

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den RichterR in der Beschwerdesache
Bf1, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 8. Februar 2021 gegen den Bescheid des
Finanzamtes Österreich vom 15. Jänner 2021 betreffend Einkommensteuer 2019,
Steuernummer ***BF1StNr1***, zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird abgändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe bleiben gegenüber der
Beschwerdevorentscheidung vom 24. Februar 2021 unverändert.

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

Entscheidungsgründe

I.

Der Beschwerdeführer (Bf.) beantragte in der **Einkommensteuererklärung für 2019** vom
6. Oktober 2020 unter Punkt 8.2 die Regelbesteuerung (Regelbesteuerungsoption gemäß § 30a
Abs. 2 EStG 1988).

II.

Im **Einkommensteuerbescheid 2019** vom 15. Jänner 2021 wurden beim Gesamtbetrag der
Einkünfte und beim Einkommen ua. „*tarifbesteuerte Einkünfte aus Grundstücksveräußerung
auf Grund Regelbesteuerungsoption*“ in Höhe von 17.584,15 Euro berücksichtigt und erfolgte
die Einkommensteuerfestsetzung in Höhe von 5.711 Euro. Laut Bescheidsbegründung wurden
„*die Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung (...) anhand der vorgelegten Unterlagen
festgesetzt*“.

III.

Dagegen brachte der Bf. in der **Beschwerde** vom 8. Februar 2021 im Wesentlichen Folgendes vor:

„(...) Sowohl in Internetaussendungen HELP.gv.at als auch in den uns übermittelten Infoblättern zB.: Notarin (...) wurde für sog „Altvermögen“ ein begünstigter Steuersatz in der Höhe von 4,2% des Veräußerungserlöses angegeben. Tatsächlich wurde mir ein Steuersatz von 30% vorgeschrieben mit der Begründung, dass die Festsetzung an Hand der vorgelegten Unterlagen erfolgte. Zudem wurde der Verkaufserlös dem Einkommen zugeschlagen, was einer Besteuerung des Verkaufserlöses mit 42% anstelle der 4,2% respektive 30% gleichkommt! (...) Unabhängig von dem meiner Meinung zu Unrecht festgesetzten Steuersatz von 30% halte ich den von mir beantragten Steuersatz von 4,2% für Altvermögen aufrecht (...) Der Verkaufserlös darf nicht mit dem Einkommensteuersatz berechnet werden, sondern getrennt mit dem Immobiliensteuersatz (...) Der Kauf 1998 und spätere Garagenbau wurde von uns über damals noch hochverzinsliche Darlehen finanziert. Ich bin seit 2012 nach über 40 Dienstjahren Pensionist und empfinde diese Vorgangsweise als Härte (...) Wir hatten vor, den Altbau für unsere Wohnzwecke zu sanieren und umzubauen, eine entsprechende Baueinreichung hat stattgefunden. Zwischenzeitlich haben wir ein anderes Objekt gekauft (wieder mit Darlehen), umgebaut und bewohnen es jetzt. Wir waren also keineswegs „böse Spekulanten“, die mit Spekulationssteuer in die Schranken gewiesen werden sollten (...)“

IV.

Mit **Beschwerdevorentscheidung** vom 24. Februar 2021 wurde der angefochtene Bescheid abgeändert, und zwar wurden beim Gesamtbetrag der Einkünfte und beim Einkommen die Einkünfte aus Grundstücksveräußerung nicht mehr berücksichtigt, jedoch wurde unter Punkt: Steuer nach Abzug der Absetzbeträge ua. „*Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen (besonderer Steuersatz von 30%)*“ in Höhe von 1.890,00 Euro zum Ansatz gebracht. Im Ergebnis verringerte sich die Einkommensteuerfestsetzung damit auf 215,00 Euro. Laut Entscheidungsbegründung wurden „*die Anschaffungskosten (...) pauschal mit 86 Prozent des Veräußerungserlöses angesetzt*“ und ergibt sich somit „*eine Steuerbelastung von 4,2% vom Veräußerungserlös*“. Die belangte Behörde ging - im Sinne des Bf. – also von einem Widerruf des o.a. Regelbesteuerungsantrags durch den Bf. aus.

V.

Dagegen brachte der Bf. im **Vorlageantrag** („Beschwerde“) vom 12. März 2021 im Wesentlichen Folgendes vor:

„(...) Meine Gattin (...) hat gleichzeitig mit mir Beschwerde gegen ihren Einkommensteuerbescheid erhoben. Wir waren je zur Hälfte Eigentümer und auch je zur Hälfte am Verkaufserlös beteiligt (...) Nun zu meiner Berufungsvorerledigung, die Zahlen sind für mich nicht nachvollziehbar:

Bescheidvorschreibung unter „Steuer f Einkünfte Grundstücksveräußerung (besonderer Steuersatz von 30%)“ € 1.890,00.-

rechnet man zurück Basis Verkaufserlös € 63.000,00.-

Da beide Hälfteeigentümer sind € 126.000,00.-

Ein Betrag in krassem Widerspruch zum Verkaufspreis von € 90.000.

In der Begründung führten Sie aus: Anschaffungskosten wurden pauschal mit 86% Veräußerungserlös angesetzt, ergibt Steuerbelastung von 4,2%. Selbst wenn die Aufwendungen für den Garagenbau nicht berücksichtigt werden, so müsste zumindest der Erwerbsaufwand (Kaufpreis, Eintragungsgebühr, Grunderwerbssteuer) berücksichtigt werden:

Verkaufserlös 90.000,00 €

Erwerbsaufwand -36.689,00 €

Erlös 54.311,00 €

davon 4,2% ergibt für beide 2.281,00 € bzw. da Hälfteeigentümer 1.140,00 € 1.140,00 €

Meinem Antrag auf getrennte Berechnung Einkommensteuer und Immoesteuer wurde zwischenzeitlich gefolgt (...) Unabhängig von dem meiner Meinung zu Unrecht festgesetzten Steuersatz von 30% halte ich den von mir beantragten Steuersatz von 4,2% für Altvermögen aufrecht (...) Die Pauschalierung in der Höhe von 86% entbehrt jeglicher Grundlage, es müsste zumindest der Erwerbsaufwand berücksichtigt werden (...)“

VI.

Mit **Beschwerdevorlage (Vorlagebericht)** vom 18. Juni 2021 legte die belangte Behörde die Beschwerde zur Entscheidung durch das Bundesfinanzgericht vor:

„(...) Sachverhalt:

Der Bf. wurde zunächst antragsgemäß zur Einkommensteuer 2019 veranlagt. Den Einkommensteuerbescheid bekämpft er mit Beschwerde, da die Berechnung der Immobilienertragsteuer falsch sei. Beantragt werde die Berücksichtigung als Altvermögen. Mit Kaufvertrag vom 04.02.2019 veräußerte der Bf. gemeinsam mit seiner Frau [die verfahrensgegenständlichen Liegenschaften] (jeweils Hälfteeigentum), welche[] die Ehegatten mit Kaufvertrag vom 03.02.1998 erworben hatten, um den Kaufpreis von € 90.000,-. Immobilienertragsteuer wurde keine entrichtet. Im Zuge der Beschwerdevorentscheidung wurde der Beschwerde stattgegeben und pauschale Anschaffungskosten für Altvermögen iHv 86% berücksichtigt. Mit Schriftsatz vom 12.03.2021 legte der Bf. neuerlich Beschwerde gegen die Beschwerdevorentscheidung ein, welche als Vorlageantrag gewertet wird. Der Bf. bringt vor, dass bei der Berechnung zumindest der Erwerbsaufwand (Kaufpreis, Eintragungsgebühr, Grunderwerbsteuer) berücksichtigt werden müsste.

Beweismittel: Kaufvertrag vom 04.02.2019

Stellungnahme:

Nach § 29 Z 2 EStG idF BGBl. I Nr. 22/2012 (1. Stabilitätsgesetz 2012 ab 01.04.2012) sind Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 30) und aus Spekulationsgeschäften (§ 31) sonstige Einkünfte. Gemäß § 30 Abs. 1 EStG idF BGBl. I Nr. 22/2012 (1. Stabilitätsgesetz 2012 ab 01.04.2012) 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. § 30 Abs. 4 EStG lautet: Soweit Grundstücke am 31. März 2012 nicht steuerverfange waren, sind als Einkünfte anzusetzen: Z 1 [.....] Z 2 In allen übrigen Fällen der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten. Bis zum 31.3.2012 unterlag die Veräußerung von Grundstücken nur dann der Einkommensteuer, wenn es sich um ein Spekulationsgeschäft im Sinne des § 30 EStG 1988 idF BGBl. I Nr. 111/2010 handelte. Danach war eine Veräußerung von Grundstücken grundsätzlich nur dann steuerpflichtig, wenn diese innerhalb von zehn Jahren ab der Anschaffung erfolgte. Als Altbestand gelten somit Grundstücke, die am 31.3.2012 nicht mehr iSd Spekulationsfrist des § 30 EStG steuerverfange waren. Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich somit um Altvermögen; die Berechnung der ImmoEst erfolgt grundsätzlich pauschal nach § 30 Abs. 4 EStG.

Berechnung der Immobilienertragsteuer gem. § 30 Abs. 4 Z 2 EStG:

Anteiliger Veräußerungserlös	€ 45.000,-
Abzüglich pauschaler Anschaffungskosten iHv 86%	[-] € 38.700,-
Bemessungsgrundlage ImmoEST	€ 6.300,-
30 % ImmoEST	€ 1.890,-
Kontrollrechnung: 4,2% des Veräußerungserlöses	€ 1.890,-

Auf Antrag kann in die Regeleinkünfteermittlung nach § 30 Abs. 3 EStG optiert werden. Dies wird allerdings nur dann sinnvoll sein, wenn die tatsächlichen Anschaffungskosten höher als die pauschalen Anschaffungskosten von 86 % (€ 38.700,-) sind.

Die Behörde beantragt daher die Erledigung im Sinne der Beschwerdeentscheidung (...).

VII.

Mit **Schreiben des Bundesfinanzgerichts** vom 22. Juni 2021 wurde der Bf. um eine Stellungnahme zu den o.a. Ausführungen des Finanzamts im Vorlagebericht gebeten.

VIII.

Der Bf. äußerte sich dazu nicht.

Über die Beschwerde wurde Folgendes erwogen:

1. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 29 Z 2 EStG 1988 sind Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 30) und aus Spekulationsgeschäften (§ 31) sonstige Einkünfte.

Gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 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 (grundstücksgleiche Rechte).

Gemäß § 30 Abs. 4 EStG 1988 sind, soweit Grundstücke am 31. März 2012 ohne Berücksichtigung von Steuerbefreiungen nicht steuerverfangen waren (sog. „Altvermögen“), als Einkünfte anzusetzen:

(...)

2. (...) der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten.

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

Gemäß § 30a Abs. 2 EStG 1988 kann anstelle des besonderen Steuersatzes von 30% auf Antrag der allgemeine Steuertarif angewendet werden (Regelbesteuerungsoption). Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche Einkünfte, die dem besonderen Steuersatz gemäß Abs. 1 unterliegen, angewendet werden. - Ein derartiger Antrag kann bis zur Rechtskraft des Bescheides gestellt oder widerrufen werden (vgl. Jakom/Kanduth-Kristen EStG, 2021, § 30a Rz 6, mwN).

2. Sachverhalt

(vgl. Kaufvertrag vom 4. Februar 2019; Beschwerde; Beschwerdeverentscheidung; Vorlagebericht der belangten Behörde; Vorhalt des Bundesfinanzgerichts an den Bf. vom 22. Juni 2021)

Unstrittig ist, dass

- mit Kaufvertrag vom 4. Februar 2019 der Bf. gemeinsam mit seiner Ehegattin (jeweils Hälfteeigentümer) die verfahrensgegenständlichen Liegenschaften, welche sie mit Kaufvertrag vom 3. Februar 1998 erworben hatten, um den Kaufpreis von 90.000 Euro veräußerte;
- in diesem Zusammenhang keine Entrichtung der Immobilienertragsteuer (§ 30b Abs. 1 EStG 1988) erfolgte;

- der in der Einkommensteuererklärung für 2019 gestellte Antrag auf Regelbesteuerung (Regelbesteuerungsoption gemäß § 30a Abs. 2 EStG 1988) von Seiten des Bf. im Zuge des Beschwerdeverfahrens widerrufen wurde.

3. Rechtliche Würdigung

Bei den verfahrensgegenständlichen Liegenschaften handelt es sich unbestrittenermaßen um „Altvermögen“, weshalb eine pauschale Einkünfteermittlung gemäß § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 zu erfolgen hat:

Veräußerungserlös (anteilig)	45.000 Euro
Anschaffungskosten (86%)	-38.700 Euro
Bemessungsgrundlage	6.300 Euro
besonderer Steuersatz (30%)	1.890 Euro
Kontrollrechnung:	
4,2% des anteiligen Veräußerungserlöses (45.000 Euro)	1.890 Euro

Weitere Abzüge sind bei Anwendung des besonderen Steuersatzes (30%) allerdings nicht vorgesehen (vgl. Jakom/Kanduth-Kristen EStG, 2021, § 30 Rz 71, mwN).

Zur „Gegenrechnung“ des Bf. laut Vorlageantrag („Beschwerde“) vom 12. März 2021 bzw. zu den auf Grund dieser „Gegenrechnung“ angestellten weiterführenden Überlegungen des Bf. wird schließlich nur bemerkt, dass diese für das Bundesfinanzgericht angesichts der o.a. eindeutigen Sach- und Rechtslage nicht nachvollziehbar sind.

Im Ergebnis ist die Beschwerdevorentscheidung vom 24. Februar 2021 daher nicht zu beanstanden.

4. Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da sie nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung (insbes. Abweichen der Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, Fehlen einer solchen Rechtsprechung, uneinheitliche Beantwortung der zu lösenden Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes) zukommt.

Somit war wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, am 5. August 2021

