 239 Quadratmetern an der oa. Liegenschaft an M. E. und O. E. um € 30.000,-.

Das Finanzamt erließ für das Jahr 2014 den Einkommensteuerbescheid 2014 und setzte die Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen (besonderer Steuersatz 25%) in Höhe von Euro 1.050,- fest.

Gegen den Einkommensteuerbescheid 2014 erhob der Bf. Beschwerde und führte begründend aus, dass entsprechend den Informationen im Zuge des Verkaufes eines Teils seines Grundes und diversen Informationseinholungen seinerseits, er zur Erkenntnis gekommen sei, dass die Einbeziehung des Erlöses des Verkaufes in die Einkommensteuer nicht zulässig sei. Als Beweis lege er den Kaufvertrag (unvollständig) und seinen Meldezettel vor, in dem sein ordentlicher Wohnsitz mit Adresse vermerkt ist.

Weiters führte er aus, dass sicher nicht der ganze Betrag des Kaufpreises als Basis heranzuziehen sei, sondern

- die Rückzahlung des Darlehens in der Höhe von 21.441,26 € an das Land Burgenland und
weitere die im Zuge des Verkaufes zusätzliche angefallenen Ausgaben in Summe von 3.138 € (Vermittlungsgebühr, Bauarbeiten, die den Verkauf erst möglich gemacht hätten) als Sonderausgaben zu berücksichtigen seien.

Der Bf. legte weitere das Schreiben betreffend "vorzeitige Rückzahlung für Wohnbauforderung", den Beleg betreffend die Vermittlungsgebühren über € 1.440,00, Rechnungen betreffend Bauarbeiten im Keller (€ 1.332,00) und Fensterausbau (€ 366,00) vor.

Das Finanzamt wies die Beschwerde mit Beschwerdevorentscheidung ab und führte begründend aus:

"Beim Verkauf der unbebauten Liegenschaft mit der EZ X, KG 3 im Ausmaß von 239 m² um € 30.000,-, findet die Hauptwohnsitzbefreiung keine Anwendung, da das Wohngebäude nicht mitverkauft wurde. Immo ESt für Altvermögen ist daher laut Erstbescheid vorzuschreiben."

In dem gegen die Beschwerdevorentscheidung eingebrachten Vorlageantrag führte der Bf. aus, dass er seine Beschwerde vollinhaltlich aufrecht erhalte und, dass er darauf aufmerksam mache, dass er eine "Ungleichbehandlung" dahingehend sehe, da die von ihm für den Verkauf aufgewendeten Kosten (Kreditrückzahlung usw.) im Gegensatz zu selbständigen nicht berücksichtigt worden seien.

Das Bundesfinanzgericht ersuchte den Bf. um Vorlage des "vollständigen" Kaufvertrages betreffend das gegenständlich verkaufte Grundstück und merkte weitere an, dass der Bf. weiterhin in der Adresse, mit Hauptwohnsitz gemeldet ist.

Der Bf. legte den vollständigen Kaufvertrag, unterfertigt mit 08.08.2014, vor.

Auf der zweiten Seite des Kaufvertrages wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit der Verkauf aufgrund des Kaufvertrages und des Teilungsplanes erläutert, dass das Grundstück (Nr. 2) mit einem Ausmaß von 239 Quadratmeter an der Liegenschaft EZ X, KG 3, Bezirksgericht Eisenstadt, vom Bf. um 30.000,- verkauft wurde.

Vom Bf. wurde die Vermessungsurkunde vom 26.05.2014 vorgelegt, aus der die Teilung / Trennung des Grundstückes Nr. 1 und 2 ersichtlich ist.

Der Bf. machte abermals von dem Verkaufspreis in Höhe von € 30.000,- die Kreditzahlungen und die bereits vorstehend angeführten sonstigen Kosten als abzugsfähig geltend.

In der vom Bundesfinanzgericht ersuchten Stellungnahme des Finanzamtes führte das Finanzamt zu den vorgelegten Unterlagen aus, dass die Voraussetzungen des § 30 Abs. 2 EStG, Veräußerung eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung samt Grund und Boden, nicht vorliegen.

Das auf dem nicht veräußerten Liegenschaftsteil befindlichen Gebäude stehe nach wie vor im Eigentum des Bf. und wird von diesem - wie die Meldeabfrage zeigt - auch laufend als Hauptwohnsitz genutzt, womit auch die vom Gesetzgeber geforderte Aufgabe des Hauptwohnsitzes nicht vorliege.

Dem Bf. wurden diese Ausführungen und der Teilungsplan zur Kenntnis gebracht. Eine Gegenäußerung erfolgte nicht.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Folgender Sachverhalt, von dem das Bundesfinanzgericht ausgeht, ergibt sich aus den im Akt aufliegenden Unterlagen, der Stellungnahme des Bf. und der Gegenäußerung des Finanzamtes:

Der Beschwerdeführer (Bf.) Bf., Eigentümer von 1/1 Anteil an der Liegenschaft EZ X, KG 3, Bezirksgericht Eisenstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1, Baufläche (Gebäude) und Gärten und dem Grundstück Nr. 2, Baufläche, verkaufte mit Kaufvertrag vom 08.08.2014 das Grundstück Nr. 2 mit einem Ausmaß von 239 Quadratmetern an M. E. und O. E. um € 30.000,-.

Aus der vom Bf. vorgelegten Vermessungsurkunde ist die Teilung der Grundstücke Nr. 1 und 2 ersichtlich.

Laut Grundbuch befindet sich das auf der Liegenschaft Nr. 1 befindliche Gebäude nach wie vor im Eigentum des Bf..

Laut Melderegisterabfrage wird das Gebäude auch laufend vom Bf. als Hauptwohnsitz bewohnt.

Das Finanzamt erließ für das Jahr 2014 den Einkommensteuerbescheid und setzte die Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerung in Höhe von Euro 1.050,- (besonderer Steuersatz 25%) fest.

Der Bf. führte dagegen aus, dass ihm die Wohnsitzbefreiung zustünden und auch dass vom Kaufpreis folgende Kosten abzuziehen seien: die Darlehensrückzahlung (vorzeitige Rückzahlung für Wohnbauforderung), die Vermittlungsgebühren lt. Beleg über € 1.440,00, Bauarbeiten im Keller (€ 1.332,-) und Fensterausbau (€ 366,00) lt. Rechnungen vor.

Unstrittig ist im gegenständlichen Fall, dass das Grundstück Nr. 1 weiterhin im Eigentum des Bf. steht und der Bf. das Gebäude weiterhin als Hauptwohnsitz bewohnt.

Strittig ist jedoch im gegenständlichen Fall, ob die Immo-ESt gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 betreffend die Veräußerung des (abgetrennten) Grundstückes Nr. 2 vorzuschreiben war.

Rechtslage und rechtliche Würdigung (Erwägungen):

Gemäß § 2 Abs. 3 Z 7 EStG 1988 unterliegen der Einkommensteuer auch sonstige Einkünfte im Sinne des § 29 EStG 1988. Zu den sonstigen Einkünften zählen gemäß § 29 Z 2 EStG 1988 in der ab 1. April 2012 anzuwendenden Fassung des 1. StabG 2012, BGBl.

I 2012/22, auch Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 30 EStG 1988) und aus Spekulationsgeschäften (§ 31 EStG 1988).

Gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 idF AbgÄG 2012 sind private Grundstücksveräußerungen Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Der Begriff des Grundstückes umfasst Grund und Boden, Gebäude und Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen.

...

Nach § 30 Abs. 2 EStG 1988 sind von der Besteuerung ausgenommen die Einkünfte:

Aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. b) wenn sie dem Veräußerer

a) ab der Anschaffung oder Herstellung (Fertigstellung) 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 Abs. 3 EStG 1988 sind als Einkünfte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen.

Gemäß § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 sind, 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.

Nach § 30a Abs. 1 EStG 1988 idF AbgÄG 2012 unterliegen Einkünfte aus der Veräußerung von *Grundstücken* im Sinne des § 30 EStG 1988 einem besonderen Steuersatz von 25% und sind bei der Berechnung der Einkommensteuer des Steuerpflichtigen weder beim Gesamtbetrag der Einkünfte noch beim Einkommen (§ 2 Abs. 2 EStG 1988) zu berücksichtigen, sofern nicht die Regelbesteuerung (Abs. 2) anzuwenden ist.

Gemäß § 20 Abs. 2 EStG 1988 idF 1. StabG 2012 dürfen bei der Ermittlung der Einkünfte, die nach § 30a Abs. 1 EStG dem besonderen Steuersatz zu unterziehen sind, keine Aufwendungen abgezogen werden, die mit der Erzielung der Einnahmen in Zusammenhang stehen.

Unstrittig ist - wie bereits vorstehend ausgeführt - dass der Bf. der Eigentümer des Grundstückes Nr. 1 geblieben ist und dass das darauf befindliche Gebäude ihm als Wohnsitz iS des § 30 Abs. 2 Z 1 EStG gedient hat und auch weiterhin dient.

Unstrittig ist auch, dass das unbebaute Grundstück Nr. 2 nach der erfolgten Teilung vom Bf. um € 30.000,- verkauft wurde.

Im vorliegenden Fall ist jedoch strittig, ob der Veräußerungserlös der gegenständlichen Liegenschaft Nr. 2 der Immobilienertragsteuer iSd der oben angeführten Normen nach § 30 ff EStG 1988 unterliegt.

Da im gegenständlichen Fall der Bf. das Gebäude auf dem Grundstück Nr. 1 weiterhin als Hauptwohnsitz bewohnt, er dieses Grundstück nicht veräußert hat, sondern nur den (abgetrennten) nicht verbauten Teil der Liegenschaft Nr. 2 (vgl. Vermessungsurkunde) verkauft hat, kommt das Bundesfinanzgericht zu dem Schluss, dass für den Verkaufserlös in Höhe von € 30.000,00 die Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z 1 EStG nicht zusteht.

Da im gegenständlichen Fall weiters der Verkaufserlös mit dem besonderen Steuersatz von 25 % berechnet wurde, sind keine Kosten, die im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstückes stehen, abzugsfähig.

Da ein Zusammenhang der vorzeitigen Rückzahlung der Wohnbauförderung in keinem Zusammenhang mit dem Verkauf des unbebauten Grundstückes gesehen werden kann und ist schon aus diesem Grund die Rückzahlung nicht abzugsfähig.

Ein Abzug der vom Bf. angeführten Kosten war daher nicht zulässig.

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 vorliegenden Beschwerdefall wurde keine Rechtsfrage aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Das Bundesfinanzgericht orientiert sich bei den zu lösenden Rechtsfragen an der einheitlichen höchstgerichtlichen Judikatur, darüber hinaus hing die Entscheidung im Wesentlichen von den Umständen des Einzelfalles sowie auf der Ebene der zu beantwortenden Sachfragen (Verkauf des unbebauten Teiles des Grundstückes) ab.

Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist daher unzulässig.

Wien, am 21. Juni 2019