

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Siegfried Fenz in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 24. November 2022 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 10. November 2022 betreffend Einkommensteuer 2020 Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit *Einkommensteuerbescheid* für 2020 wurde die Einkommensteuer für das Jahr 2020 festgesetzt mit 14.524,00 €

In Ansatz gelangte folgende beschwerdegegenständliche Position:

Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen (besonderer Steuersatz von 30%) 14.490,00 €

Dies mit folgender Begründung:

Dem Ergänzungersuchen vom 26.4.21 (Erinnerung vom 9.8.22) wurde nicht Folge geleistet und der Nachweis für die geltend gemachte Hauptwohnsitzbefreiung gem. 30 Abs. Zi 1 lit. a EStG für den Verkauf des Grundstückes in ***PLZ***, ***Anschr.*** mit Kaufvertrag vom 10.3.2020 um den Kaufpreis iHv 345.000,- wurde somit nicht erbracht.

Gem. 30 Abs. EStG unterliegen private Grundstücksveräußerungen ab 01.04.2012 der Immobilienertragsteuer Als Einkünfte ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen. Bei Immobilien, die vor 01.04.2012 erworben wurden können die Anschaffungskosten mit 86 % des

Veräußerungserlöses pauschal ermittelt werden. 14 % des Veräußerungserlöses sind mit einem Steuersatz von 30 % zu versteuern.

Berechnung

Gesamtkaufpreis	€ 345.000,--	
davon 14%	€ 48.300,--	(zu versteuern mit 30%)
ImmoEst	€ 14.490,--	

Die *Beschwerde* wurde erhoben wie folgt:

Wir haben am 26. April 2021 Ihr Ersuchen um Ergänzung erhalten und darauf mit Schreiben vom 18.05.2021 geantwortet (siehe Beilage), haben alle Angaben in unserem Schreiben beantwortet und an Sie übersendet samt Erdgeschoß-Plan.

Diese Angaben wurden von Ihnen nicht berücksichtigt und der Bescheid unrichtig erstellt.

In ihrem nunmehrigen Einkommensteuerbescheid 2020 gehen Sie von falschen

Voraussetzungen aus und haben nicht berücksichtigt, dass ich dort seit 1996 durchgehend gemeldet war, das Haus bis auf den 2. Stock, selbst bewohnt habe (Aufteilung siehe Schreiben vom 18.05.2021).

Ich ersuche um Richtigstellung des Einkommensteuerbescheides.

Das Finanzamt erließ eine abweisende *Beschwerdevorentscheidung*, dies mit folgender Begründung:

Die Begriffe "Eigenheim" und "Eigentumswohnung" sind nach der Legaldefinition des § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1988 auszulegen. Demnach ist ein Eigenheim ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, eine Eigentumswohnung eine Wohnung iSd

Wohnungseigentumsgesetzes (es muss daher zumindest im Zeitpunkt der Veräußerung der Wohnungseigentumsvertrag iSd § 3 Abs. 1 Z 1 WEG 2002 abgeschlossen worden sein) oder eine vergleichbare ausländische Wohnung, wenn mindestens 2/3 der Gesamtnutzfläche eigenen Wohnzwecken dienen; unschädlich ist es aber, wenn mehr als 1/3 der

Gesamtnutzfläche von nahen Angehörigen oder fremden Dritten unentgeltlich für Wohnzwecke genutzt werden. Zur Gesamtnutzfläche zählen nur Räume, die betrieblich genutzt werden oder die bewohnbar ausgestattet sind. Schädlich ist beispielsweise die Nutzung für betriebliche Zwecke, als häusliches Arbeitszimmer im Rahmen der nichtselbständigen Einkünfte oder die Vermietung für fremde Wohnzwecke (VwGH 27.8.1991, 90/14/0240), wenn diese insgesamt mehr als 1/3 der Nutzfläche umfasst.

Wird ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung zu mehr als einem Drittel anderweitig genutzt, steht die Hauptwohnsitzbefreiung nicht zu. Dies gilt auch, wenn die „anderweitige“ Nutzung ertragsteuerlich als Liebhabereitätigkeit zu beurteilen ist. Zur Gesamtnutzfläche zählen nur bewohnbare oder tatsächlich zur Einkünfteerzielung genutzte Räume. Zur Gesamtnutzfläche gehören daher nicht: Wandstärken, Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller-, Dachboden- und sonstige Abstellräume, soweit sie nicht betrieblich genutzt werden oder bewohnbar ausgestattet sind (s ua Quantschnigg/Schuch § 18 Rz 57 und Rz 63). Gemischten Zwecken dienende Räume sind anteilmäßig zuzuordnen.

Berechnung der Gesamtnutzfläche:

OG vermietet	2,56 m ²
Stiegenhaus vermietet	6,412 m ²
Vermietet gesamt	78,972 m ²
Stiegenhaus HWS	6,412 m ²
ZG	23,40 m ²
EG	71,34 m ²
Keller- Bastelraum	10,39 m ²
Keller – Stüberl	15,76 m ²
Keller – Fitnessraum	18,03 m ²
HWS gesamt	145,332 m ²
Gesamtnutzfläche	224,304 m ² (78,972 m ² +145,332 m ²)
1/3 =	74,768 m ²
2/3 =	149,536 m ²

Selbst unter Einbeziehung der 3 Kellerräume im Ausmaß von insgesamt 44,18 m² als Eigennutzung, wobei ein weiterer Nachweis einer wohnbaren Ausstattung noch erforderlich wäre, beträgt der Anteil der Fremdnutzung mehr als 1/3 der Gesamtnutzfläche.

Die angeführten Ausführungen sind Bestandteil des oben bezeichneten Bescheides. Ein nach Maßgabe der Rechtsmittelbelehrung zulässiges Rechtsmittel kann nur gegen den Spruch des oben bezeichneten Bescheides, nicht aber gegen die Begründung erhoben werden.

Der *Vorlageantrag* wurde eingebracht wie folgt:

Der vermietete Bereich beträgt laut Aufstellung 72,56 m². Das Treppenhaus gehört laut Ihren Angaben nicht zur Gesamtnutzfläche. Der tatsächlich vermietete Bereich beträgt daher 72,56 m². Wenn 1/3 der Gesamtnutzfläche vermietet wurden, sind mindestens 2/3, nämlich 145,12 m², Eigennutzung.

In Ihrer Aufstellung haben die Flächen der Eigennutzung 138,92 m² (145,332 m² minus Treppenhaus 6,412 m²). Dazu sind die Flächen der Waschküche mit 7,36m², sowie der Vorraum mit 6,05 m² und der Abstellraum mit 9,1 m² zu rechnen.

Die Gesamtfläche der bewohnbar ausgestatteten Nutzfläche als Hauptwohnsitz beträgt daher 161,43 m².

Ich bitte Sie daher nochmals höflichst um Überprüfung.

Die *Beschwerdevorlage* erfolgte mit nachstehendem Sachverhalt und Anträgen:

Sachverhalt:

Mit Kaufvertrag vom 10.03.2020 veräußerte die Beschwerdeführerin (Bf.) die Liegenschaft in ***PLZ*** ***KG*** bei ***Marktgem.***, ***Anshr.***, welche laut dem

Grundbuchsauszug aus zwei Wohneinheiten (Wohnung 1 Erdgeschoss: 266/569 Anteile = 46,75 %; Wohnung 2 Obergeschoss 303/569 Anteile = 53,25 %) besteht, zu einem Kaufpreis in der Höhe von 345.000 €. Laut dem von der Gemeinde befüllten Gebäuderegister handelt es sich jedoch um ein Gebäude mit einer Wohneinheit, mit einer einheitlichen Grundstücksadresse.

Die Liegenschaft wurde mit Kaufvertrag vom 02.02.1996 durch die Bf. angeschafft und in Folge laut dem ZMR von 07.05.1996 bis 19.03.2020 als Hauptwohnsitz genutzt. Seit dem Jahr 2012 bis zum Jahr der Veräußerung wurden Teile des Gebäudes an Fremde vermietet und die Einkünfte daraus zur Einkommensteuer erklärt. Im Zusammenhang mit der Immobilienertragsteuer wurde in Folge des Verkaufes im verfahrensgegenständlichen Jahr die Hauptwohnsitzbefreiung gem. § 30 Abs. 2 Z 1 lit. a EStG (2 Jahre ab Anschaffung) für die gesamte Liegenschaftsveräußerung geltend gemacht und daher keine Immobilienertragsteuer entrichtet.

In Folge der Einbringung der Einkommensteuererklärung 2020 mit 09.03.2021 wurde die Bf., da Teile der unter Geltendmachung der Hauptwohnsitzbefreiung veräußerten Immobilie nach der Aktenlage vermietet waren, mit Vorhalt vom 26.04.2021 dazu aufgefordert eine Berechnung über die Aufteilung der privat genutzten sowie der vermieteten Flächen welche Wohnzwecken gedient haben vorzulegen. Zum Nachweis sei ergänzend ein Gebäudeplan sowie der letztgültige Mietvertrag vorzulegen.

Da der Vorhalt trotz Erinnerung vom 09.08.2022 unbeantwortet blieb setzte das Finanzamt mit dem Einkommensteuerbescheid 2020 vom 10.11.2022 unter Nichtanerkennung der Hauptwohnsitzbefreiung eine Immobilienertragsteuer in Höhe von 14.490 € (345.000 € davon 14% = 48.300 € * 30%) fest.

Mit Eingabe vom 24.11.2022 brachte die Bf. dagegen unter Beantragung der Anerkennung der Hauptwohnsitzbefreiung fristgerecht Beschwerde ein. Darin führte die Bf. aus, dass bereits mit Schreiben vom 18.05.2021 unter Beilage eines Erdgeschossplanes der Vorhalt vom 26.04.2021 beantwortet worden sei. Die Bf. habe seit 1996 dort durchgehend ihren Hauptwohnsitz unterhalten und das Haus abgesehen vom 2. Stock selbst bewohnt. Im beigelegten Schreiben vom 18.05.2021 führte die Bf. aus, dass die Gebäudepläne dem Käufer übergeben worden seien und daher nicht die letztgültigen Pläne vorliegen würden und erst bei Bedarf eingeholt werden müssten. Im Jahr 1997 sei die Garage mit einem Wohnraum überbaut worden, welcher durch die Bf. als solcher genutzt worden sei. Des Weiteren wurde folgende Aufteilung bekannt gegeben:

Vermietet: Dachgeschoss 72,23 m²

Eigennutzung: Erdgeschoss 72,23 m²; Zwischengeschoss (überbaute Garage) 15 m²; Keller (Waschküche, Stüberl, Lagerräume) und Garten zu 100 %

Der im Schreiben erwähnte Mietvertrag wurde der Beschwerde nicht beigelegt.

Mit Vorhalt vom 19.12.2022 wurde die Bf. ersucht einen Gebäudeplan vorzulegen, aus dem hervorgeht, in welchem Ausmaß die Gesamtnutzfläche des Gebäudes privat genutzt und in welchem Ausmaß diese vermietet wurde. Des Weiteren wurde um die Vorlage des letztgültigen Mietvertrages ersucht.

Mit Vorhaltsbeantwortung vom 12.01.2023 wurden Gebäudepläne, eine Flächenaufstellung sowie der letztgültige Mietvertrag, über die Vermietung einer Wohnung mit einer "Nutzfläche von ca. 80 m²" vorgelegt.

Mit Beschwerdevorentscheidung (BVE) vom 01.02.2023 wurde die Beschwerde durch das

Finanzamt abgewiesen. Begründend wurde dazu zusammengefasst ausgeführt, dass nach der Legaldefinition des § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1972 ein Wohnhaus ein Eigenheim sei wenn es nicht mehr als zwei Wohneinheiten beherberge und mindestens 2/3 der Gesamtnutzfläche eigenen Wohnzwecken dienen würden. Zur Gesamtnutzfläche würden nur Räume zählen, die betrieblich genutzt werden würden oder die bewohnbar ausgestattet seien. Schädlich sei beispielsweise die Nutzung für betriebliche Zwecke, als häusliches Arbeitszimmer im Rahmen der nichtselbständigen Einkünfte oder die Vermietung für fremde Wohnzwecke (VwGH 27.8.1991, 90/14/0240), wenn diese insgesamt mehr als 1/3 der Nutzfläche umfasse. Werde ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung zu mehr als einem Drittel anderweitig genutzt, stünde die Hauptwohnsitzbefreiung nicht zu. Zur Gesamtnutzfläche seien nur bewohnbare oder tatsächlich zur Einkünfteerzielung genutzte Räume zu zählen. Zur Gesamtnutzfläche würden daher nicht gehören: Wandstärken, Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller-, Dachboden- und sonstige Abstellräume, soweit sie nicht betrieblich genutzt werden oder bewohnbar ausgestattet sind (s ua Quantschnigg/Schuch § 18 Rz 57 und Rz 63).

Gemischten Zwecken dienende Räume seien anteilmäßig zuzuordnen. Selbst unter Einbeziehung drei der Kellerräume im Ausmaß von insgesamt 44,18 m² als Eigennutzung, wobei ein weiterer Nachweis einer wohnbaren Ausstattung noch erforderlich sei, würde der Anteil der Fremdnutzung im verfahrensgegenständlichen Fall laut der in der BVE enthaltenen Berechnung mehr als 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen.

Mit Eingabe vom 14.02.2023 brachte die Bf. rechtzeitig einen Antrag auf Entscheidung über die Beschwerde durch das Bundesfinanzgericht ein. Darin führte die Bf. zusammengefasst aus, dass der vermietete Bereich 72,56 m² betrage, da das Treppenhaus nicht zur Gesamtnutzfläche zu zählen sei. Zu der eigengenutzten Fläche laut der BVE von 138,92 m² (145,332 m² minus das Treppenhaus 6,412 m² sei die Waschküche (Keller) mit 7,36 m² sowie der Kellervorraum mit 6,05 m² und der Abstellraum (Keller) mit 9,10 m² zu zählen, was eine bewohnbar ausgestattete als Hauptwohnsitz genutzte Gesamtfläche von 161,43 m² ergebe.

Beweismittel:

vorgelegte Aktenteile

Stellungnahme:

Für eine Stellungnahme wird dem Grunde nach auf die Ausführungen und die Berechnung in der Begründung der Beschwerdeverentscheidung (BVE) vom 01.02.2023 und der Begründung des Einkommensteuerbescheides 2020 vom 10.11.2022 verwiesen.

Ergänzend ist auszuführen, dass bei der Prüfung der Voraussetzung, dass zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen müssen, der zum zulässigen Ausmaß der Gesamtnutzfläche ergangenen Rechtsprechung des VwGH weiterhin Bedeutung zukommt (VwGH 9.11.1982, 82/14/0270; die seinerzeitige Nutzflächenbegrenzung ist mit Wirkung ab 1.1.1981 weggefallen; Quantschnigg/Schuch, Einkommensteuer-Handbuch, EStG 1988, § 18 Tz. 57) (UFSL 28.07.2003, RV/1435-L/02).

Zu den Vorbringen der Bf. im Vorlageantrag ist anzumerken, dass wie schon in der BVE ausführlich dargestellt Kellerräume und sonstige Abstellräume grundsätzlich nicht zur

bewohnbar ausgestatteten Gesamtnutzfläche eines Gebäudes zählen (Hofstätter - Reichel, EStG 1972, § 18 Abs. 2 Tz. 4.1), es sei denn sie sind bewohnbar ausgestattet (Quantschnigg/Schuch, § 18 Tz. 57; UFSL 28.07.2003, RV/1435-L/02). Die in der BVE nicht in die Gesamtnutzfläche einbezogenen Kellerräume der Heizraum/Waschküche (7,36 m²), der Kellervorraum (6,05 m²) sowie der Kellerabstellraum (9,10 m²) sind der Lebenserfahrung entsprechend jedenfalls keine bewohnbar ausgestatteten Räume und daher aus Sicht des Finanzamtes nicht in die Gesamtnutzfläche des Gebäudes einzuberechnen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass trotz Hinweises darauf in der BVE in Folge durch die Bf. keine Nachweise über die bewohnbare Ausstattung der Kellerräume, zur Zeit ihrer Eigentümerschaft erbracht wurden.

Insbesondere in Bezug auf jene Räume, die durch das Finanzamt vorläufig in die Gesamtnutzflächen einbezogen wurden, Keller-Bastelraum (10,39 m²), Keller-Stüberl (15,76 m²) sowie Keller-Fitnessraum (18,03 m²) wären diese nachzureichen gewesen.

Nach derzeitiger Aktenlage wären daher aus Sicht des Finanzamtes die gesamten Kellerräumlichkeiten (66,69 m²) nicht zur Gesamtnutzfläche zu zählen, was auch unter Außeransatzlassung des Treppenhauses (12,83 m² im Erdgeschoss und Zwischenstock lt. Flächenaufstellung) ein Verhältnis von 72,56 m² an vermieteter und 94,74 m² an eigengenutzter Fläche bei einer bewohnbar ausgestatteten Gesamtnutzfläche von 167,30 m² ($1/3 = 55,77 \text{ m}^2$) ergibt, womit der Anteil der fremdvermieteten Fläche jedenfalls mehr als $1/3$ der Gesamtnutzfläche beträgt und Hauptwohnsitzbefreiung nicht gewährt werden kann. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass lediglich die Treppe selbst, was in Ermangelung des Vorliegens genauer Zahlen in BVE unterlassen wurde, aus der Gesamtfläche herauszurechnen wäre, nicht aber das gesamte Treppenhaus (Hofstätter-Reichel, EStG 1988, § 18 Abs. 1 Z 3 Tz. 3.1). Laut der vorlegten Flächenaufstellung wurde das Treppenhaus nur im Erdgeschoss in die Gesamtnutzfläche eingerechnet. Sollte nachweislich von einer gemeinsamen Nutzung des Treppenhauses sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Stock ausgegangen werden, kann die gesamte Fläche des Treppenhauses ohne Auswirkungen auf die Berechnung der Einfachheit halber aus der Berechnung ausgeschieden werden. Die vorliegenden Pläne sprechen aber eher für eine alleinige Nutzung des Treppenhauses im ersten Stock durch den Mieter (da sich dort lediglich der Zugang in den vermieteten Wohnbereich befindet) und eine gemeinsame Nutzung im Erdgeschoss sowie im Zwischenstock, was den vermieteten Anteil weiter erhöhen würde. Da wie in der Flächenaufstellung ausgeführt die Zahlen in den vorgelegten Plänen nicht vollkommen lesbar sind, wäre diesbezüglich eine Berechnung durch die Bf. nachzureichen falls dies für die Entscheidung ausschlaggebend sein sollte.

Aus der Sicht des Finanzamtes steht daher die Hauptwohnsitzbefreiung für das gesamte Gebäude nicht zu, da es sich nach der Legaldefinition des § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1972 um kein Eigenheim handelt.

Gemäß § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 sind bei Grundstücken die am 31.3.2012 nicht steuerverfaren waren, die Einkünfte mit dem Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses entsprechenden

Anschaffungskosten anzusetzen. Da die Vermietung im vorliegenden Fall bereits vor dem 31.12.2012 begonnen hat kommt gemäß § 124b Z 227 EStG § 30 Abs 6 lit a EStG nicht zur Anwendung.

Betreffend die Berechnung der Immobilienertragsteuer wird somit auf die Begründung des Einkommensteuerbescheides 2020 vom 10.11.2022 verwiesen.

Es wird daher aus den oben genannten Gründen beantragt die Beschwerde abzuweisen.

Sollte das Bundesfinanzgericht zu dem Schluss kommen, dass eine gültige Parifizierung des Gebäudes trotz des nachfolgenden Zubaus eines Zwischenstocks vorliegt, wird beantragt die Hauptwohnsitzbefreiung lediglich für den parifizierten Anteil der Wohnung 1 - Erdgeschoss (266/569 Anteile = 46,75 %) zu gewähren. In Folge wären 53,25 % (303/569 Anteil für vermietete Wohnung 2 - Obergeschoss) des Veräußerungserlöses der Immobilienertragsteuer zu unterwerfen. Es wäre daher eine Immobilienertragsteuer in Höhe von 7.715,93 € festzusetzen (53,25 % des Veräußerungserlös = 183.712,50 € davon 86% als Anschaffungskosten = 157.992,75 € und 14% = 25.719,75 € sind mit 30% zu besteuern = 7.715,93 €).

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

An der in Rede stehenden Liegenschaft hatte die Bf. mit Kaufvertrag vom 02. Februar 1996 ihr Eigentumsrecht erworben (Grundbuchsauszug: Verzeichnis der gelöschten Eintragungen).

An der Anschrift dieser Liegenschaft hatte die Bf. im Zeitraum 07. Mai 1996 bis 20. März 2020 ihren Hauptwohnsitz angemeldet (Behördenanfrage aus dem Zentralen Melderegister).

Am 22. April 2015 vermietete die Bf. als „Alleineigentümerin der Liegenschaft in ***PLZ*** ***KG***/G., ***Anschr.*** und befindet sich auf dieser Liegenschaft ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten“ wie folgt:

„Gegenstand dieses Mietvertrages ist die im 1. Stock des Wohnhauses gelegene Wohnung bestehend aus Küche mit Speis, Vorraum, Bad WC, 3 Zimmer und Balkon. Diese Wohnung hat eine Nutzfläche von ca. 80 m².

Beide Wohnungen werden mit einer gemeinsamen Gasthermenheizung beheizt. Für beide Wohnungen bestehen jedoch getrennte Stromversorgungsanschlüsse.

In der Mietgegenstand bildenden Wohnung im 1. Stock sind. Küche (Küchenblock mit Einbaugeräten), Bad und WG komplett ausgestattet, ansonsten., befindet sich in dieser Wohnung kein Inventar. Die Wohnung ist in allen Räumen mit Laminatböden/ausgestattet. Mit dieser Wohnung sind keine Benutzungsrechte an anderen Teilen des Hauses verbunden.

II. Mietvereinbarung

Der Vermieter vermietet und (die Mieterin) mietet vom Ersteren die unter Punkt I. bezeichnete, im 1. Stock des Hauses ..., befindliche Wohnung.

Dieser Mietvertrag beginnt am 01.05.2015 und wird für die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen, sodass dieser Mietvertrag am 01.05.2018 endet, Eine Verlängerung ist möglich, wenn

Am 10. März 2020 verkaufte die Bf. als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1000 Katastralgemeinde 12154 ***KG***, bestehend aus dem Grundstück Nr. .282 Bauf.(10), Gärten(10) mit der Grundstücksadresse „***Anshr.***“ im grundbücherlichen und unverbürgtem Gesamtausmaß von 620 m2 ihre **266/569 Anteile und 303/569 Anteile**, mit welchen Miteigentumsanteilen **Wohnungseigentum an W 1 (Erdgeschoß) und Wohnungseigentum an W 2 (Obergeschoß)** untrennbar verbunden ist (Kaufvertrag vom 10.03.2020, Pkt. I.).

In der Natur handelt es sich beim Kaufgegenstand um das unter Adresse ***PLZ*** ***KG*** bei ***Marktgem.***, ***Anshr.*** errichtete Zweifamilienhaus samt Garten (Kaufvertrag wie o.a.).

Der vereinbarte Gesamtkaufpreis für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum betrug € 345.000,-- (Kaufvertrag Pkt. III.).

Zwischen den Vertragsteilen war bedungen, dass die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile bzw. die Gesamtliegenschaft vollkommen geldlastenfrei ins Eigentum der Käufer übertragen werden (Kaufvertrag Pkt. IV.).

Die Käufer nahmen „ausdrücklich zur Kenntnis, dass die im Obergeschoß des Hauses befindliche Wohnung derzeit noch bis 30. April 2020 vermietet ist.

Das gesamte Haus - mit Ausnahme der im 1. Stock gelegenen Räumlichkeiten (Wohnung W 2) Garten und Garage werden von der Käuferin - vorbehaltlich des vollständigen Erlages des Kaufpreises zuzüglich Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf den jeweiligen Treuhandkonten des Vertragserrichters - am 20. März 2020 an die Käufer übergeben. Die derzeit noch vermietete Wohnung im Obergeschoß des Hauses wird am 3. Mai 2020 an die Käufer übergeben.“ (Kaufvertrag Pkt. VI.).

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren, insbesondere die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr trugen die Käufer alleine und hielten diese die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos; davon ausgenommen war eine allfällige Einkommenssteuer (Immobilienvertragssteuer), die vereinbarungsgemäß von der Verkäuferin alleine zu tragen ist (Kaufvertrag Pkt VII.).

Die Verkäuferin nahm ausdrücklich zur Kenntnis, dass sie vom Vertragserrichter über die gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit der Immobilienvertragssteuer (in Kraft getreten am 1.4.2012) aufgeklärt wurde.

Die Verkäuferin erklärte an Eides Statt, dass ihr das Vertragsobjekt von 7.5.1996 bis heute als Hauptwohnsitz gedient hat, dieser Hauptwohnsitz nunmehr aufgegeben wird und daher die

Voraussetzungen für eine Befreiung von der Immobilienertragsteuer gegeben sind (Kaufvertrag Pkt. VIII.).

In der Folge wurde der Kaufvertrag umgesetzt und erfolgten zugunsten der Käufer laut o.a. Kaufvertrag die Eintragungen (Auszug aus dem Hauptbuch):

„**Wohnungseigentum an W 1 (Erdgeschoß)** 2.../2020 IM RANG 1.../2020 Kaufvertrag 2020-03-10“ und

„**Wohnungseigentum an W 2 (Obergeschoß)** 2.../2020 IM RANG 1.../2020 Kaufvertrag 2020-03-10“.

2. Beweiswürdigung

Die oben im Einzelnen getroffenen Feststellungen beruhen auf den jeweils angeführten Grundlagen und sind unstrittig.

Weiterer Ausführungen zur Beweiswürdigung bedarf es daher nicht.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I.

§ 30 Abs. 1 und 2 Z 1. sowie Abs. 3 und 4 EStG 1988 bestimmt:

(1) Private **Grundstücksveräußerungen** sind Veräußerungsgeschäfte von **Grundstücken** [Hervorhebungen, auch im folgenden Absatz, durch Sachbearbeiter], 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). Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken ist auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen. Bei Tauschvorgängen ist § 6 Z 14 sinngemäß anzuwenden.

(2) Von der Besteuerung ausgenommen sind die Einkünfte:

1. 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.

(3) Als Einkünfte ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen. Die Anschaffungskosten sind um Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen zu erhöhen, soweit diese nicht bei der Ermittlung von Einkünften zu berücksichtigen waren. Die Anschaffungskosten sind um Absetzungen für

Abnutzungen, soweit diese bei der Ermittlung von Einkünften abgezogen worden sind, sowie um die in § 28 Abs. 6 genannten steuerfreien Beträge zu vermindern. Müssen Grundstücksteile im Zuge einer Änderung der Widmung auf Grund gesetzlicher Vorgaben an die Gemeinde übertragen werden, sind die Anschaffungskosten der verbleibenden Grundstücksteile um die Anschaffungskosten der übertragenen Grundstücksteile zu erhöhen. Die Einkünfte sind um die für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß § 30c anfallenden Kosten und um anlässlich der Veräußerung entstehende Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen gemäß § 6 Z 12 zu vermindern.

(4) Soweit Grundstücke am 31. März 2012 ohne Berücksichtigung von Steuerbefreiungen nicht steuerverfänglich waren, sind als Einkünfte anzusetzen:

1. Im Falle einer Umwidmung des Grundstückes nach dem 31. Dezember 1987 der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 40% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten. Als Umwidmung gilt eine Änderung der Widmung, die nach dem letzten entgeltlichen Erwerb stattgefunden hat und die erstmals eine Bebauung ermöglicht, die in ihrem Umfang im Wesentlichen der Widmung als Bauland oder Baufläche im Sinne der Landesgesetze auf dem Gebiet der Raumordnung entspricht. Dies gilt auch für eine in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung stehende Umwidmung, wenn diese innerhalb von fünf Jahren nach der Veräußerung erfolgt ist, sowie für eine Kaufpreiserhöhung auf Grund einer späteren Umwidmung; eine spätere Umwidmung gilt als rückwirkendes Ereignis im Sinne des § 295a der Bundesabgabenordnung und ist dem Finanzamt anzuzeigen.
2. In allen übrigen Fällen der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten.

§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. b leg.cit. bestimmt:

Eigenheim ist ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen. Das Eigenheim kann auch im Eigentum zweier oder mehrerer Personen stehen. Das Eigenheim kann auch ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden sein. Eine **Eigentumswohnung** muss mindestens zu zwei Dritteln der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen. **Das Eigenheim oder die Eigentumswohnung** muss unmittelbar nach Fertigstellung dem Steuerpflichtigen für einen Zeitraum von zumindest zwei Jahren als Hauptwohnsitz dienen. Auch die Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken zur Schaffung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen durch den Steuerpflichtigen oder durch einen von ihm Beauftragten sind abzugsfähig.

Die §§ 1ff des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) bestimmen:

§ 1.

Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum,

§ 2.

(1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. ...

(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist

§ 3.

(1) ...

(2) Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.

(3) An allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

...

§ 5.

...

3) Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen;

§ 6.

(1) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen

1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 3 Abs. 1 Z 1 oder die gerichtliche Entscheidung nach § 3 Abs. 1 Z 2 bis 4,

2. die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten,

...

Die §§ 1ff des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz) bestimmen:

§ 1

(1) Die Bundesanstalt Statistik Österreich (Bundesanstalt) hat für Zwecke der Bundesstatistik, Forschung und Planung ein zentrales Gebäude- und Wohnungsregister einzurichten und zu führen.

(2) Das Register ist so einzurichten, dass die in der Anlage angeführten Merkmale räumlich gegliedert für Zwecke gemäß Abs. 1 ausgewertet werden können.

(3) Weiters hat die Bundesanstalt für die Gemeinden die Daten des Registers gemäß Abs. 1, die die jeweilige Gemeinde betreffen, als lokales Gebäude- und Wohnungsregister für Zwecke der

Verwaltung, Forschung und Planung zu führen.

§ 2

Im Sinne dieses Bundesgesetzes bedeuten:

...

4. Wohnung: Ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen.

§ 3

Das Register hat folgende Registereinheiten zu enthalten:

1. Adressen der Grundstücke (Anlage, Abschnitt A);
2. Adressen der Gebäude (Anlage, Abschnitt B);
3. Adressen der Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten (Abschnitt C der Anlage);
4. Beschreibungen der Gebäude (Anlage, Abschnitt D);
5. Beschreibungen der Wohnungen (Anlage, Abschnitt E);

...

Im Erkenntnis vom 03.11.2016, RV/7100911/2016, erwog das Bundesfinanzgericht nach Zitierung der Bestimmungen der §§ § 30b EStG 1988 und § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b EStG 1988 in der ab 1.1.2013 (Veranlagungsjahr 2013) geltenden Fassung sowie der bis 31. Dezember 2011 geltenden Fassung:

Die Gesetzesänderung erfolgte aus folgendem Grund:

Die Abzugsfähigkeit von Topfsonderausgaben soll europarechtskonform ausgestaltet werden.

Der Zweck der Hauptwohnsitzbefreiung besteht darin, dass der Veräußerungserlös (des alten Hauptwohnsitzes) ungeschmälert zur Schaffung eines neuen Hauptwohnsitzes zur Verfügung stehen soll (JAKOM/Kanduth-Kristen, 2013, § 30 Rz 26, mit Verweis RV 1680 BlgNR XXIV GP 8).

Einfachgesetzlich gewährleistetes Recht auf Anerkennung der Hauptwohnsitzbefreiung:

§ 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) bestimmt:

Abs. 1: Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

Abs. 2: Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Der Begriff Eigentumswohnung richtet sich nach § 18 Abs. 1 Z 3 lit. b (EStG 1988).

Eine Eigentumswohnung ist eine Wohnung im Sinne des WEG 2002, die mindestens zu zwei Dritteln der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dient (zu den Begriffen siehe § 18 Rz 56ff) JAKOM/Kanduth-Kristen, 2013, § 30 Rz 27).

Unter der zitierten Rz 58 führt Baldauf im JAKOM aus:

Eigentumswohnung ist eine Wohnung im Sinne des WEG, die mindestens zu zwei Dritteln der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dient; bei ausländischen Wohnungen bezieht sich der Begriff auf entsprechende Rechtsinstitute.

An dem gegenständlichen Zinshaus auf der Liegenschaft EZ EZ-Zahl KG 01002 Alsergrund wurde ein Wohnungseigentum - unstrittig - nicht begründet.

Wird die Besteuerungsausnahme für die Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen gewährt, kann im Interpretationswege nicht die Ansicht vertreten werden, eine solche liege auch bei einem Veräußerungsvorgang, im Rahmen dessen das Zinshaus einschließlich der Verkäuferwohnungen (der im veräußerten Zinshaus von der Zinshaus-Alleineigentümerin eigengenutzten Wohnungen) veräußert wurde, vor. Die seitens der Bf. geforderte Interpretation verlässt den Rahmen des äußerst möglichen Wortsinnes und ist daher nicht zulässig.

(Keine) Verfassungsrechtliche Bedenken:

Das Bundesfinanzgericht teilt nicht die Ansicht der rechtsfreundlichen Vertretung, dass die Differenzierung zwischen

- der Veräußerung einer Eigentumswohnung einerseits und
- dem Veräußerungsvorgang, im Rahmen dessen das Zinshaus einschließlich der Verkäuferwohnungen (der im Zinshaus von der Haus(allein)eigentümerin eigengenutzten Wohnungen [Top 15, Top 16]) veräußert wurde, andererseits

zu einer Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte führt, durch diese Ungleichbehandlung ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz (Art 7 B-VG, Art 2 StGG) vorläge, weil keine Rechtfertigungsgründe ersichtlich seien.

Der Gleichheitssatz setzt dem Gesetzgeber insofern inhaltliche Schranken, als er ihm verbietet, sachlich nicht begründbare Regelungen zu treffen. Innerhalb dieser Schranken ist es jedoch dem Gesetzgeber von Verfassungswegen durch den Gleichheitsgrundsatz nicht verwehrt, seine politischen Zielvorstellungen auf die ihm geeignet erscheinende Art und Weise zu verfolgen (vgl. VfSlg 17.807/2006 mwN). Dabei ist unter der Sachlichkeit einer Regelung nicht deren "Zweckmäßigkeit" zu verstehen. Der Verfassungsgerichtshof kann dem Gesetzgeber nur entgegentreten, wenn dieser Ziele verfolgt, die keinesfalls als im öffentlichen Interesse liegend anzusehen sind (zB VfSlg 17.315/2004 mwN).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes entspricht ein Gesetz dann nicht dem Gleichheitssatz, wenn die in Betracht kommende Regelung sachlich nicht gerechtfertigt ist. Art 7 Abs 1 B-VG verbietet nur, unsachliche, also durch tatsächliche Unterschiede nicht begründete Differenzierungen (VfSlg. 2088/1951, 3754/1960, 4140/1962, 4392/1963, 10.492/1985, 13.743/1994, 14.960/1997). Der Gleichheitsgrundsatz verpflichtet den Gesetzgeber daher, an gleiche Tatbestände gleiche Rechtsfolgen zu knüpfen (VfSlg.

2956/1956, 5727/1968) und wesentliche Unterschiede im Tatsachenbereich durch entsprechende rechtliche Regelungen zu berücksichtigen (VfSlg. 8217/1977, 8806/1980).

Deshalb sind nur solche unterschiedliche Regelungen wegen Verstoßes gegen den Gleichheitsgrundsatz verfassungswidrig, die nicht durch entsprechende Unterschiede im Tatsächlichen begründet sind (VfSlg. 7947/1976, 8600/1979). Dabei ist unter der Sachlichkeit einer Regelung nicht deren "Zweckmäßigkeit" zu verstehen (VfSlg. 4711/1964).

Unterschiedliche Rechtsfolgen müssen ihre jeweilige sachliche Rechtfertigung aus Unterschieden im Tatsächlichen oder im Rechtlichen finden (VfSlg 17.315/2004).

Differenzierungen können allerdings ihre Rechtfertigung nicht nur durch Unterschiede im Tatsächlichen, sondern auch durch „externe Zwecke“ beziehen, die mit den Eigenschaften der Vergleichsgruppen nichts zu tun haben (Pöschl, Gleichheit vor dem Gesetz, 213). Ob eine Differenzierung gleichheitskonform ist und dem Sachlichkeitsgebot entspricht, ist im Wesentlichen vom Gegenstand einer Regelung abhängig. Die Ungleichheit muss in Bezug auf die jeweilige Regelung wesentlich sein und ist demgemäß in hohem Maße kontextrelativ (Pöschl, Gleichheit vor dem Gesetz, 216 mwN; VfSlg 8279/1978.).

Für die sachliche Rechtfertigung einer Regelung und das relevante Gleichheitspaar spielen daher die Ziele, die der Gesetzgeber mit einer Regelung verfolgt und auch die Mittel, die er dafür einsetzt, eine ausschlaggebende Rolle (Stoll, ÖStZ 1989, 191; Gassner, Gleichheitssatz, 4; Häfelin/Haller, Bundesstaatsrecht Rz. 754).

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist es dem Gesetzgeber nicht verwehrt, seine politischen Zielvorstellungen auf die ihm geeignet erscheinende Art und Weise zu verfolgen. (vgl. VfSlg 16.176/2001, 16.504/2002, 17.807/2006.).

Ob eine Regelung zweckmäßig ist oder gar, ob mit ihr der optimale Weg zur Zielerreichung beschritten wird, sind keine Fragen, die vom Verfassungsgerichtshof unter dem Blickwinkel des Gleichheitssatzes zu beurteilen sind (vgl. VfSlg 11.369/1987, 14.301/1995, 15.031/1997, 17.315/2004).

Der Besitz eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung einerseits und eines Zinshauses (mit vorliegendenfalls 5 Geschoßen und 16 Top) mit von der Zinshaus-Alleineigentümerin eigengenutzten zusammengelegten Wohnungen (Top 15, Top 16) andererseits stellt keinen ähnlichen oder vergleichbaren Besitz dar.

Handelt es sich nicht um ähnlichen oder vergleichbaren (Realitäten)Besitz, liegt ein Unterschied im Tatsächlichen vor.

Stellt der Besitz einer Eigentumswohnung einerseits und eines Zinshauses mit von der Zinshaus-Alleineigentümerin eigengenutzten zusammengelegten Wohnungen andererseits, wie gesagt, keinen ähnlichen oder vergleichbaren Besitz dar, was sich im Regelfall im zu erzielenden Veräußerungserlös (im gegebenen Fall in Höhe von € 1,720.000,00) niederschlägt, und besteht der Zweck der Hauptwohnsitzbefreiung darin, dass der Veräußerungserlös (des alten Hauptwohnsitzes) ungeschmälert zur Schaffung eines neuen Hauptwohnsitzes zur Verfügung stehen soll, ist augenscheinlich, dass der Gesetzgeber zur Erreichung des angestrebten Zieles die steuerliche Begünstigung auf Veräußerungen von Eigenheimen und

Eigentumswohnungen beschränken wollte und nicht auch Zinshaus-Alleineigentümer mit eigengenutzten Wohnungen von der Besteuerung ausnehmen wollte.

Betreffend dieses h.a. Erkenntnis ergab sich Folgendes:

Der Verfassungsgerichtshof lehnte die Behandlung der unter der Zahl E 3279/2016 protokollierten Beschwerde mit Beschluss vom 9.10.2017 ab.

Der Verwaltungsgerichtshof wies die eingebrachte Revision, Zahl Ra 2017/13/0002, mit Erkenntnis vom 22.11.2017 als unbegründet ab.

War an der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum begründet worden und wurden dementsprechend – im März 2020 – von der Bf. mit dem Kaufvertrag zwei Eigentumswohnungen veräußert („Wohnungseigentum an W 1 (Erdgeschoß) 2.../2020 ... Kaufvertrag 2020-03-10“ und „Wohnungseigentum an W 2 (Obergeschoß) 2.../2020 ... Kaufvertrag 2020-03-10“), sind die gesetzlich geforderten Voraussetzungen betreffend die Hauptwohnsitzbefreiung hinsichtlich der erstangeführten (im Erdgeschoss gelegenen) Eigentumswohnung erfüllt.

Der Hinweis auf das - in der Beschwerdevorlage lediglich erwähnte, nicht aktenkundige - von der Gemeinde befüllte Gebäuderegister vermag die obigen Detailfeststellungen, insb. zum Grundbuchstand, nicht zu erschüttern.

Die Anteile hinsichtlich der Eigentumswohnung im Erdgeschoss waren: 266/569

Die Anteile hinsichtlich der Eigentumswohnung im Obergeschoss waren: 303/569

Der vereinbarte Gesamtkaufpreis für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum betrug € 345.000,--.

Dadurch errechnet sich die Steuer wie folgt:

$\text{€ } 345.000,-- \times 303/569 = \text{€ } 183.717,04$, davon 86% = $\text{€ } 157.996,65 = \text{€ } 25.720,39$

davon 30% Steuer = $\text{€ } 7.716,12$

Berechnung der Einkommensteuer (Beträge in €)

Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit	
Übermittelte Lohnzettel laut Anhang	
Bezugsauszahlende Stelle	stpfl. Bezüge (245)
Arbeitg.	23.127,47 €
Pauschbetrag für Werbungskosten	-132,00 €
	22.995,47
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	778,24
Veranlagungsfreibetrag (§ 41 (3) EStG 1988)	-681,76
Gesamtbetrag der Einkünfte	23.091,95
Sonderausgaben (§18 EStG 1988):	
Pauschbetrag für Sonderausgaben	-60,00
Einkommen	23.031,95

Die Einkommensteuer gem. § 33 Abs. 1 EStG 1988 beträgt:	
0 % für die ersten 11.000,00	0,00
20 % für die weiteren 7.000,00	1.400,00
35 % für die restlichen 5.031,95	1.761,18
Steuer vor Abzug der Absetzbeträge	3.161,18
Verkehrsabsetzbetrag	-400,00
Pendlereuro	-123,00
Steuer nach Abzug der Absetzbeträge	2.638,18
Die Steuer für die sonstigen Bezüge beträgt:	
0% für die ersten 620,00	0,00
6% für die restlichen 3.566,64	214,00
Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen (besonderer Steuersatz von 30%)	7.716,12
Einkommensteuer	10.568,30
Anrechenbare Lohnsteuer (260)	-2.818,39
Rundung gem. § 39 Abs. 3 EStG 1988	0,09
Festgesetzte Einkommensteuer	7.750,00

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (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.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden auf der Sachverhaltsebene zu lösenden Fall nicht gegeben; die gesetzlichen Bestimmungen sind klar und eindeutig.

Wien, am 29. Juni 2023