

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter ***Ri1*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 13. März 2015 gegen den Bescheid des ehemaligen Finanzamtes Wien 8/16/17 (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 16. Februar 2015 betreffend Einkommensteuer 2012 Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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

Der Beschwerdeführer ***Bf1*** (BF) hat am 23.1.2013 eine Einkommensteuererklärung (Arbeitnehmerveranlagung) für das Jahr 2012 eingereicht.

Aufgrund dieser Arbeitnehmerveranlagung erging am 22.2.2013 zunächst ein Bescheid des damaligen Finanzamtes Wien 8/16/17 (belangte Behörde), wonach sich für 2012 eine Einkommensteuergutschrift iHv € 405,00 ergab.

Am 9.3.2013 erhielt das gegenständliche Finanzamt eine Kontrollmitteilung über einen vom BF im Jahr 2012 getätigten Grundstücksverkauf.

Am 10.11.2014 wurde vom Finanzamt ein Vorhalt an den BF verschickt, mit dem er zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung zwecks Bekanntgabe der Grundstücksveräußerungen aufgefordert wurde.

Am 11.2.2015 langte beim Finanzamt in Beantwortung des Vorhaltes vom 10.11.2014 ein Konvolut an Dokumenten ein, welches aus folgenden Urkunden bestand:

1. Beschluss des Bezirksgerichtes Purkersdorf zu ***TZ1*** (Seite 1 von 2)
2. Kreditantrag des Beschwerdeführers vom 10.8.1976 über 350.000 Schilling zuzüglich Vertragskosten von 7.000 Schilling und staatlichen Gebühren von 9.100 Schilling
3. Katasterplan
4. Grundbuchsauszug Bestellbuch-Nr. ***Nr1*** betreffend ***EZ,KG***
5. Auszug aus dem notariell beglaubigten Kaufvertrag über den Verkauf des gegenständlichen Grundstückes (Seiten 1 – 3)
6. Information von HELP.gv.at betreffend „Alt-Grundstücke“
7. Quittung des Finanzamtes Wien 1/23 vom 24.1.2013 betreffend die Einzahlung von € 4.200,00 durch den BF, auf der als Verwendungszweck „Immo-ESt 2012“ angegeben ist

Mit Bescheid vom 16.2.2015 hat die belangte Behörde das Verfahren hinsichtlich der Einkommensteuer für das Jahr 2012 gem. § 303 Abs 1 BAO wiederaufgenommen. Am selben Tag wurde mittels Bescheid die Einkommensteuer 2012 mit € 3.795,00 festgesetzt, woraus sich eine Nachforderung iHv € 4.200,00 errechnete, die der – im ursprünglichen Bescheid nicht enthaltenen – Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen mit einem besonderen Steuersatz von 25 % entspricht.

Gegen den Einkommensteuerbescheid 2012 brachte der BF am 13.3.2015 eine Beschwerde (bezeichnet als Berufung) ein und führte aus, *er habe das gegenständliche Wochenendhäuschen bereits vor 35 Jahren erworben und im November 2012 aus privaten Gründen einen Notverkauf tätigen müssen. Sein Notar habe ihm gesagt, er müsse Immobilienvertragssteuer zahlen, weshalb er im Februar 2013 beim Finanzamt 1/23 einen Betrag von € 4.200 bezahlt hätte. Dieser Betrag sei nicht richtig mit Immobilienvertragssteuer, sondern auf Saldo, verbucht worden, weshalb er ihm gemeinsam mit der Gutschrift aus der Einkommensteuer zurückbezahlt worden sei. Der BF ersuche daher um Überprüfung der Einkommensteuer 2012.*

Am 12.6.2015 wies die belangte Behörde die Beschwerde betreffend Einkommensteuer 2012 mittels Beschwerdeverentscheidung als unbegründet ab und führte hierzu aus:

Die Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen unterliegen gemäß § 30a Abs. 1 EStG 1988 dem besonderen Steuersatz von 25 %. Die Steuer wurde wie folgt ermittelt:

120.000,00 Verkaufserlös
 -103.200,00 pauschale Anschaffungskosten gemäß § 30 Abs. 4 Z. 2 EStG 1988
 (86 % des Verkaufserlöses)
 16.800,00 Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen
 4.200,00 Steuer (=25 % der Einkünfte)

Der im Beschwerdebegehren beschriebene Sachverhalt führt zu keinem anderen steuerlichen Ergebnis. Daher war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Lt. Zustellnachweis wurde die Beschwerde vor Entscheidung dem BF am 16.6.2015 durch Übergabe an die im gleichen Haushalt wohnhafte Mutter zugestellt.

Am 13.7.2015 langte beim Finanzamt ein Vorlageantrag des BF ein (datiert mit 9.7.2015). Inhaltlich wurde auf den Antrag vom 13.3.2015 verwiesen.

Am 20.8.2015 wurde die Beschwerde mittels Vorlagebericht dem Bundesfinanzgericht übermittelt. Die belangte Behörde beantragte hierin die Abweisung der Beschwerde und führte zum Sachverhalt folgendes aus:

*„Der Abgabepflichtige ***Bf1*** veräußerte laut Kaufvertrag vom 30.11.2012 die Liegenschaft ***EZ,KG*** ***Ort***, ***Grundstücksadresse***, die sich seit 30.8.1976 in seinem Privatbesitz befand.*

Laut ZMR Abfrage bestand an der veräußerten Liegenschaft in den letzten 10 Jahren kein Hauptwohnsitz. Das Grundstück wurde seit 1987 nicht umgewidmet.

Damit liegen gemäß § 30 Abs. 4 Z 2 EStG sonstige Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung vor. Der Kaufpreis betrug 120.000,- Euro. Der Zufluss erfolgte im Jahr 2012.

Für die Berechnung der Einkünfte sind 86% des Verkaufserlöses als Anschaffungskosten anzusetzen.

Die Einkünfte betragen demnach 120.000,- € - 103.200,- € = 16.800,- €.

Die Immobilienertragsteuer beträgt gemäß § 30b EStG 25% der Einkünfte. Im gegenständlichen Fall somit 4.200,- €.

Der Abgabepflichtige hat diesen Betrag ohne Verrechnungsweisung am 24.1.2013 eingezahlt. Am 23.1.2013 wurde die Arbeitnehmerveranlagung abgegeben, ohne Angaben über den Liegenschaftsverkauf. Der Erstbescheid zur Einkommensteuer 2012 erging am 22. 2.2013 antragsgemäß. Das am Konto befindliche Guthaben wurde zur Gänze rückgezahlt.

Der mit dem Kaufvertrag befasste Parteienvertreter hat keine Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer gemäß § 30 c EStG durchgeführt, somit hätte der Pflichtige im Rahmen einer Abgabenerklärung die Einkünfte aus der Liegenschaftsveräußerung angeben müssen.

Durch eine Kontrollmitteilung vom 9.3.2013 zum Immobilienverkauf wurde diese Tatsache dem Finanzamt erst bekannt. In einem Vorhalteverfahren wurde der Sachverhalt ermittelt und am 16.2.2015 eine Wiederaufnahme der Einkommensteuer 2012 veranlasst und die Steuer von 4.200,- € festgesetzt. Dagegen wurde am 13.3.2015 Beschwerde erhoben. Über die Beschwerde wurde am 12.6.2015 mit abweisender Beschwerdeverentscheidung entschieden.

Gleichzeitig mit der Beschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid 2012 wurde auch Beschwerde gegen den Anspruchszinsenbescheid 2012 ergriffen. Dieser Beschwerde wurde mit Beschwerdeverentscheidung vom 11.6.2015 stattgegeben. Gegen die abweisende Beschwerdeverentscheidung betreffend die Einkommensteuer 2012 wurde am 9.7.2015 ein Vorlageantrag gestellt.“

Am 22.10.2015 übermittelte der BF – offensichtlich in Beantwortung des Vorlageantrages – eine Stellungnahme, in der er angab, *den Betrag am 24.1.2013 entgegen der Angaben der Finanzbehörde sehr wohl dotiert und genau bezeichnet zu haben, wofür die Zahlung erfolgen solle.*

Als Beilage wurde erneut die Quittung über die Einzahlung des Betrages übermittelt, die bereits im Zuge der Vorhaltsbeantwortung am 11.2.2015 vorgelegt wurde.

Mit Vorhalt vom 7.2.2024 wurde der BF vom Bundesfinanzgericht aufgefordert, dazu Stellung zu nehmen, bis wann ihm der gesamte Kaufpreis zugeflossen ist. Dieser Vorhalt wurde dem BF am 12.2.2024 durch Hinterlegung zugestellt, wobei die Abholfrist am 13.2.2024 begann.

Am 19.2.2024 meldete sich der BF fernmündlich und gab an, sich aufgrund des langen Zeitablaufs und gesundheitlicher Probleme nicht mehr an Details des damaligen Sachverhaltes erinnern zu können. Weitere Vorbringen wurden bis zum Ablauf der Antwortfrist nicht erstattet.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Das Bundesfinanzgericht geht von folgendem, verfahrensrelevanten, Sachverhalt aus:

Mit Kaufvertrag vom 30.11.2012 hat der BF die Liegenschaft ***EZ,KG***, mit der Grundstücksadresse ***Grundstücksadresse***, ***Ort***, um einen Kaufpreis von € 120.000 an den Erwerber ***E1*** verkauft.

Der gesamte Kaufpreis von € 120.000 ist dem BF bis spätestens 31.12.2012 zugeflossen, wobei € 20.000 bereits zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses übergeben waren.

Eine Selbstberechnung durch den Parteienvertreter nach § 30c EStG ist nicht erfolgt.

Der Erwerb des gegenständlichen Grundstückes durch den BF erfolgte vor dem 31.3.2002. Zum Zeitpunkt des Erwerbes durch den Beschwerdeführer war das Grundstück bereits bebaut.

Seit 1987 wurde das Grundstück nicht umgewidmet.

In den letzten 10 Jahren vor Veräußerung des Grundstückes hatte der BF dort keinen Wohnsitz.

Da im gegenständlichen Fall nur die Immobilienertragsteuer strittig ist, wird auf die restlichen einkommensteuerrelevanten Sachverhaltselemente nicht weiter eingegangen, zudem durch die belangte Behörde eine Veranlagung entsprechend der vom BF eingebrachten Abgabenerklärungen erfolgt ist.

2. Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ist grundsätzlich unstrittig und ergibt sich sohin weitestgehend aus den glaubhaften Ausführungen der belangten Behörde. Vom BF wurde lediglich um Überprüfung der Immobilienertragsteuer ersucht.

Die Veräußerung des Grundstückes um einen Preis von € 120.000 ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere dem notariell beglaubigten Kaufvertrag.

Vertraglich war der Zufluss des gesamten Kaufpreises bis spätestens 31.12.2012 vereinbart. Bereits mit Vorhalt des Finanzamtes vom 10.11.2014 wurde der BF an zwei Stellen explizit darauf hingewiesen, dass für die Steuerpflicht der Zuflusszeitpunkt des Kaufpreises relevant ist. Im gegenständlichen Abgabenverfahren ist die belangte Behörde von einem Zufluss des Kaufpreises im Jahr 2012 ausgegangen. Mit Vorhalt vom 7.2.2024 wurde der BF nochmals gefragt, wann der Zufluss erfolgt ist. Da der BF dennoch im gesamten Verfahren niemals behauptet hat, dass ihm der Kaufpreis erst nach 31.12.2012 zugeflossen wäre, ist aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung davon auszugehen, dass der gesamte Kaufvertragskonform abgewickelt wurde und der Kaufpreis dem BF somit spätestens am 31.12.2012 zugeflossen ist, weshalb die Steuerpflicht im Jahr 2012 entstanden ist.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gem. **§ 1 Abs 1 des Einkommensteuergesetzes 1988 (EStG 1988)** sind natürliche Personen einkommensteuerpflichtig.

Gem. **§ 2 Abs 1 EStG 1988** ist der Einkommensteuer das Einkommen zugrunde zu legen, das der Steuerpflichtige innerhalb eines Kalenderjahres bezogen hat.

Das Einkommen ist gem. **§ 2 Abs 2 EStG 1988** der Gesamtbetrag der Einkünfte aus den im **Abs. 3** aufgezählten Einkunftsarten nach Ausgleich mit Verlusten, die sich aus einzelnen Einkunftsarten ergeben, und nach Abzug der Sonderausgaben (**§ 18**) und außergewöhnlichen Belastungen (**§§ 34 und 35**) sowie der Freibeträge nach den **§§ 104, 105 und 106a**.

Gem. **§ 2 Abs 3 Z 7 EStG 1988** unterliegen der Einkommensteuer ua. sonstige Einkünfte iSd **§ 29**.

Gem. **§ 29 Z 2 EStG 1988** sind sonstige Einkünfte ua. Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen.

Gem. **§ 30 Abs 1 EStG 1988 idF BGBl I Nr 112/2012** 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 (grundstücksgleiche Rechte).

Gem. **§ 30 Abs 4 Z 2 EStG 1988** sind für Grundstücke, soweit sie am 31.3.2012 nicht steuerverfangen waren, der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten, als Einkünfte anzusetzen.

Gem. **§ 30 Abs 1 Z 1 lit a EStG 1988** in der bis 31.3.2012 geltenden Fassung war die Veräußerung eines privaten Grundstückes als Spekulationsgeschäft steuerpflichtig, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung ein Zeitraum von max. 10 Jahren lag.

Da die Anschaffung des gegenständlichen Grundstückes vor dem 31.3.2002 erfolgt ist, war es zum 31.12.2012 nicht mehr steuerverfangen („Altgrundstück“), weshalb nach **§ 30 Abs 4 Z 2 EStG** der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des

Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten als Einkünfte anzusetzen sind. Die Einkünfte ermitteln sich daher wie folgt:

Veräußerungserlös	€ 120.000,00
Anschaffungskosten (86 %)	€ 103.200,00
Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (Differenz)	€ 16.800,00

Nach **§ 30a Abs 1 EStG 1988 idF BGBl I Nr. 112/2012** unterliegen Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken im Sinne des § 30 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) zu berücksichtigen, sofern nicht die Regelbesteuerung (Abs. 2) anzuwenden ist.

Unter Anwendung des besonderen Steuersatzes von 25 % ergibt sich somit, wie vom Finanzamt ermittelt, eine Steuerlast von € 4.200,00.

Umstände, wonach eine Hauptwohnsitzbefreiung vorliegen könnte, wurden weder behauptet, noch sind solche erkennbar.

Die Überprüfung ergibt somit eine bereits ursprünglich richtige Festsetzung der Steuerlast durch die belangte Behörde.

Die Frage, ob der BF den Betrag von € 4.200,00 zunächst korrekt mit entsprechender Verrechnungsweisung eingezahlt hat und der Betrag aufgrund eines Fehlers des Finanzamtes falsch verbucht wurde oder ob keine Verrechnungsweisung erteilt wurde, ist für die Beurteilung des verfahrensgegenständlichen Sachverhaltes irrelevant, insbesondere, da das Finanzamt der Beschwerde gegen den Bescheid über die Anspruchszinsen stattgegeben hat, weshalb der BF diesbezüglich keinem Nachteil unterliegt. Aus diesem Grunde wird hierauf nicht weiter eingegangen.

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.

Im gegenständlichen Fall liegen keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung vor, sondern Rechtsfragen, die aus dem Gesetz und der vorhandenen Judikatur gelöst werden können. Weder liegt eine uneinheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vor, noch wird davon abgewichen.

Graz, am 18. März 2024