

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter Mag. David Hell LL.B. LL.M. in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr*** vertreten durch ***StB***, ***StB-Adresse***, über die Beschwerde vom 30. Oktober 2017 gegen den Bescheid des Finanzamtes ***FA-Ort*** vom 22. August 2017 betreffend Einkommensteuer 2012, Steuernummer ***BF1StNr1***, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 11. Juni 2025 zu Recht:

I. Der Beschwerde wird **teilweise Folge** gegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend **abgeändert**, dass die Einkommensteuer 2012 mit **121.251,00 Euro** festgesetzt wird.

Die Bemessungsgrundlagen 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

1. Verfahrensgang und Parteivorbringen

1.1. Verfahren vor der Abgabenbehörde

Das Finanzamt ***FA-Ort*** führte beim Beschwerdeführer (Bf.) in den Jahren 2015 bis 2017 eine Außenprüfung betreffend die Jahre 2012 bis 2014 durch. Diese wurde mit dem 55 – teilweise noch weiter untergliederte – Feststellungen umfassenden Bericht vom 22.8.2017 abgeschlossen. Am selben Tag erließ die belangte Behörde mehrere dem Prüfungsergebnis entsprechende Wiederaufnahme- und Sachbescheide, darunter auch den nunmehr **angefochtenen neuen Sachbescheid** betreffend Einkommensteuer 2012. Begründend führte die belangte Behörde – soweit für das gegenständliche Verfahren von Relevanz – im Bericht Folgendes aus:

- **Tz. 4c:** Im Jahr 2012 habe der Bf. im Zusammenhang mit dem Wohnbauprojekt ***Straße1*** in ***Ort1*** eine Rechnung in Höhe von 25.000,00 € (netto) gestellt. Aufgrund des Realisationsprinzips sei dieser Erlös im Jahr der Leistungserbringung und sohin im Jahr 2012 zu erfassen, obwohl die Rechnung erst im Jahr 2016 infolge einer Klage bezahlt wurde.
- **Tz. 29b:** Im Jahr 2012 sei im Zusammenhang mit dem Wohnbauprojekt ***Straße1*** in ***Ort1*** auf einem Konto des Bf. eine Zahlung in Höhe von 30.000,00 € eingegangen, die nicht im Wohnbaubetrieb des Bf. erfasst worden sei. Dieser Betrag sei daher als zusätzlicher Erlös des Wohnbaubetriebes zu erfassen.
- **Tz. 30c:** Es seien Rechnungen eines Handwerksbetriebes von ***Vater*** (Vater des Bf.) als Herstellungsaufwand verbucht worden. Im Zusammenhang mit diesen Leistungen habe ***Vater*** eine Klage gegen den Bf. erhoben, die letztlich durch Vergleich erledigt worden sei. Im prozentuellen Ausmaß (im Verhältnis zur Klagssumme), in welchem sich der Bf. in diesem Vergleich gegenüber ***Vater*** zur Zahlung verpflichtete, erkannte die belangte Behörde die Bildung einer Rückstellung an.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die – nach Fristverlängerung – am 30.10.2017 rechtzeitig eingebrachte **Beschwerde**. Mit dieser bekämpft der Bf. den angefochtenen Bescheid in den folgenden drei Punkten:

1. Den Feststellungen Tz. 4c und 29b liege ein und derselbe Sachverhalt zugrunde; es liege somit eine unzulässige Doppelerfassung dieses Erlöses vor.
2. Die belangte Behörde sei nicht auf das folgende, im Rahmen der Schlussbesprechung erstattete Vorbringen eingegangen: Im Zuge der Vorprüfung (Jahre 2008 bis 2011) sei der Zinsaufwand für die Finanzierung des Objektes „***Objektname1***“ aufgrund von Liebhaberei nicht anerkannt worden; auch im Zuge des Verkaufs dieses Objektes sei der Zinsaufwand bisher nicht geltend gemacht worden. Dieser Zinsaufwand sei aber nunmehr (im Jahr 2012) als Betriebsausgabe zu berücksichtigen.
3. Der im Zusammenhang mit der Leistung von ***Vater*** als Aufwand geltend gemachte Betrag stelle in vollem Umfang eine Betriebsausgabe dar und sei nicht zu aliquotieren, da die entsprechende Leistung tatsächlich von ***Vater*** erbracht worden sei und den als Aufwand verbuchten Wert habe.

In der Beschwerde beantragte der Bf. außerdem die Durchführung einer mündlichen Verhandlung sowie die Entscheidung durch den Senat.

Mit **Beschwerdevorentscheidung** vom 22.9.2020 (und gesonderter Begründung vom 23.9.2020, zugestellt am 28.9.2020) gab die belangte Behörde der Beschwerde teilweise Folge. Begründend führte die Behörde zu den einzelnen Beschwerdepunkten zusammengefasst Folgendes aus:

1. Da die behauptete Doppelerfassung vom Bf. nachgewiesen werden konnte, sei der Beschwerde in diesem Punkt stattzugeben.
2. Das Finanzamt vertrete weiterhin die Ansicht, dass es sich bei der Vermietung des Objektes „***Objektnamen1***“ (***Straße1***) um Liebhaberei gehandelt und das Objekt nicht zum Betriebsvermögen des Bf. gehört habe, weshalb eine Geltendmachung der Zinsaufwendungen im Rahmen der betrieblichen Einkünfte des Bf. nicht in Frage komme. Der nunmehrige Verkauf dieses Objektes sei als private Grundstücksveräußerung anzusehen, die der Besteuerung als Spekulationsgeschäft unterliege. Die geltend gemachten Zinsaufwendungen seien auch im Rahmen dieser Einkünfte nicht zu berücksichtigen, zumal sich schon ohne deren Berücksichtigung ein nicht ausgleichsfähiger Spekulationsverlust ergebe.
3. Es sei irrelevant, wie viel die Leistung des ***Vater*** tatsächlich wert war, da es nur darauf ankomme, dass der Bf. sie nicht in vollem Ausmaß habe bezahlen müssen. Die von ***Vater*** eingeklagte Restforderung sei entsprechend dem gerichtlichen Vergleich zu aliquotieren. Die Berechnung der eingestellten Rückforderung im Prüfbericht sei aber zu Lasten des Bf. unzutreffend niedrig gewesen, weshalb der Beschwerde insoweit teilweise stattzugeben sei.

Dagegen wendet sich der rechtzeitige **Vorlageantrag** des Bf. vom 28.10.2020, in welchem der Bf. zu den einzelnen Beschwerdepunkten Folgendes ausführt:

1. Die Behörde habe diesen Beschwerdepunkt anerkannt, er sei nun nicht mehr strittig.
2. Bei der Veräußerung des Objektes ***Straße1*** handle es sich nicht um eine private Grundstücksveräußerung, die dem Spekulationstatbestand unterliege, sondern um einen gewerblichen Grundstückshandel, da es sich beim gegenständlichen Projekt um das erste von mehreren Bauträgerprojekten des Bf. im Rahmen seines Gewerbebetriebes handle. Zu den Zinsen werde auf die bisherigen Ausführungen verwiesen.
3. Der in der Beschwerdevorentscheidung angesetzte Wert sei zwar rechnerisch nachvollziehbar, aber da die Leistungen fremdüblich vereinbart und erbracht worden seien, könne die aliquote Reduzierung der Leistungen anhand des Klagebegehrens des Klägers ***Vater*** kein Maßstab sein. Die Höhe der erfassten Rückstellung sei daher auf den (vollen) Wert laut Beschwerdebegehren anzupassen.

Im Zuge der Finanzorganisationsreform trat mit 1.1.2021 das Finanzamt Österreich an die Stelle der bescheiderlassenden Behörde. Am 16.3.2021 legte das nunmehr zuständige Finanzamt Österreich die Beschwerde samt Akt und **Vorlagebericht** dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor. Darin verwies die Behörde weitestgehend auf ihre bisherigen Ausführungen.

1.2. Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht

Mit Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses des Bundesfinanzgerichts vom 28.2.2023 wurde die gegenständliche Rechtssache der mit 1.1.2023 neu besetzten Senatsgerichtsabteilung 4013-1 zugewiesen.

Am 29.1.2025 fand in ***Ort1*** ein **Erörterungstermin** gemäß § 269 Abs. 3 BAO in Anwesenheit des Berichterstatters, des Bf., seines Vertreters und der Behördenvertreter statt. Dabei wurde zu den einzelnen Beschwerdepunkten Folgendes festgehalten:

1. Dieser Beschwerdepunkt ist nicht mehr strittig und wird vom Gericht entsprechend der Beschwerdeentscheidung entschieden werden.
2. Der Bf. hat unstrittig im Jahr des Verkaufs der gegenständlichen Liegenschaft (2012) einen Wohnbaubetrieb geführt. Unter Verweis auf das Erkenntnis des BFG vom 26.9.2024, RV/3100530/2021, Punkte IV.1.3 bis IV.1.6 und die dort zitierte VwGH-Judikatur führte der Berichterstatter aus, dass der Verkauf seiner Ansicht nach der gewerblichen Tätigkeit des Bf. zuzurechnen sei, da der Bf. – wenn nicht schon zum Zeitpunkt des Erwerbs, dann jedenfalls zum Zeitpunkt des Verkaufs – einen planmäßigen Abverkauf der Liegenschaft betrieb, zumal ja offenbar auch noch Bauarbeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf vorgenommen wurden.
3. Zu diesem Punkt führte der Berichterstatter aus, dass es im Hinblick auf den steuerlichen Gesamtgewinn eigentlich nicht von Bedeutung sei, ob die Rückstellung im Jahr 2012 in voller Höhe gebildet werden könne, da der über das aliquote Ausmaß hinausgehende Teil jedenfalls im Jahr des Vergleichsabschlusses (2014) steuerwirksam aufzulösen sei und das Verfahren dieses Jahres auch noch offen sei, sodass eine Berücksichtigung verfahrensrechtlich noch möglich wäre.

Davon ausgehend schlug der Berichterstatter den Parteien vor, sich in einem Verfahren gemäß § 300 BAO darauf zu einigen, dass der Verlust aus dem Liegenschaftsverkauf anerkannt wird und der Bf. im Gegenzug den Beschwerdepunkt 3 zurücknimmt. In der Folge brachte der Bf. am 19.2.2025 eine Zustimmungserklärung gemäß § 300 Abs. 1 lit. a BAO ein und leitete das Gericht diese mit Beschluss desselben Datums an die belangte Behörde weiter. Die belangte Behörde nahm jedoch letztendlich – auch nach einer von ihr beantragten Fristverlängerung – keine Änderung des angefochtenen Bescheides oder der Beschwerdeentscheidung gemäß § 300 Abs. 1 BAO vor, da zwischen den Parteien keine Einigung über die Berechnung der Änderungen aufgrund von Beschwerdepunkt 2 erzielt werden konnte. Somit war es aus Sicht der Parteien zweckdienlicher, eine Entscheidung durch das Bundesfinanzgericht zu erwirken.

Die belangte Behörde beabsichtigte gegenüber der Beschwerdeentscheidung folgende Änderungen: Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb seien in Höhe von 286.654,10 € anzusetzen

(statt 395.199,15 € laut Beschwerdevorentscheidung). Die Reduktion um 108.545,05 € gegenüber der Beschwerdevorentscheidung ergebe sich daraus, dass der Verlust aus der Grundstückstransaktion ***Straße1*** nunmehr anerkannt werde (-120.877,26 €), andererseits jedoch eine gewinnerhöhende Wertzuschreibung um 12.332,21 € wegen in der Vergangenheit zu Unrecht vorgenommener Abschreibungen für Grund und Boden anzusetzen sei. Die als Betriebsausgabe geltend gemachten Zinsen für die Jahre 2008 bis 2011 seien hingegen nicht im Rahmen der Veranlagung des Jahres 2012 abzugsfähig.

Am 11.6.2025 fand die beantragte mündliche Senatsverhandlung vor dem Bundesfinanzgericht statt. Im Zuge dieser Verhandlung wurde der Antrag auf Entscheidung durch den Senat vom Vertreter des Bf. zurückgezogen, wodurch der Berichterstatter als Einzelrichter zuständig wurde und die Verhandlung nach Entlassung der übrigen Senatsmitglieder fortsetzte.

Zur von der belangten Behörde beantragten gewinnerhöhenden AfA-Korrektur in Höhe von 12.332,21 € wurde von ihr im Zuge der Verhandlung eine Berechnung vorgelegt, aus welcher sich nach Ansicht der Behörde klar ergebe, dass eine offensichtlich Fehlbuchung (AfA auf Grund und Boden) in dieser Höhe gewinnmindernd Eingang in die Ermittlung des Wareneinsatzes gefunden habe, was zu korrigieren sei. Der Bf. hielt die von der Behörde vorgelegte Berechnung für nicht nachvollziehbar und bestritt sie (unsubstantiiert).

Zum Beschwerdepunkt 3 wurde in der Verhandlung von der Behörde zunächst dargetan, dass der von ihr in der Beschwerdevorentscheidung berücksichtigte Betrag in Höhe von 25.517,24 € um den Betrag von 11.032,00 € zu kürzen sei, da dieser Teilbetrag bereits im angefochtenen Bescheid berücksichtigt worden sei. Nach eingehender Diskussion konnte einvernehmlich festgestellt werden, dass dieser Teilbetrag zwar im Prüfungsbericht angeführt wurde, aber aus Versehen keinen Eingang in den angefochtenen Bescheid fand. Die belangte Behörde zog die beantragte Änderung in diesem Punkt daher wieder zurück. Der Beschwerdepunkt 3 wurde daraufhin vom Bf. förmlich darauf eingeschränkt, dass dieser entsprechend der Beschwerdevorentscheidung zu entscheiden sei.

Abschließend beantragte die belangte Behörde in der Verhandlung, die im Erkenntnis des BFG vom 11.6.2025, RV/3100673/2020 (Seiten 56 bis 58), vorgenommene Buchwertänderung (des Entnahmewertes) des Objektes „***Objektname1***“ auch im gegenständlichen Verfahren zu berücksichtigen. Im Nachgang der Verhandlung konkretisierte die belangte Behörde ihr Begehren dahingehend, dass der Buchwert nicht nur um die 16.845,34 € zu vermindern sei, um welche der Entnahmewert im angeführten Erkenntnis vermindert wurde, sondern um 41.569,15 €. Die Berechnung, welcher das Gericht im angeführten Erkenntnis gefolgt sei, habe den Buchwert auf andere Weise ermittelt als die belangte Behörde. Setze man die nach Ansicht der Abgabenbehörde richtigen Beträge in die Berechnung laut diesem Erkenntnis ein, ergebe sich eine Buchwertdifferenz gegenüber dem bisherigen Ansatz der belangten Behörde in Höhe von 41.569,15 € und nicht lediglich 16.845,34 €. Dieser Unterschied ergebe sich aus

der unterschiedlichen Berücksichtigung von Zinsen und Aufwendungen der Jahre 2008 und 2009.

2. Sachverhalt

Die Liegenschaft *****Straße1***** in *****Ort1***** (Objekt „*****Objektname1*****“) wurde vom Bf. mit Kaufvertrag vom 9.1.2008 um 1.000.000,00 € erworben und mit Kaufverträgen vom 23.12.2011 um 1.000.000,00 € (zzgl. 40.000,00 € für das Inventar und 30.000,00 € für vom Bf. im Zusammenhang mit dem Verkauf auf Wunsch des Käufers vorgenommene Umbauarbeiten) veräußert. In der Zwischenzeit hatte der Bf. das Objekt vermietet. Der Zufluss des Veräußerungserlöses an den Bf. und der Übergang der Verfügungsmacht auf den Käufer erfolgten im Jahr 2012.

Von 31.8.2009 bis 26.11.2013 war der Bf. Inhaber des Gewerbes „*Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) gemäß § 94 Z 35 GewO 1994, eingeschränkt auf Bauträger*“. Mit 27.11.2013 ging diese Gewerbeberechtigung auf die vom Bf. geführte *****Bf-GmbH***** über. Zumindest in den Jahren 2009 bis 2012 hat er als Einzelunternehmer neben seinem *****Handwerksbetrieb***** einen Wohnbaubetrieb bzw. gewerblichen Grundstückshandel geführt. Insbesondere errichtete der Bf. in diesem Zeitraum zwei Einfamilienhäuser auf einem im Jahr 2010 um 1,15 Mio. € erworbenen Grundstück in *****Ort2*****, *****Straße2*****, und verkaufte diese in den Jahren 2010 bzw. 2012 um zusammen 3,67 Mio. € an zwei fremde Dritte. In den Jahren 2012 bis 2014 errichtete er ferner ein Wohn- und Geschäftshaus mit 7 Wohnungen, 2 Geschäftslokalen und 9 KFZ-Abstellplätzen auf einem im Jahr 2010 erworbenen Grundstück in *****Ort3*****, *****Straße3*****. Daneben war der Bf. im gleichen Zeitraum auch als Gesellschafter einer GesbR (zusammen mit seinem Vater *****Vater*****) im Wohnbau tätig und wickelte über diese ebenfalls mehrere Wohnbauprojekte derselben Art und Größenordnung ab.

Das Objekt „*****Objektname1*****“ war zunächst im Betriebsvermögen der GesbR von *****Bf***** und seinem Vater enthalten und wurde später von dieser in das Betriebsvermögen des Wohnbaubetriebes des *****Bf***** als Einzelunternehmer entnommen. Der Entnahmewert ist nach den Feststellungen des BFG im Erkenntnis vom 11.6.2025, RV/3100673/2020, um 16.845,34 € niedriger als von der belangten Behörde bislang angenommen.

Der – bisher von der belangten Behörde nicht berücksichtigte – Verlust aus der Grundstückstransaktion betreffend das Objekt „*****Objektname1*****“ errechnet sich folgendermaßen:

Veräußerungserlös	1.040.000,00 €
Wareneinsatz laut Kontoblatt 5300	-1.100.438,63 €

AfA-Korrektur	+12.332,21 €
Buchwertminderung laut BFG 11.6.2025, RV/3100673/2020	+16.845,34 €
Summe	-31.261,08 €
abzgl. Gewinnhinzurechnung Beschwerdevereinsentscheidung	-60.438,63 €
Gesamtänderung gegenüber Beschwerdevereinsentscheidung	-91.699,71 €

Die AfA-Korrektur in Höhe von 12.332,21 € entspricht einer Buchung von AfA in dieser Höhe, die im Jahr 2012 auf dem Konto 5300 aufwandswirksam verbucht wurde. Es handelt sich um eine offensichtliche Fehlbuchung, da AfA auf Grund und Boden geltend gemacht wurde. Diese Buchung wurde auf dem Bestandskonto zwar umgehend storniert, aber die Gegenbuchung der Stornierung erfolgte nicht auf dem Konto 5300. In weiterer Folge fand dieser Betrag daher Eingang in die auf Grundlage des Kontos 5300 vorgenommene Berechnung des Wareneinsatzes für das Objekt „***Objektnamen1***“ und erhöhte diesen, wodurch der Gewinn entsprechend vermindert wurde.

Für die Finanzierung des Erwerbs des Objektes „***Objektnamen1***“ durch den Bf. fielen in den Jahren 2008 bis 2011 Zinsen in Höhe von insgesamt 75.045,81 € an.

3. Beweiswürdigung

Die Feststellungen zum Erwerb und Verkauf des Objektes „***Objektnamen1***“ gründen auf den entsprechenden Kaufverträgen, deren Richtigkeit von der belangten Behörde nicht bestritten wurde. Die zwischenzeitliche Vermietung sowie der Umstand, dass der Veräußerungserlös und der Übergang der Verfügungsmacht erst im Jahr 2012 erfolgten, waren zwischen den Parteien nicht strittig; diese Umstände werden auch vom erkennenden Gericht nicht bezweifelt.

Dass der Bf. im Jahr 2012 auch einen Wohnbaubetrieb bzw. gewerblichen Grundstückshandel geführt hat, ergibt sich bereits aus dem Betriebsprüfungsbericht (Seiten 2 und 45, Tz. 28 bis 39) und war zwischen den Parteien jedenfalls zuletzt nicht mehr strittig. Die Feststellungen zur diesbezüglichen Gewerbebeanmeldung gründen auf dem Auszug aus dem *Gewerbeinformationssystem Austria* (GISA), in welches das Gericht von Amts wegen Einsicht genommen hat. Die Angaben zu den genannten Bauträgerprojekten gründen auf einer amtswegigen Einsichtnahme in das Grundbuch zu ***KG/EZ 2*** bzw. ***KG/EZ 3*** samt den dazugehörigen Urkunden (Kaufverträgen). Hinsichtlich der gemeinsam mit seinem Vater im Rahmen einer GesbR ausgeübten Tätigkeit sowie der Entnahme des Objektes „***Objektnamen1***“ und der diesbezüglichen Buchwertminderung durch das Gericht wird auf die den Verfahrensparteien

bekannten umfangreichen Feststellungen und beweismäßigenden Erwägungen im Erkenntnis des BFG vom 11.6.2025, RV/3100673/2020 verwiesen.

Die festgestellten Beträge des Veräußerungserlöses sowie des Wareneinsatzes laut Kontoblatt 5300 waren unstrittig und deren Richtigkeit wird vom Gericht nicht bezweifelt. Dass die – unsachgemäße – AfA-Buchung in Höhe von 12.322,21 € bei der Ermittlung des Wareneinsatzes laut Kontoblatt 5300 gewinnmindernd berücksichtigt wurde, ergibt sich unmittelbar aus diesem Kontoblatt, welches keine gewinnerhöhende Gegen- oder Stornobuchung enthält.

Der Betrag der 2008 bis 2011 angefallenen Zinsen entspricht der Feststellung, welche die belangte Behörde in ihrer Beschwerdeentscheidung getroffen hat. Dieser Betrag wurde vom Bf. in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich außer Streit gestellt, weshalb das Gericht keinen Anlass sieht, an dessen Richtigkeit zu zweifeln.

4. Rechtliche Beurteilung

4.1. Zu Spruchpunkt I. (teilweise Stattgabe)

Zu Beschwerdepunkt 1 wird darauf verwiesen, dass zwischen den Parteien nicht mehr strittig ist, dass der Erlös, auf welchen sich dieser Beschwerdepunkt bezieht, im angefochtenen Bescheid zu Unrecht doppelt erfasst wurde und dieser Umstand auch für das Gericht klar erkennbar ist. In diesem Punkt ist der Beschwerde daher – entsprechend der Beschwerdeentscheidung – stattzugeben.

In Bezug auf Beschwerdepunkt 2 ist zunächst zu klären, ob die Veräußerung des gegenständlichen Objektes „***Objektnamen1***“ dem gewerblichen Wohnbaubetrieb des Bf. oder seiner privaten Vermögensverwaltung zuzurechnen ist.

Eine Betätigung wird nur dann als gewerblich angesehen, wenn sie den Rahmen der Vermögensverwaltung überschreitet. Das ist dann der Fall, wenn das Tätigwerden des Steuerpflichtigen nach Art und Umfang deutlich jenes Ausmaß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens verbunden ist (VwGH 18.12.2001, 99/15/0155). Keine bloße Vermögensverwaltung liegt vor, wenn die Vermögensnutzung durch Fruchtziehung in den Hintergrund tritt und die Vermögensverwertung entscheidend im Vordergrund steht. In einem solchen Fall begründen Grundstücksgeschäfte einen gewerblichen Grundstückshandel. Der gewerbliche Grundstückshandel hat zur Voraussetzung, dass die Veräußerungen auf planmäßige Art und Weise erfolgen (VwGH 24.2.2005, 2001/15/0159; 26.7.2000, 95/14/0161; 18.12.2001, 99/15/0155). Ob Vermögensnutzung oder -umschichtung und -verwertung im Vordergrund stehen, ist nach dem objektiven Gesamtbild des jeweiligen Falles zu beurteilen (VwGH 24.2.2005, 2001/15/0159; 29.7.2010, 2008/15/0093; 28.6.2012, 2009/15/0113).

Zwar tätigt ein gewerblicher Grundstückshändler im Allgemeinen bereits den Grundstückskauf in Verkaufsabsicht. Gewerblicher Grundstückshandel kann allerdings auch dann vorliegen, wenn erst aufgrund eines später gefassten Willensentschlusses der planmäßige Abverkauf der Immobilien umgesetzt wird. Es kommt sohin nicht zwingend auf die ursprüngliche Absicht des Steuerpflichtigen im Zeitpunkt des Erwerbes der Liegenschaften an (VwGH 14.11.1984, 82/13/0242; 28.6.2012, 2009/15/0113). Ein gewerblicher Grundstückshandel kann auch dann vorliegen, wenn der Wille zum planmäßigen Abverkauf erst nach Errichtung bzw. Erwerb eines Objektes entstanden ist (vgl. VwGH 24.2.2005, 2001/15/0159).

Der planmäßige Abverkauf von Immobilien nach baulichen Umgestaltungsmaßnahmen begründet regelmäßig gewerblichen Grundstückshandel (VwGH 14.11.1984, 82/13/0242; 28.6.2012, 2009/15/0113). Erwirbt ein Steuerpflichtiger Grundstücke, um diese zu bebauen, und veräußert er sie in nahem zeitlichem Zusammenhang, so kann bereits bei einer geringen Anzahl von Objekten eine gewerbliche Tätigkeit vorliegen. Neben der Anzahl der veräußerten Objekte ist dabei auf den Zeitraum zwischen Erwerbs- und Veräußerungsvorgängen Bedacht zu nehmen, weil der Ankauf von Grundstücken mit der Absicht, diese möglichst kurzfristig nach Erwerb und Fertigstellung von Gebäuden wieder zu veräußern, insbesondere in Fällen, in denen ein Steuerpflichtiger seine Tätigkeit werbend an die Allgemeinheit richtet, für eine gewerbliche Tätigkeit spricht (VwGH 25.3.1999, 94/15/0171; 28.6.2012, 2009/15/0113).

Im Beschwerdefall war zunächst strittig, ob die Betätigung des Bf. im Zusammenhang mit dem Objekt „***Objektname1***“ als Vermögensverwaltung oder als gewerbliche Betätigung anzusehen ist. Nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts überschreitet das Tätigwerden des Bf. im Zusammenhang mit diesem Objekt jenes Ausmaß, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens verbunden ist. Ob er bereits beim Erwerb des Objektes eine zeitnahe Veräußerung beabsichtigt hat, ist nach der zitierten Judikatur nicht von Relevanz, sofern nur nachträglich ein Entschluss zur planmäßigen Veräußerung gefasst wurde. Zur ursprünglichen Absicht des Bf. wurden deshalb keine Feststellungen getroffen.

Dass der Bf. jedenfalls in den Jahren 2009 bis 2012 (als Einzelunternehmer sowie als Gesellschafter der GesbR mit seinem Vater) einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben hat, ist zwischen den Parteien nicht strittig und angesichts der Anmeldung des Gewerbes als Bauträger, der Vielzahl an gleichzeitig oder in kurzer zeitlicher Abfolge errichteten Gebäuden, des Investitionsvolumens sowie des schnellen Verkaufs der Häuser in ***Ort2***, ***Straße2*** auch für das Gericht klar ersichtlich. Auch hinsichtlich der Veräußerung des streitgegenständlichen Objektes im Dezember 2011 durch den Bf. ist nicht von einer üblichen Vermögensverwaltung auszugehen, sondern stand das Verwerten der Liegenschaft eindeutig im Vordergrund. Dies wird insbesondere dadurch offenbar, dass der Bf. unmittelbar im Zusammenhang mit dem Verkauf dieses Objektes noch Adaptierungsarbeiten vorgenommen hatte. Es ist folglich davon auszugehen, dass der Bf. jedenfalls im Zeitpunkt des Verkaufs dieses Objektes zu dessen planmäßiger Veräußerung nach Art seiner anderen Bauträgerprojekte

entschlossen war. Der Verkauf dieses Objektes ist daher der gewerblichen Tätigkeit des Bf. zuzurechnen.

In den Jahren 2008 bis 2011 sind im Zusammenhang mit dem Kauf des Objektes „***Objektnamen1***“ durch den Bf. Kreditzinsen als Betriebsausgaben angefallen. Steuerlich wurden diese in diesen Zeiträumen nicht anerkannt, da die Bewirtschaftung dieses Objektes von der belangten Behörde in den rechtskräftigen Einkommensteuerbescheiden für diese Jahre (isoliert betrachtet) als Liebhabereitätigkeit angesehen wurde. Wenn der Bf. nun diese Zinsen, welche in den Jahren 2008 bis 2011 angefallen sind, als Betriebsausgaben im Jahr 2012 abziehen möchte, so ist ihm entgegenzuhalten, dass dies gegen das Prinzip der Periodenbesteuerung verstößt, welchem das Gesetz Vorrang vor der Besteuerung des richtigen Gesamtgewinnes einräumt (vgl. VwGH 25.11.1999, 99/15/0194). Der Umstand, dass Betriebsausgaben in den bereits verjährten Vorjahren nicht berücksichtigt wurden, ist mangels steuerlicher Auswirkung (in Bezug auf einen Bilanzansatz) im Sinne des § 4 Abs. 2 Z 2 EStG 1988 auch keiner Berichtigung durch einen Abschlag im Sinne dieser Bestimmung zugänglich (Zorn in *Büsser/Ehrke-Rabel/Hirschler/Petritz/Sutter*, EStG III, 53. Lfg. 2012, § 4 Abs. 2 Rz 93.1). Um die steuerliche Berücksichtigung der Kreditzinsen für die Jahre 2008 bis 2011 zu erwirken, hätte der Bf. vielmehr gegen die Einkommensteuerbescheide dieser Jahre Rechtsmittel erheben und damit durchdringen müssen. Die nunmehrige Änderung der Beurteilung (von Liebhaberei zu Gewerbebetrieb) führt auch nicht zu einer verfassungswidrigen Doppelbesteuerung im Sinne des Erkenntnisses des VfGH vom 30.1.1980, B 29/77.

Hinsichtlich des Beschwerdepunktes 2 war der Beschwerde daher insoweit teilweise stattzugeben, als der Verkauf des gegenständlichen Objektes der betrieblichen Tätigkeit des Bf. zuzurechnen ist und der dadurch realisierte Verlust folglich in vollem Umfang mit anderen Gewinnen aus demselben Betrieb verrechnet werden kann. Die darüber hinaus begehrte Berücksichtigung der Zinsen aus den Jahren 2008 bis 2011 war hingegen nicht zu gewähren.

An die vom Bundesfinanzgericht im Erkenntnis vom 11.6.2025, RV/3100673/2020, vorgenommene Minderung des Entnahmewertes des Objekts „***Objektnamen1***“ erachtet sich das Gericht im vorliegenden Fall gebunden, da der Entnahmewert eine Vorfrage im Sinne des § 116 BAO für die Berechnung der Höhe des Wareneinsatzes im gegenständlichen Verfahren darstellt. Die Bindungswirkung eines Erkenntnisses des BFG erstreckt sich nur auf den Inhalt des Spruchs (VwGH 28.2.2012, 2010/15/0169; 14.5.2024, Ra 2023/16/0116). Da der Entnahmewert allerdings Eingang in den Spruch jenes Erkenntnisses fand, ist er von der Bindungswirkung umfasst. Diese Bindung besteht unabhängig von der Rechtmäßigkeit der Entscheidung (vgl. VwGH 19.4.2018, Ro 2016/15/0002) und hat die Wirkung, dass das Gericht hinsichtlich des die Vorfrage bildenden rechtlichen Sachverhaltselementes keine eigenständigen Ermittlungen vornehmen bzw. Feststellungen treffen darf (*Ritz/Koran*, BAO⁸ § 116 BAO Rz 11 f). Daher war auf das Vorbringen der belangten Behörde zur allenfalls falschen

Berechnung dieses Wertes nicht näher einzugehen und stattdessen vom Entnahmewert laut der Entscheidung des BFG vom 11.6.2025, RV/3100673/2020, auszugehen.

Der Beschwerdepunkt 3 wurde vom Bf. in der mündlichen Verhandlung am 11.6.2025 ausdrücklich auf eine Erledigung im Sinne der Beschwerdeentscheidung eingeschränkt. Damit hat der Bf. die Richtigkeit der Beschwerdeentscheidung in diesem Punkt dem Grunde sowie der Höhe nach anerkannt. Diese Einschränkung der Beschwerde hat zur Folge, dass das Gericht über diese zuvor noch strittigen Punkte nicht mehr absprechen muss (vgl. VwGH 16.10.1986, 86/16/0156; *Ritz/Koran*, BAO⁸ § 256 Rz 8). Das Gericht folgt diesbezüglich daher der insoweit nun nicht mehr strittigen Beschwerdeentscheidung der belangten Behörde.

Gegenüber der Beschwerdeentscheidung waren die Einkünfte aus Gewerbebetrieb folglich um 91.699,71 € auf 303.499,44 € zu vermindern. Die Einkommensteuer ist unter Einbeziehung der übrigen unstrittigen Bestandteile des angefochtenen Bescheides wie folgt zu berechnen:

Einkünfte aus Gewerbebetrieb	303.499,44
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	- 41.407,91
Gesamttrag der Einkünfte	262.091,53
Pauschbetrag für Sonderausgaben	- 60,00
Einkommen	262.031,53
Einkommensteuer (262.031,53 - 60.000,00) x 0,5 + 20.235,00	121.250,77
Rundung gemäß § 39 Abs. 3 EStG 1988	0,23
Festgesetzte Einkommensteuer	121.251,00

Insgesamt war daher spruchgemäß zu entscheiden.

4.2. 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.

Da das vorliegende Erkenntnis der angeführten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes folgt, war die Revision mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung nicht zuzulassen.

Innsbruck, am 19. August 2025