

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Regina Vogt in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 5. Juli 2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes Bruck Eisenstadt Oberwart vom 24. Juni 2019 betreffend Einkommensteuer 2017, Steuernummer ***BF1StNr1***, zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Vorausgeschickt wird, dass der diesem Erkenntnis zu Grunde liegende Sachverhalt bereits Gegenstand des Verfahrens RV/7106101/2019 war. Das in diesem Verfahren ergangene Erkenntnis vom 16.12.2025 wurde nach Amtsrevision der belangten Behörde mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 13.5.2026, Ra 2026//13/0026, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird aus verfahrensökonomischen Gründen auf den Inhalt dieser beiden Erkenntnisse verwiesen.

Strittig war und ist die Frage, ob die Veräußerung einer Liegenschaft durch den mittlerweile verstorbenen und damaligen Beschwerdeführer im Juli des Jahres 2017 nach § 30 Abs.4 Z.1 EStG 1988 (belangte Behörde) oder § 30 Abs. 4 Z.2 EStG 1988 zu versteuern ist. Während die belangte Behörde ursprünglich davon ausging, dass die Umwidmung in Bauland durch Verordnung der Gemeinde bereits im Jahr 2016 erfolgt sei, stellte das Bundesfinanzgericht im Zuge der damaligen Beschwerdeerledigung fest, dass sich das Grundstück im Zeitpunkt der Veräußerung noch in einer sog. Aufschließungszone befand und erst durch Verordnung der

Gemeinde vom 21.12.2017, also nach der Veräußerung, zur Bebauung freigegeben worden ist. Zu der vom Bundesfinanzgericht vorgenommenen Abänderung des Bescheides und Ermittlung der Einkünfte gem. § 30 Abs. 2 Z. 2 EStG 1988 stellte der Verwaltungsgerichtshof fest, dass sich das Bundesfinanzgericht nicht mit der Frage auseinandergesetzt habe, ob die im Dezember 2017 erfolgte Umwidmung in Bauland des im Juli 2017 verkauften, sich damals noch in einer Aufschließungszone befindlichen, Grundstückes in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung gestanden sei.

In der Amtsrevision wurde dazu ausgeführt:

*„Ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Veräußerung und einer später erfolgten Umwidmung ergibt sich nach VwGH vom 19.05.2020, Ro 2018/13/0015 in der Regel aus dem vereinbarten Kaufpreis; nämlich dann, wenn für das Grundstück trotz fehlender bestehender Bebauungsmöglichkeit bereits der volle Baulandpreis bezahlt wird. Dazu wird zur Plausibilisierung gegenständlich auf die im Wirtschaftsmagazin Gewinn betreffend das Jahr 2017 zur Gemeinde ***1*** veröffentlichten Grundstückspreise zwischen € 130,- und € 200,- pro m² verwiesen und angemerkt, dass der von der mbP erzielte Quadratmeterpreis iHv etwa € 160,-/m² dem Preis für Bauland entsprach. Dass die mbP für Grünland den ortsüblichen Baulandpreis erhalten hat, ist nur im Hinblick auf die erwartete Umwidmung verständlich (VwGH 19.05.2020, Ro 2018/13/0015). Ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Veräußerung und einer später erfolgten Umwidmung liegt gegenständlich jedenfalls auch deswegen vor, weil bereits eine Aufschließungszone vorlag und man folglich mit vernünftiger wirtschaftlicher Sicherheit von einer Umwidmung ausgehen konnte. Letztlich stellen auch die Ausführungen des Bundesfinanzgerichts, wonach die Parzellierung des Grundstücks erst im Jahr 2017 stattgefunden hat und die Bebauung bereits im Jahr des Verkaufs ermöglicht wurde (vgl. Seiten 3 und 5 des Erkenntnisses) Argumente in diese Richtung dar.“*

Dem Bf. wurde diese Passage der Amtsrevision mit Vorhalt vom 19.6.2026 nochmals zur Kenntnis gebracht und die Möglichkeit eingeräumt, dazu Stellung zu nehmen. Den Feststellungen der Amtspartei wurde nicht widersprochen.

Der auch im fortgesetzten Verfahren zu berücksichtigende Antrag auf Durchführung einer mündlichen Senatsverhandlung wurde mit Schreiben vom 14.7.2026 zurückgenommen.

Mit Beschluss vom 24.7.2026 wurde die Amtspartei gem. § 274 Abs. 1 BAO ersucht, binnen zwei Wochen bekanntzugeben, ob sie einen Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung stellen werde.

Die Amtspartei teilte dem Bundesfinanzgericht am 28.7.2026 mit, dass keine mündliche Verhandlung beantragt werde.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Zum Sachverhalt wird auf die bereits angeführten Erkenntnisse des Bundesfinanzgerichtes und des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen.

Folgende Eckpunkte werden nochmals festgehalten:

Mit Kaufvertrag vom 3.11.1998 erwarb der ehemalige Beschwerdeführer (Bf.) die Grundstücke Nr. 992/1, Nr. 992/2 und Nr. 992/3, jeweils ***2***.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück 992/4 entstand erst durch die Parzellierung des Grundstücks 992/1 im Jahr 2017 und hatte eine Größe von 1.369 m².

Die ortsüblichen Grundstückspreise lagen im Gemeindegebiet von ***1*** im Jahr 2017 zwischen 130 € und 200 €.

Mit Kaufvertrag vom 7.7.2017 veräußerte der Bf. das Grundstück zu einem Kaufpreis in Höhe von € 220.000,-, dies entspricht einem Quadratmeterpreis von etwa 160 €/m².

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde ***1*** und Verordnung vom 04.11.2016 wurde dieses Grundstück erstmals mit Rechtskraft dieser Verordnung am 22.11.2016 als Bauland ausgewiesen. Zum Zeitpunkt des Verkaufs befand sich das Grundstück allerdings noch in einer sogenannten Aufschließungszone.

Laut Verordnung der Gemeinde vom 5.12.2017 wurde die Bebauung des Grundstücks mit 21.12.2017 erstmals tatsächlich zugelassen.

2. Beweiswürdigung

Beweis wurde aufgenommen durch Einsicht in den von der belangten Behörde im Zuge des Verfahrens RV/7106101/2019 vorgelegten Verwaltungsakt sowie den Akt des vor dem Verwaltungsgerichtshof geführten Revisionsverfahrens.

Gemäß § 167 Abs. 2 BAO hat die Abgabenbehörde bzw. das Bundesfinanzgericht unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I.

Gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 sind private Grundstücksveräußerungen Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Als Einkünfte ist gemäß Abs. 3 leg. cit. der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen. [...]

§ 30 Abs. 4 EStG 1988 lautet:

"Soweit Grundstücke am 31. März 2012 ohne Berücksichtigung von Steuerbefreiungen nicht steuerverfange 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.

[...]"

Das Grundstück war am 31.3.2012 nicht steuerverfange (sog. Altgrundstück), weshalb grundsätzlich § 30 Abs. 4 EStG 1988 zur Anwendung kommt.

Das gegenständliche Grundstück befand sich im Zeitpunkt der Veräußerung im Juli 2017 noch in einer Aufschließungszone. In einer Aufschließungszone ist grundsätzlich die Bebauung (noch) nicht zulässig, sondern bedarf es einer entsprechenden Verordnung der Gemeinde. Dies erging im gegenständlichen Fall im Dezember 2017, also *nach* der Veräußerung.

Gemäß § 30 Abs. 4 Z 1 letzter Satz EStG 1988 i.d.F des 2. Abgabenänderungsgesetzes 2014, BGBl. Nr. 105 ist auch eine nach der Grundstücksveräußerung erfolgte Umwidmung besteuierungsrelevant, wenn diese in einem wirtschaftlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsvorgang steht (VwGH 19.05.2020, Ro 2018/13/0015). Dies ist dann der Fall,

wenn die Umwidmung innerhalb von fünf Jahren nach der Veräußerung erfolgt und in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung steht.

Der Verwaltungsgerichtshof verweist in seinem in der Sache ergangenen Erkenntnis vom 13.5.2026, Ra 2026/13/0026 in diesem Zusammenhang auf die Gesetzesmaterialien (vg. ErlRV 360 BIGNR 25. GP 9 f), wonach ein solcher wirtschaftlicher Zusammenhang schon dann gegeben sei, wenn der Veräußerer wirtschaftlich von der umwidmungsbedingten Wertsteigerung profitiere, etwa in Form eines den Grünlandpreis übersteigenden Kaufpreises.

Fest steht, dass die Umwidmung innerhalb der in § 30 Abs. 4 Z.1 EStG 1988 geregelten Frist erfolgte.

Fest steht weiters, dass die Käufer des Grundstücks den ortsüblichen Baulandpreis bezahlten.

Dies ist nur damit zu erklären, dass mit einer baldigen Umwidmung in Bauland gerechnet wurde. Anhaltspunkte dafür sind die zeitliche Nähe zwischen der Parzellierung des Grundstücks, die letztlich zur gegenständlichen Grundstücksfläche führte, dem Verkauf und der Umwidmung sowie dass das Grundstück bereits im Kaufvertrag vom Juli 2017 in Pkt. 3.1 als „im Bauland befindlich“ bezeichnet wird.

Die Immobilienwertsteuer für den Verkauf des gegenständlichen Grundstücks ist daher wie folgt zu berechnen:

Anschaffungskosten gem. § 30 Abs.4 Zif. 1 letzter Satz EStG 1988:

Verkaufspreis 220.000 € x 40%= 88.000 € fiktive Anschaffungskosten

Verkaufserlös..... 220.000 €

Anschaffungskosten.....- 88.000 €

Einkünfte.....132.000 €

Immobilienwertsteuer.....132.000 x 30%=39.600 €

Die Immobilienwertsteuer beträgt daher inklusive des nicht strittigen Betrages für den Verkauf eines weiteren Grundstücks, wie bereits im Bescheid vom 24.6.2019 ausgewiesen, insgesamt 56.136,78 €.

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.

Das gegenständliche Erkenntnis folgt der zu § 30 Abs. 4 EStG 1988 ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, sodass die ordentliche Revision auszuschließen war.

Wien, am 29. Juli 2026