IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Johannes Böck in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 10. April 2026 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 9. April 2026 betreffend Einkommensteuer 2025, St.Nr. ***BF1StNr1***, zu Recht erkannt:

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

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe sowie dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt 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

Der Beschwerdeführer (im Folgenden mit Bf. bezeichnet) erwarb im Jahre 2004 gemeinsam mit seiner Ehegattin eine sanierungsbedürftige Ferienwohnung in ***PLZ-Ort***, ***Adresse***, um rund EUR 70.000,00 (exkl. Nebenkosten), sanierte diese und veräußerte diese in weiterer Folge im Jahre 2025 um EUR 275.000,00 (exkl. Inventar).

Als Veräußerung von nicht steuerverfangenem Privatvermögen wurde dieser Liegenschaftsverkauf wie folgt gemäß § 30 EStG 1988 idgF der Immobilienertragsteuer unterworfen:

Bezeichnung:	**Betrag:**
Verkauf 2025:	300.000,00

Bezeichnung:	Betrag:
Inventar:	- 25.000,00
Erlös (ohne Inventar):	275.000,00
abzügl. AKo:	- 76.930,00
Überschuss – GESAMT:	198.070,00
Überschuss/Person:	**99.035,00**
30% Immo-ESt:	**29.710,50**

2. Einkommensteuerbescheide 2025 vom 9. April 2026:

Mit Einkommensteuerbescheid 2025 vom 9. April 2026 wurde der Bf. entsprechend der eingereichten Erklärung zur Einkommensteuer 2025 veranlagt, dabei wurden u.a. unter Kennziffer [987] die erklärten nicht pauschal ermittelten Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen iHv EUR 99.035,00 berücksichtigt und die Immobilienertragsteuer aus Grundstücksveräußerungen mit EUR 29.710,50 ermittelt. In weiterer Folge wurde die Einkommensteuer 2025 mit EUR 29.660,00 festgesetzt.

3. Beschwerde vom 10. April 2026

Gegen den Einkommensteuerbescheid 2025 vom 9. April 2026 erhob der Bf. mit Eingabe vom 10. April 2026 das Rechtsmittel der Beschwerde und beantragte die Festsetzung der Immobilienertragsteuer mit **EUR 0,00 auf Basis der Rechtslage vor dem 1.4.2012**. Alternativ werde die Berechnung des Überschusses aus der Veräußerung der Ferienwohnung in ***V.*** entsprechend dem verfassungsmäßigen Gleichbehandlungsgebot gemäß § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 mit 14% vom Verkaufspreis beantragt:

Bezeichnung:	Betrag:
Verkauf 2025:	300.000,00
Inventar:	- 25.000,00
Erlös (ohne Inventar):	275.000,00
davon 14%:	38.500,00
pro Person:	**19.250,00**
30% Immo-ESt/Person:	**5.775,00**

Gleichzeitig werde gemäß § 262 Abs. 3 BAO beantragt, die Beschwerde unmittelbar dem Bundesfinanzgericht vorzulegen, da die Beschwerde **ausschließlich verfassungsrechtliche Fragen** aufwerfe, die vom Finanzamt nicht zu behandeln seien. Darüber hinaus werde gemäß § 274 BAO die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

Im Jahre 2004 habe der Bf. gemeinsam mit seiner Ehegattin eine Ferienwohnung in ***V.*** in unsaniertem Zustand um EUR 70.000,00 erworben und diese um ca. EUR 90.000,00 wegen des schlechten Bauzustands saniert, da der ursprüngliche Kaufpreis wegen des schlechten Zustands sehr niedrig gewesen sei.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs dieser Ferienwohnung habe die Rechtslage gegolten, dass der Verkauf von Immobilien *nach 10 Jahren steuerfrei* gewesen sei. Daher seien Belege aus der Sanierung auch nicht längerfristig aufgehoben worden. Im Jahre 2025 sei diese Wohnung um EUR 275.000,00 (exkl. Inventar) wiederum durch den Bf. und seine Ehegattin veräußert worden.

Im Jahre 2012 sei die Besteuerung von Immobilienverkäufen in § 30 EStG 1988 neu geregelt und zwischen ALT- und NEU-Immobilien unterschieden worden.

NEU-Immobilien seien gemäß § 30 Abs. 3 und 4 EStG 1988 jene, die nach dem 1.4.2002 angeschafft und mit 30% des Überschusses zwischen den tatsächlichen Anschaffungs-/Herstellungskosten und dem Verkaufspreis zu besteuern seien.

ALT-Immobilien (mit Anschaffung vor dem 1.4.2002) haben die Anschaffungs-/Herstellkosten pauschal mit 86% des Verkaufspreises ermitteln können und würden daher nur einen Überschuss von 14% des Verkaufspreises mit 30% Immobilienertragsteuer besteuern müssen.

Die Veranlagung sei durch das Finanzamt richtig entsprechend der geltenden Gesetzeslage erfolgt, welche aus mehreren Gründen **als verfassungswidrig erachtet werde.** Daher werde die Beschwerde direkt an das Bundesfinanzgericht zur Klärung der Frage beim Verfassungsgerichtshof gerichtet.

3.1 Wertentwicklung von Immobilien seit 2000:

Bevor auf die verfassungsrechtlichen Bedenken im Detail eingegangen werde, solle nachfolgend die Wertentwicklung von Immobilien seit 2000 analysiert und besprochen werden (vgl. Quelle: OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU-Wien, Prof. Feilmayr).

Wohnimmobilienpreisindex

	Österreich	Wien					Österreich ohne Wien				
	Gesamt[1]	Gesamt	Einfamilien-häuser	Eigentumswohnungen			Gesamt	Einfamilien-häuser	Eigentumswohnungen		
				Gesamt	Neue	Gebrauchte			Gesamt	Neue	Gebrauchte
Index 2000 = 100											
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	100,8	96,6	97,6	96,5	99,6	96,0	102,4	97,4	104,5	106,1	104,3
2002	101,4	98,4	102,5	98,1	103,8	97,1	102,6	98,8	104,2	101,8	104,5
2003	101,7	98,4	102,2	98,1	103,8	97,1	102,9	98,8	104,7	102,0	105,1
2004	99,7	98,8	101,9	98,6	98,2	98,7	100,1	96,4	101,6	101,2	101,7
2005	104,7	105,0	108,8	104,7	102,8	105,0	104,6	98,9	107,0	104,3	107,4
2006	109,0	113,4	110,7	113,6	115,4	113,3	107,4	99,4	110,8	108,5	111,1
2007	114,1	119,2	125,9	118,7	114,1	119,5	112,3	109,5	113,5	116,2	113,1
2008	115,4	125,5	142,2	124,2	124,8	124,1	111,6	106,5	113,8	120,3	112,9
2009	119,8	133,5	147,8	132,4	124,3	133,8	114,8	108,2	117,6	121,0	117,1
2010	127,3	143,9	163,2	142,4	131,6	144,2	121,1	116,4	123,2	125,6	122,9
2011	132,7	156,1	165,5	155,4	144,5	157,3	124,0	112,4	128,9	121,2	130,0
2012	149,1	180,7	171,3	181,4	154,6	185,9	137,4	122,1	143,9	123,9	146,8
2013	156,0	196,3	176,3	197,8	160,3	204,2	141,1	123,5	148,6	126,6	151,8
2014	161,4	204,6	170,5	207,2	161,9	214,9	145,4	131,4	151,4	112,4	157,1
2015	168,1	209,2	174,9	211,8	169,6	218,9	152,9	140,3	158,2	112,8	164,8
2016	180,4	217,5	175,3	220,7	186,8	226,4	166,7	150,9	173,5	121,8	181,0
2017	187,2	220,4	176,0	223,8	190,1	228,3	174,9	153,8	183,5	124,3	191,8
2018	200,1	232,0	177,6	236,0	200,3	242,9	189,8	167,0	199,2	134,4	210,4
2019	208,0	243,2	182,9	247,7	212,1	252,1	194,8	170,3	204,9	137,5	217,6
2020	222,6	259,6	207,2	263,2	226,6	266,9	209,4	186,3	218,1	148,8	228,2
2021	248,8	287,6	225,6	292,1	249,8	297,5	236,2	209,6	246,4	167,2	258,7
2022	274,4	315,6	250,4	320,3	278,7	322,8	261,9	234,0	272,1	186,2	284,8
2023	269,9	308,2	242,6	313,1	285,8	307,3	259,0	228,8	271,0	193,9	278,1
2024	264,3	297,6	235,4	302,1	281,0	294,1	256,1	226,9	267,5	197,1	271,2
2025	266,9	301,9	234,7	306,8	288,0	297,5	257,8	226,9	270,6	203,6	272,2

Die obige Tabelle zeige, dass die Immobilienpreise von 2000 bis 2004 stagnierten und beginnend ab 2010 jährlich sprunghaft gestiegen seien.

Die gegenständliche Ferienwohnung sei (ohne Nebenkosten) um EUR 70.000,00 unsaniert gekauft worden, wobei die Sanierungskosten nach der Erinnerung des Bf. und seiner Ehegattin bei ca. EUR 90.000,00 gelegen seien.

Jahr	Österreich Gesamt	Wert ohne Sanierung	Wert mit Sanierung
2000	100,0		
2001	100,8		
2002	101,4		
2003	101,7		
2004	99,7	70.000,00	160.000,00
2005	104,7	73.510,53	168.024,07
2006	109,0	76.529,59	174.924,77
2007	114,1	80.110,33	183.109,33
2008	115,4	81.023,07	185.195,59
2009	119,8	84.112,34	192.256,77
2010	127,3	89.378,13	204.292,88
2011	132,7	93.169,51	212.958,88
2012	149,1	104.684,05	239.277,83
2013	156,0	109.528,59	250.351,05
2014	161,4	113.319,96	259.017,05
2015	168,1	118.024,07	269.769,31
2016	180,4	126.659,98	289.508,53
2017	187,2	131.434,30	300.421,26
2018	200,1	140.491,47	321.123,37
2019	208,0	146.038,11	333.801,40
2020	222,6	156.288,87	357.231,70
2021	248,8	174.684,05	399.277,83
2022	274,4	192.657,97	440.361,08
2023	269,9	189.498,50	433.139,42
2024	264,3	185.566,70	424.152,46
2025	266,9	187.392,18	428.324,97

Entsprechend der Wertentwicklung der Immobilienpreise wäre diese Wohnung unsaniert im Jahre 2025 über EUR 187.000,00 wert gewesen, saniert sogar über EUR 428.000,00.

Wenn man die Daten der OeNB bis zum Jahr 1990 zurückverfolge, zeige sich, dass vor dem Jahr 2000 die Immobilienpreise sogar höher gelegen seien.

Wohnimmobilienpreisindex

	Österreich	Wien					Österreich ohne Wien				
	Gesamt[1]	Gesamt	Einfamilien-häuser	Eigentumswohnungen			Gesamt	Einfamilien-häuser	Eigentumswohnungen		
				Gesamt	Neue	Gebrauchte			Gesamt	Neue	Gebrauchte
Index 2000 = 100											
1990	x	76,5	75,4	76,6	83,4	75,4	x	x	x	x	x
1991	x	92,3	83,0	92,9	93,5	92,9	x	x	x	x	x
1992	x	107,0	94,6	107,9	103,7	108,6	x	x	x	x	x
1993	x	107,4	95,9	108,2	99,2	109,8	x	x	x	x	x
1994	x	107,8	98,2	108,6	102,3	109,6	x	x	x	x	x
1995	x	106,8	101,0	107,2	89,8	110,2	x	x	x	x	x
1996	x	107,0	101,0	107,5	95,1	109,6	x	x	x	x	x
1997	x	107,8	103,2	108,2	93,5	110,7	x	x	x	x	x
1998	x	102,6	97,0	103,0	88,1	105,5	x	x	x	x	x
1999	x	100,0	99,4	100,0	91,5	101,5	x	x	x	x	x
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	100,8	96,6	97,6	96,5	99,6	96,0	102,4	97,4	104,5	106,1	104,3
2002	101,4	98,4	102,5	98,1	103,8	97,1	102,6	98,8	104,2	101,8	104,5
2003	101,7	98,4	102,2	98,1	103,8	97,1	102,9	98,8	104,7	102,0	105,1
2004	99,7	98,8	101,9	98,6	98,2	98,7	100,1	96,4	101,6	101,2	101,7
2005	104,7	105,0	108,8	104,7	102,8	105,0	104,6	98,9	107,0	104,3	107,4
2006	109,0	113,4	110,7	113,6	115,4	113,3	107,4	99,4	110,8	108,5	111,1
2007	114,1	119,2	125,9	118,7	114,1	119,5	112,3	109,5	113,5	116,2	113,1
2008	115,4	125,5	142,2	124,2	124,8	124,1	111,6	106,5	113,8	120,3	112,9
2009	119,8	133,5	147,8	132,4	124,3	133,8	114,8	108,2	117,6	121,0	117,1
2010	127,3	143,9	163,2	142,4	131,6	144,2	121,1	116,4	123,2	125,6	122,9
2011	132,7	156,1	165,5	155,4	144,5	157,3	124,0	112,4	128,9	121,2	130,0
2012	149,1	180,7	171,3	181,4	154,6	185,9	137,4	122,1	143,9	123,9	146,8
2013	156,0	196,3	176,3	197,8	160,3	204,2	141,1	123,5	148,6	126,6	151,8
2014	161,4	204,6	170,5	207,2	161,9	214,9	145,4	131,4	151,4	112,4	157,1
2015	168,1	209,2	174,9	211,8	169,6	218,9	152,9	140,3	158,2	112,8	164,8
2016	180,4	217,5	175,3	220,7	186,8	226,4	166,7	150,9	173,5	121,8	181,0
2017	187,2	220,4	176,0	223,8	190,1	228,3	174,9	153,8	183,5	124,3	191,8
2018	200,1	232,0	177,6	236,0	200,3	242,9	189,8	167,0	199,2	134,4	210,4
2019	208,0	243,2	182,9	247,7	212,1	252,1	194,8	170,3	204,9	137,5	217,6
2020	222,6	259,6	207,2	263,2	226,6	266,9	209,4	186,3	218,1	148,8	228,2
2021	248,8	287,6	225,6	292,1	249,8	297,5	236,2	209,6	246,4	167,2	258,7
2022	274,4	315,6	250,4	320,3	278,7	322,8	261,9	234,0	272,1	186,2	284,8
2023	269,9	308,2	242,6	313,1	285,8	307,3	259,0	228,8	271,0	193,9	278,1
2024	264,3	297,6	235,4	302,1	281,0	294,1	256,1	226,9	267,5	197,1	271,2
2025	266,9	301,9	234,7	306,8	288,0	297,5	257,8	226,9	270,6	203,6	272,2

Die Wertentwicklung zeige weiters, dass die Wertentwicklung bis 2025 de facto die gleiche für Immobilienkäufe ab 1991 bis 2005 sei.

3.2 Anschaffungs-/Herstellkosten seien statische und keine dynamischen Werte:

Anschaffungs-/Herstellungskosten seien nach dem grundsätzlichen Konzept des EStG und des UGB (§ 203 UGB) historische und (damit) statische Werte. Die Anschaffungs-/Herstellungskosten seien die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Zu den Anschaffungskosten

gehören auch die Nebenkosten sowie die nachträglichen Anschaffungskosten. Anschaffungspreisminderungen seien abzusetzen.

Daher würden im Laufe der Jahre bei Immobilien häufig stille Reserven entstehen, weil die Immobilienwerte inflationsbedingt steigen, aber die Anschaffungs-/Herstellungskosten gleichbleiben.

Im Anwendungsbereich von *NEU-Immobilien* würden Steuerpflichtige dem Verkaufspreis nur die historischen Anschaffungs-/Herstellkosten gegenrechnen können.

Im Anwendungsbereich der *ALT-Immobilien* würden die Anschaffungs-/Herstellungskosten jedoch dynamisch ansteigen, ohne dass dafür gemäß § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 ein Aufwand des Steuerpflichtigen gegenüberstehe.

Durch die hohen Preissteigerungen seit 2012 würden wegen der prozentuellen Bemessung vom Verkaufspreis die grundsätzlich statischen Anschaffungs-/Herstellungskosten dynamisch steigen.

Aus der Sicht des Bf. könne eine pauschale Festsetzung der Anschaffungs-/Herstellungskosten vor allem wegen der Nachweisproblematik und der bereits abgelaufenen Spekulationsfrist von 10 Jahren angemessen sein. Diese müsse sich aber an den Wertverhältnissen am 1.4.2012 orientieren. Zu diesem Zeitpunkt hätte man die Anschaffungs-/Herstellkosten ermitteln und einmalig festsetzen müssen.

Mit dieser Regelung verstoße der Gesetzgeber gegen das verfassungsgemäße Sachlichkeitsgebot und den Gleichbehandlungsgrundsatz und benachteilige Besitzer von NEU-Immobilien.

2.3 Verfassungswidriger Inflationsabschlag in § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988:

In der Entscheidung vom 3. März 2017 (E 3-4/2017) habe der Verfassungsgerichtshof den im Zuge der Einführung der Immobilienertragssteuer kodifizierten Inflationsabschlag nach § 30 Abs. 3 EStG 1988 aufgehoben:

> *„Die in Geltung stehende Einkommensteuer beruht zwar auf dem **Prinzip der Besteuerung zu Nominalwerten** (vgl. Doralt/Mayr, EStG, § 6 Tz. 1; Tipke/Lang, Steuerrecht, § 9 Rz. 56). Dies hat seinen Grund im Wesentlichen in Praktikabilitätsgesichtspunkten, da die Ermittlung des Einkommens auf einer Geldrechnung beruht. Die Besteuerung nach dem Nominalwertprinzip bedingt allerdings u.a., dass nominelle Vermögenswertsteigerungen, die im Zuge einer Veräußerung eines Wirtschaftsgutes realisiert werden, sog. Scheingewinne enthalten können, die allein durch die Geldentwertung bedingt sind und nicht der realen Wertsteigerung entsprechen, oder auch einen realen Wertverlust verdecken können.*
>
> *Nach der VfGH-Rechtsprechung liege es im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers zu entscheiden, ob und inwieweit er die Geldentwertung im Rahmen der Einkommensbesteuerung berücksichtige.*

Der Verfassungsgerichtshof bleibe bei der Ansicht, dass es dem Gleichheitsgrundsatz nicht entgegenstehe, die Geldentwertung im Rahmen der Besteuerung von privaten Grundstücksveräußerungen zu berücksichtigen, zumal es sich in solchen Fällen typischerweise um Veräußerungsgewinne handle, die auch geldwertbedingte Scheingewinne enthalten können.

Auch wenn der Gesetzgeber für die Berücksichtigung inflationsbedingter Wertsteigerungen eine Durchschnittsbetrachtung anstellen kann, muss die Bezugsgröße für diese so gewählt werden, dass sie nicht offenbar der wirtschaftlichen Erfahrung widerspricht (vgl. VfSlg. 4409/1963, 4930/1965). Vor diesem Hintergrund erweist sich die Berechnung des Inflationsabschlages als unsachlich, ist doch die Höhe der Einkünfte aus Veräußerungsgeschäften kein Maßstab für eine eingetretene inflationsbedingte Wertsteigerung."

Der Verfassungsgerichtshof habe die Regelung letztlich wegen einer unsachlichen Berechnung und Ungleichbehandlung aufgehoben.

Die aktuelle Regelung des § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 beinhalte jedoch wegen der **dynamischen Berechnung der Anschaffungs-/Herstellungskosten auf Basis des Verkaufspreises einen eingebauten Inflationsabschlag,** weil auch die Verkaufspreise inflationsbedingt steigen.

Bezogen auf den gegenständlichen Fall zeige sich, dass die rein inflationäre Wertsteigerung der Immobilie des Ehepaares ***Name*** erheblich gewesen sei.

Jahr	Österreich Gesamt	Wert ohne Sanierung	Wert mit Sanierung
2004	99,7	70.000,00	160.000,00
2025	266,9	187.392,18	428.324,97
inflationsbedingte Wertsteigerung		**117.392,18**	**268.324,97**

Während ein Steuerpflichtiger, der die Wohnung zwischen 1991 und 1.4.2002 gekauft habe, aufgrund der Regelung von § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 nur 14% dieser Wertsteigerungen versteuern müsse, würden Steuerpflichtige mit NEU-Immobilien 100% der Wertsteigerung versteuern.

Mit dieser Regelung verstoße der Gesetzgeber daher gegen das verfassungsmäßige Sachlichkeitsgebot und den Gleichbehandlungsgrundsatz.

2.4 Nichtbesteuerung von Wertsteigerungen entgegen dem Perioden-/Leistungsfähigkeitsprinzip:

Das Einkommensteuergesetz besteuere nach dem Periodenprinzip und dem (Betriebs-)Vermögensvergleich (vgl. VfGH G170/86, G171/86, G172/86). Im Bereich des Privatvermögens seien Vermögenszuwächse zum Teil besteuert (KESt, Immo-ESt) und zum Teil steuerbefreit

(§ 31 EStG 1988). Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 sei die Immobilienertragsbesteuerung eingeführt worden. Dazu aus den *Erläuternden Bemerkungen*:

> *„Durch die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken werden sehr oft beträchtliche Wertsteigerungen realisiert. Dadurch eingetretene Steigerungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit werden derzeit aber nur zum Teil der Besteuerung unterworfen. Im betrieblichen Bereich werden Wertveränderungen von Grundstücken bisher nur insoweit zur Gänze erfasst, als der Gewinn durch den Steuerpflichtigen gemäß § 5 Abs. 1 ermittelt wird. Bei der Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 1 und 3 bleiben Wertveränderungen des Grund und Bodens außer Ansatz. Scheidet ein Grundstück aus dem Betriebsvermögen aus, werden daher in diesen Fällen nur die stillen Reserven des darauf befindlichen Gebäudes einer Besteuerung unterzogen.*
>
> *Im außerbetrieblichen Bereich ist die Veräußerung von Grundstücken bisher grundsätzlich nicht der Einkommensteuer unterworfen. Die Veräußerung ist nur dann steuerpflichtig, wenn sie ein Spekulationsgeschäft im Sinne des bisherigen § 30 darstellt. Dies ist grundsätzlich dann der Fall, wenn die Veräußerung innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung erfolgt.“*

Wie die nachstehende Tabelle zeige, haben Wohnungen seit 2000 eine defacto idente Wertsteigerung erfahren.

Während im Anwendungsbereich von NEU-Immobilien diese Wertsteigerung über die Anschaffungs-/Herstellungskosten hinaus zu 100% besteuert werden, werden solche Wertsteigerungen bei ALT-Immobilien *„bis in alle Ewigkeit“* nur mit 14% besteuert.

		NEU Vermögen		ALT Vermögen		NEU Vermögen		ALT Vermögen	
Jahr	Österreich Gesamt	Wert ohne Sanierung	Vermögens-zuwachs	Wert ohne Sanierung	Vermögens zuwachs	Wert mit Sanierung	Vermögens-zuwachs	Wert mit Sanierung	Vermögens zuwachs
2000	100,0								
2001	100,8			70.000,00				160.000,00	
2002	101,4			70.416,67	416,67			160.952,38	952,38
2003	101,7			70.625,00	208,33			161.428,57	476,19
2004	99,7	70.000,00		69.236,11	-1.388,89	160.000,00		158.253,97	-3.174,60
2005	104,7	73.510,53	3.510,53	72.708,33	3.472,22	168.024,07	8.024,07	166.190,48	7.936,51
2006	109,0	76.529,59	3.019,06	75.694,44	2.986,11	174.924,77	6.900,70	173.015,87	6.825,40
2007	114,1	80.110,33	3.580,74	79.236,11	3.541,67	183.109,33	8.184,55	181.111,11	8.095,24
2008	115,4	81.023,07	912,74	80.138,89	902,78	185.195,59	2.086,26	183.174,60	2.063,49
2009	119,8	84.112,34	3.089,27	83.194,44	3.055,56	192.256,77	7.061,18	190.158,73	6.984,13
2010	127,3	89.378,13	5.265,80	88.402,78	5.208,33	204.292,88	12.036,11	202.063,49	11.904,76
2011	132,7	93.169,51	3.791,37	92.152,78	3.750,00	212.958,88	8.666,00	210.634,92	8.571,43
2012	149,1	104.684,05	11.514,54	103.541,67	11.388,89	239.277,83	26.318,96	236.666,67	26.031,75
2013	156,0	109.528,59	4.844,53	108.333,33	4.791,67	250.351,05	11.073,22	247.619,05	10.952,38
2014	161,4	113.319,96	3.791,37	112.083,33	3.750,00	259.017,05	8.666,00	256.190,48	8.571,43
2015	168,1	118.024,07	4.704,11	116.736,11	4.652,78	269.769,31	10.752,26	266.825,40	10.634,92
2016	180,4	126.659,98	8.635,91	125.277,78	8.541,67	289.508,53	19.739,22	286.349,21	19.523,81
2017	187,2	131.434,30	4.774,32	130.000,00	4.722,22	300.421,26	10.912,74	297.142,86	10.793,65
2018	200,1	140.491,47	9.057,17	138.958,33	8.958,33	321.123,37	20.702,11	317.619,05	20.476,19
2019	208,0	146.038,11	5.546,64	144.444,44	5.486,11	333.801,40	12.678,03	330.158,73	12.539,68
2020	222,6	156.288,87	10.250,75	154.583,33	10.138,89	357.231,70	23.430,29	353.333,33	23.174,60
2021	248,8	174.684,05	18.395,19	172.777,78	18.194,44	399.277,83	42.046,14	394.920,63	41.587,30
2022	274,4	192.657,97	17.973,92	190.555,56	17.777,78	440.361,08	41.083,25	435.555,56	40.634,92
2023	269,9	189.498,50	-3.159,48	187.430,56	-3.125,00	433.139,42	-7.221,66	428.412,70	-7.142,86
2024	264,3	185.566,70	-3.931,80	183.541,67	-3.888,89	424.152,46	-8.986,96	419.523,81	-8.888,89
2025	266,9	187.392,18	1.825,48	185.347,22	1.805,56	428.324,97	4.172,52	423.650,79	4.126,98
Wertsteigerung			**117.392,18**		**115.347,22**		**268.324,97**		**263.650,79**

Bei der Einführung der Immobilienertragsbesteuerung sei die Vermögenszuwachsbesteuerung für Immobilien eingeführt worden.

Die Besteuerung erfolge im EStG nach dem Periodenprinzip, weshalb grundsätzlich die Wertsteigerungen pro Periode zu besteuern seien. Diese Wertsteigerungen werden jedoch bei ALT- und NEU-Immobilien jedoch gänzlich anders besteuert.

Das Periodenprinzip bewirke grundsätzlich eine **Besteuerung eines Vermögenszuwachses** (=**Gewinn) pro Jahr**. So werden Einkünfte aus Gewerbebetrieb oder Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit pro Jahr versteuert. Um schwankende Verluste besser auszugleichen, gebe es den Verlustvortrag (vgl. VfGH G170/86, G171/86, G172/86). Wenn eine Gesetzesänderung eintrete, dann gelte diese ab einer Folgeperiode. Befreiungen und Begünstigungen gelten nur solange der Gesetzgeber die Regelung nicht ändere. Befreiungen oder Begünstigungen, die davon abhängen, wenn man eine Tätigkeit begonnen oder einen Vermögenswert gekauft habe, und für immer bleiben, gebe es im Einkommensteuerrecht bis auf ALT-Immobilien nicht.

Bei der Immobilienbesteuerung werden jährlich Wertsteigerungen erzielt, die erheblich sein können. Die Besteuerung erfolge jedoch am Ende kumuliert über alle Perioden. Die begünstigte Besteuerung für ALT-Immobilien wirke so, dass man wegen des „**Glücks des Anschaffungsdatums**" für ewig eine Begünstigung erhalte. Eine solche Begünstigung sei gegenüber anderen Einkunftsarten und der Besteuerung von NEU-Immobilien wesensfremd.

Beispielsweise wäre es nicht denkbar, dass eine bestimmte Besteuerung von Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit in Abhängigkeit vom Beginn des Beschäftigungsverhältnisses für immer so bleibe.

Es gebe daher keine sachliche Rechtfertigung, warum Wertsteigerungen nach dem 1.4.2012 nicht mit demselben Tarif wie bei NEU-Immobilien besteuert werden.

Mit dieser Regelung verstoße der Gesetzgeber daher gegen das verfassungsgemäße Sachlichkeitsgebot und den Gleichbehandlungsgrundsatz.

2.5 Aufbewahrungspflicht bereits vor Einführung der Immo-ESt abgelaufen:

Ein weiterer wesentlicher Punkt für die Unsachlichkeit der Besteuerung sei die *Beweisproblematik*. Das Ehepaar ***Name*** habe die Wohnung unsaniert gekauft und erhebliche Kosten für die Sanierung bezahlt. Diese Sanierung habe zu einer *wesentlichen Wertsteigerung* geführt.

Zum Zeitpunkt des Kaufes und der Sanierung habe die Rechtslage bestanden, dass Gewinne aus Wohnungsverkäufen nach 10 Jahren steuerfrei gewesen seien. Daher sei es nicht notwendig gewesen, Nachweise für Sanierungen aufzubewahren, wenn man die Wohnung langfristig halten wollte.

Auch die gesetzliche Aufbewahrungsfrist nach § 132 BAO (7 Jahre) sei zum Zeitpunkt der Einführung der Immobilienertragsteuer für das Ehepaar ***Name*** bereits abgelaufen. Nach Auffassung des steuerlichen Vertreters sei die Aufbewahrungspflicht aber gar nicht anwendbar, da das Ehepaar ***Name*** die Wohnung ohnehin habe langfristig halten wollen und habe daher wegen der damals geltenden Steuerfreiheit keine Nachweise benötigt.

Aus Sicht der Aufbewahrungspflicht sei die Einführung der Immobilienertragsbesteuerung „rückwirkend" erfolgt, da man nun Beweise für Aufwendungen haben müsse, für die keine Aufbewahrungspflicht (mehr) bestanden habe (unmögliche Beweisanforderung).

Im Anwendungsbereich der NEU-Immobilien, die vor dem 1.4.2012 angeschafft worden seien, bestehe daher ein Beweisproblem, das zu einer ungerechten und unsachlichen Besteuerung führen könne, wie in diesem Fall.

Durch die Regelung des § 30 Abs. 1 EStG 1988, wonach durch Erbschaft/Schenkung der steuerliche Status der Immobilie übertragen werde, verschärfe sich das Beweisproblem für NEU-Immobilien. Denn es müssen sämtliche Anschaffungs- und Herstellungskosten durch alle Besitzer und Vorbesitzer nachgewiesen und aufbewahrt werden, um am Ende beim Verkauf die Anschaffungs-/Herstellungskosten nachzuweisen.

Im Hinblick auf übliche Aufbewahrungsfristen (§ 132 BAO) und Verjährungsfristen (10 Jahre nach BAO) erscheine eine über Generationen hinweg notwendige Aufbewahrung von Belegen überschießend. Vor allem im Hinblick darauf, dass Besitzer und Nachbesitzer von ALT-Immobilien mit der Wohltat gesegnet seien, eine inflationsgebundene automatische Anpassung der Anschaffungs-/Herstellungskosten zu haben (s. Punkt 2.3).

Genau für diesen Fall hätte es auch einer pauschalen Regelung wie in § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 bedurft, um die Wertsteigerungen und Beweisprobleme für den Zeitraum 1.4.2002 bis 1.4.2012 zu lösen. Dies sei aber nicht erfolgt, sodass nun im Falle ***Name*** die Werterhöhung trotz einer durchgeführten Sanierung massiv besteuert werde, nur weil man keine Beweise mehr habe. Eine Beweisführung nach 21 Jahren sei defacto unmöglich.

Mit dieser Regelung verstoße der Gesetzgeber daher gegen das verfassungsgemäße Sachlichkeitsgebot und den Gleichbehandlungsgrundsatz.

2.6 Diskriminierung junger Menschen:

Aus der Regelung nach § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 ergebe sich logisch, dass junge Menschen von der Begünstigung ausgeschlossen seien. Das sei ein gesellschaftspolitisches Problem, da junge Menschen heute weniger staatliche Förderungen für den Erwerb von Eigentum erhalten und auch einer höheren Immobilienbesteuerung ausgesetzt seien. Käufe von ALT-Immobilien seien damals oft durch öffentliche Einmalzuschüsse und stark geförderte Zinsendarlehen gestützt worden und würden dazu noch einer günstigen Verkaufsbesteuerung unterliegen.

Besonders verstärkt werde der Effekt dadurch, dass durch die Regelung des § 30 Abs. 1 EStG 1988 die Begünstigung über Generationen hinweg übertragen werden könne. Wie in Punkt 2.4 dargelegt, werden im Anwendungsbereich von NEU-Immobilien Wertsteigerungen über die Anschaffungs-/Herstellungskosten hinaus zu 100% besteuert werden, hingegen werden solche Wertsteigerungen bei ALT-Immobilien *„bis in alle Ewigkeit“* nur mit 14% besteuert.

Jeder Immobilienbesitzer erziele jährlich dieselbe relative Wertsteigerung. Während im Bereich der anderen steuerlichen Einkunftsarten diese Wertsteigerungen jährlich versteuert werden, werden die Wertsteigerungen bei Immobilien nur anlässlich des Verkaufes gesammelt versteuert.

Die nachstehende Tabelle zeige, dass Immobilienbesitzer ab der Einführung der Immobilienertragsbesteuerung im Jahre 2012 die gleichen Wertsteigerungen erzielt haben. Dennoch werde diese Wertsteigerung erheblich anders besteuert.

Diese unterschiedliche Handhabung führe zu einer Diskriminierung jüngerer Menschen, die niemals (außer bei Schenkung/Erbschaft) eine günstige Besteuerung erfahren werden und zudem gleiche Wertsteigerungen anders besteuern müssen. Durch die Regelung des § 30 Abs. 1 EStG 1988 werden auch junge Menschen anders besteuert, da jene, die das „Glück“ von Erbschaften/Schenkungen haben, ein großes Steuerprivileg durch das jetzige Gesetz erhalten.

		NEU Vermögen		ALT Vermögen		NEU Vermögen		ALT Vermögen	
Jahr	Österreich Gesamt	Wert ohne Sanierung	Vermögens-zuwachs	Wert ohne Sanierung	Vermögens zuwachs	Wert mit Sanierung	Vermögens-zuwachs	Wert mit Sanierung	Vermögens zuwachs
2000	100,0								
2001	100,8			70.000,00				160.000,00	
2002	101,4			70.416,67	416,67			160.952,38	952,38
2003	101,7			70.625,00	208,33			161.428,57	476,19
2004	99,7	70.000,00		69.236,11	-1.388,89	160.000,00		158.253,97	-3.174,60
2005	104,7	73.510,53	3.510,53	72.708,33	3.472,22	168.024,07	8.024,07	166.190,48	7.936,51
2006	109,0	76.529,59	3.019,06	75.694,44	2.986,11	174.924,77	6.900,70	173.015,87	6.825,40
2007	114,1	80.110,33	3.580,74	79.236,11	3.541,67	183.109,33	8.184,55	181.111,11	8.095,24
2008	115,4	81.023,07	912,74	80.138,89	902,78	185.195,59	2.086,26	183.174,60	2.063,49
2009	119,8	84.112,34	3.089,27	83.194,44	3.055,56	192.256,77	7.061,18	190.158,73	6.984,13
2010	127,3	89.378,13	5.265,80	88.402,78	5.208,33	204.292,88	12.036,11	202.063,49	11.904,76
2011	132,7	93.169,51	3.791,37	92.152,78	3.750,00	212.958,88	8.666,00	210.634,92	8.571,43
2012	149,1	104.684,05	11.514,54	103.541,67	11.388,89	239.277,83	26.318,96	236.666,67	26.031,75
2013	156,0	109.528,59	4.844,53	108.333,33	4.791,67	250.351,05	11.073,22	247.619,05	10.952,38
2014	161,4	113.319,96	3.791,37	112.083,33	3.750,00	259.017,05	8.666,00	256.190,48	8.571,43
2015	168,1	118.024,07	4.704,11	116.736,11	4.652,78	269.769,31	10.752,26	266.825,40	10.634,92
2016	180,4	126.659,98	8.635,91	125.277,78	8.541,67	289.508,53	19.739,22	286.349,21	19.523,81
2017	187,2	131.434,30	4.774,32	130.000,00	4.722,22	300.421,26	10.912,74	297.142,86	10.793,65
2018	200,1	140.491,47	9.057,17	138.958,33	8.958,33	321.123,37	20.702,11	317.619,05	20.476,19
2019	208,0	146.038,11	5.546,64	144.444,44	5.486,11	333.801,40	12.678,03	330.158,73	12.539,68
2020	222,6	156.288,87	10.250,75	154.583,33	10.138,89	357.231,70	23.430,29	353.333,33	23.174,60
2021	248,8	174.684,05	18.395,19	172.777,78	18.194,44	399.277,83	42.046,14	394.920,63	41.587,30
2022	274,4	192.657,97	17.973,92	190.555,56	17.777,78	440.361,08	41.083,25	435.555,56	40.634,92
2023	269,9	189.498,50	-3.159,48	187.430,56	-3.125,00	433.139,42	-7.221,66	428.412,70	-7.142,86
2024	264,3	185.566,70	-3.931,80	183.541,67	-3.888,89	424.152,46	-8.986,96	419.523,81	-8.888,89
2025	266,9	187.392,18	1.825,48	185.347,22	1.805,56	428.324,97	4.172,52	423.650,79	4.126,98
Wertsteigerung			117.392,18		115.347,22		268.324,97		263.650,79
Wertsteigerung ab 2012			94.222,67		93.194,44		215.366,10		213.015,87

Es werde daher ersucht, den Steuerfall des Bf. dem Verfassungsgerichtshof zur Prüfung vorzulegen und zu prüfen, ob die mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 eingeführte Immobilienertragsbesteuerung nicht verfassungswidrig sei.

Der steuerliche Vertreter vertrete die Auffassung, dass entweder die gesamte Gesetzesmaterie aufzuheben und dadurch der Gesetzeszustand vor Einführung der Immobilienertragsteuer herzustellen sei. Demnach wäre der Verkauf der gegenständlichen Ferienwohnung steuerfrei.

Sollte die Regelung wider Erwarten verfassungskonform sein, dann werde die Besteuerung von 4,2% vom Verkaufspreis entsprechend dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz für die beiden Eheleute beantragt.

Die Beschwerde wurde somit ohne Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt.

4. Vorlagebericht vom 17. April 2026:

Nach den weiteren Ausführungen der belangten Behörde im Vorlagebericht vom 17. April 2026 sei im Jahre 2012 die Besteuerung von Immobilien in § 30 EStG 1988 neu geregelt und dabei zwischen ALT- und NEU-Immobilien unterschieden worden.

NEU-Immobilien seien bezogen auf den gegenständlichen Fall jene, die gemäß § 30 Abs. 3 und 4 EStG 1988 nach dem 1.4.2002 angeschafft worden seien. Nach dieser Neuregelung falle die

gegenständliche Immobilie unter NEU-Immobilien und sei mit 30% des Überschusses zwischen den tatsächlichen Anschaffungs-/Herstellungskosten und dem Verkaufspreis zu besteuern.

ALT-Immobilien (mit Anschaffung vor dem 1.4.2002) können hingegen die Anschaffungs-/Herstellungskosten pauschal mit 86% des Verkaufspreises ermitteln müssen daher nur einen Überschuss von 14% des Verkaufspreises mit 30% Immobilienertragssteuer besteuern.

Die Veranlagung durch das Finanzamt sei entsprechend der geltenden Rechtslage erfolgt, was seitens des Bf. auch nicht bestritten werde.

Diese Gesetzeslage sei jedoch nach Ansicht des Bf. aus mehreren Gründen verfassungswidrig, daher sei die Beschwerde gemäß § 262 Abs. 3 BAO ohne Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung direkt an das Bundesfinanzgericht zur Klärung der Frage beim Verfassungsgerichtshof vorzulegen.

In Bezug auf die alternativ begehrte Festsetzung der Immobilienertragsteuer mit 14% werde beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

5. Eingabe vom 2. Juli 2026:

Nach den Ausführungen in der Eingabe vom 2. Juli 2026 sei die gegenständliche Wohnung lt. beiliegendem Plan 64 m² groß zuzüglich eines Balkons. Nach Auskunft der beiden Steuerpflichtigen seien folgende Arbeiten gemacht worden, die sich auch aufgrund von Fotos nachvollziehen lassen:

Jahr:	Maßnahme:	Kosten (geschätzt):
2004	Erneuerung Elektroleitungen	11.000,00
2004	Erneuerung Bad, WC, Sanitärleitungen, Umbau Küchenanschlüsse	17.000,00
2004	Entfernung alter Boden, Parkettboden	16.000,00
2004	Einbau Elektroheizungen	7.000,00
2004	Ausmalen, Verspachteln	12.000,00
2004	Sanierung Balkon	6.000,00
2019	Einbau Fenster (über Hausverwaltung)	7.500,00
2019	elektrische Rollläden inkl. Elektroleitungen, Ausmalen	5.000,00
2019	diverse Reparaturen im Laufe der Jahre	10.000,00
	SUMME:	**91.500,00**

Einzig für den Fenstertausch iHv EUR 7.500,00 (über Hausverwaltung) gebe es noch Nachweise über diese Maßnahme. Ein Teil der Ausgaben sei über die vorhandene Rücklage, ein Teil durch eine Sondervorschreibung bezahlt worden.

Die Wohnung sei erst nach der anfänglichen Sanierung als Ferienwohnsitz genutzt worden. Auf den beiliegenden Fotos seien auch die dem Käufer übergebenen Einrichtungsgegenstände dokumentiert.

Jahr:	Maßnahme:	Kosten (geschätzt):
2004	Küche	15.000,00
2004	Bauernkasten	5.000,00
	Waschmaschine, Trockner	800,00
	Fernseher und SAT	800,00
	Schlafzimmer	5.000,00
	Wohnzimmer	5.000,00
	Regale, Lampen	6.000,00
	SUMME:	**37.600,00**

Die Wohnung sei so übergeben worden, es sei alles dem Käufer verblieben, daher auch die Ablöse von EUR 25.000,00 für die Einrichtung im Kaufvertrag aus 2025. Die im Jahre 2004 mitgekauften Einrichtungsgegenstände seien beim Verkauf 2025 de facto nicht mehr vorhanden gewesen.

Selbst wenn man die oben angeführten Kosten als Sanierungskosten zum Abzug zulassen würde, komme für die Berechnung ein deutlich schlechteres Ergebnis für die beiden Steuerpflichtigen, Bf. und seine Ehegattin, heraus:

Bezeichnung:	ALT-Verm.:	NEU-Verm.:	Differenz:
Verkaufspreis:	275.000,00	275.000,00	
Anschaffungskosten:			
Kaufpreis:		70.000,00	
Sanierungen:		91.500,00	
pauschal 86%:	236.500,00		
Kosten:	236.500,00	161.500,00	75.000,00
Überschuss:	**38.500,00**	**113.500,00**	**- 75.000,00**
30% IMMO-ESt:	**11.550,00**	**34.050,00**	**- 22.500,00**

Dieser Unterschied sei allein durch den Umstand bedingt, dass im Bereich des ALT-Vermögens die Anschaffungskosten dynamisch steigen (86% des Verkaufspreises) und beim NEU-Vermögen immer gleich bleiben. Diese Ungleichbehandlung sei im Lichte Entscheidung des VfGH vom 3. März 2017 (E 3-4/2017) aus Sicht des Bf. verfassungswidrig.

Auch eine gesetzliche Aufbewahrungspflicht könne nicht erkannt werden, da im Lichte der damaligen Spekulationsfrist von 10 Jahren eine solche nicht notwendig und auch gesetzlich nicht gefordert gewesen sei. Eine Aufbewahrungspflicht gebe es nur im Bereich der betrieblichen und außerbetrieblichen Erzielung von Einkünften, jedoch nicht bei steuerlich unbeachtlichem Privatbesitz. Der Steuergesetzgeber habe 2012 erst beschlossen, Immobilien rückwirkend zu besteuern, habe aber nicht berücksichtigt, dass sich bei als NEU-Vermögen einzustufenden Privatimmobilien ein großes Beweisdefizit auftue.

Der gegenständliche Fall zeige auf, dass gerade bei privat genutzten Immobilien im Bereich des NEU-Vermögens beweisrechtliche Probleme auftreten bzw. auftreten werden:

- **Hauptwohnsitzbefreiung fällt bei Erbschaft weg**: Nach ständiger Rsp des VwGH und Auffassung der Finanz könne nur der Eigentümer die Hauptwohnsitzbefreiung geltend machen. Erben können diese nicht geltend machen, auch wenn die Erblasser diese Wohnung ein Leben lang genutzt haben. Wenn eine Wohnung nach dem 1.4.2002 angeschafft und danach der Eigentümer sterbe, dann unterliegen die Erben der Besteuerung als NEU-Vermögen. Nun stelle sich die Frage, ob und wie lange Sanierungsaufwendungen aufbewahrt werden müssen, um – auch wegen § 30 Abs. 1 EStG 1988 – über Generationen hinweg die Anschaffungskosten beweisen zu können. Die Realität zeige, dass bei Todesfällen solche alten Dokumente de facto kaum vorhanden seien. Während also im Bereich des NEU-Vermögens die Anschaffungskosten durch Vorlage nachgewiesen werden müssen, würden beim ALT-Vermögen die Anschaffungskosten ohne einen einzigen Nachweis steigen, ohne einen einzigen Nachweis führen zu müssen.
- **Zweitwohnsitze**: Auch im Bereich der häufigen Zweitwohnsitze werde bei Anschaffung nach dem 1.4.2002 die oben geschilderte Problematik auftreten.

Eine solche ungleiche Behandlung zwischen ALT- und NEU-Vermögen sei aus der Sicht des Bf. gleichheitswidrig.

6. Eingabe vom 22. Juli 2026:

Nach den weiteren Ausführungen in der Telefax-Eingabe vom 22. Juli 2026 ziehe der Bf. den Antrag auf Anberaumung einer mündlichen Verhandlung nur dann zurück, wenn die Rechtsfragen zur Verfassungswidrigkeit aus der Beschwerdeschrift dem **Verfassungsgerichtshof vorgelegt** werden. Diese Maßnahme solle dazu dienen, die Sache schneller dem VfGH vorzulegen. Dies betreffe beide Steuerpflichtige – es werde daher um Weiterleitung an den anderen zuständigen Richter ersucht.

6.1 zur Glaubhaftmachung der Ausgaben:

Die Sanierung der Wohnung sei ausschließlich durch den Bf. vor 22 Jahren organisiert worden. Da der Bf. vor ein paar Monaten einen schweren Herzinfarkt erlitten und sich derzeit in einem REHAB-Zentrum befinde, könne er sich überhaupt nicht mehr an Details, wie vom BFG angefragt, erinnern. Seine Ehegattin könne dazu überhaupt keine Auskunft geben.

Der Bf. habe nur die grobe Zahl der Gesamtkosten mit ca. EUR 90.000,00 sowie einzelne Baumaßnahmen in Erinnerung gehabt. Bei den Werten zu den einzelnen Baumaßnahmen handle es sich um grobe Schätzwerte für Baukosten, deren Qualität aber natürlich zu prüfen sei. Mit diesen Zahlen sei vor allem dem Wunsch des BFG gefolgt worden, detailliertere Zahlen zu bekommen, um eine Glaubhaftmachung vorab zu prüfen. Der steuerliche Vertreter dürfe darauf hinweisen, dass im Jahre 2004 Komplettsanierungen von Wohnungen durchaus EUR

1.000/m^2 gekostet haben. Es sei nach Rücksprache durchaus möglich, dass auch die Küche in dem Gesamtbetrag enthalten gewesen sei.

Natürlich sei es wohlverstanden, dass dieser Informationsstand möglicherweise nicht dazu führe, dass die Kosten anerkannt werden können. Das sei auch nie das Ziel der Beschwerde gewesen, denn die Erstbescheide der Finanzämter seien aus der Sicht des steuerlichen Vertreters entsprechend der derzeitigen Rechtslage richtig.

Der Aufforderung im gegenständlichen Beschluss sei nicht zu entnehmen, auf welche gesetzliche Grundlage er sich stütze, da sämtliche Aufbewahrungsfristen (§ 132 BAO) sofern diese überhaupt für Privatpersonen gelten — bereits abgelaufen seien. Auch zum Zeitpunkt der Einführung der Immo-ESt im Jahr 201 2 sei die 7-jährige Frist bereits abgelaufen gewesen. Es gebe, daher keine Rechtsgrundlage für eine Beweispflicht durch den Bf. als Steuerpflichtigen.

Daher rühren auch die verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Immo-ESt. Es sei zwar bei der Definition der ALT-Immobilien die 10jährige Spekulationsfrist bedacht und für vor dem 1.4.2022 angeschaffte Immobilien eine reduzierte Steuerbelastung geschaffen worden, jedoch sei nicht bedacht worden, dass für Immobilienkäufer bis 2004 die (mögliche) Aufbewahrungsfrist von 7 Jahren bereits abgelaufen sei. Daher sei – wie im gegebenen Fall – ein rückwirkender Beweisnotstand geschaffen worden, der verfassungswidrig sei.

6.2 Budgetbegleitgesetz 2027/28: Änderung Immo-ESt ALT-Vermögen:

Offenbar habe der Gesetzgeber mittlerweile gesehen, dass die derzeitige Regelung für das Immobilien ALT-Vermögen nicht die Inflation berücksichtige. In den EB der Gesetzesmaterialien heiße es dazu:

> ***Zu Z 8, 9 und 20 (§ 30 Abs. 4, § 30b Abs. 6 und § 124b Z 498 EStG 1988):*** *Um die Wertsteigerung von Grundstücken seit Einführung der Neuregelung der Grundstücksbesteuerung im Jahr 2012 abzubilden, solle für Grundstücke, die zum 31.3.2012 nicht steuerverfangen waren (Altvermögen), der Prozentsatz der pauschalen Anschaffungskosten in § 30 Abs. 4 angepasst werden. Für 26 von 65 523 der Beilagen XXVIII. GP – Regierungsvorlage – Erläuterungen www.parlament.gv.at 27 von 65 – derartige Grundstücke, die den Umwidmungstatbestand des § 30 Abs. 4 Z 1 erfüllen, soll der Prozentsatz von 40% auf 30% des Veräußerungserlöses gesenkt werden; für alle übrigen Grundstücke soll der Prozentsatz in § 30 Abs. 4 Z 2 von 86% auf 80% des Veräußerungserlöses gesenkt werden.*
>
> *Für umgewidmete Grundstücke des Altvermögens solle sich damit auch die Bemessungsgrundlage für den Umwidmungszuschlag gemäß § 4 Abs. 3a Z 6 bzw. § 30 Abs. 6a erhöhen. Umfasst seien Veräußerungen nach dem 31. Dezember 2026, wobei auf das Verpflichtungsgeschäft und nicht auf den Zufluss der Einkünfte abgestellt werden solle.*
>
> *Ebenfalls angepasst werden solle die vereinfachte Berechnung der Immobilienertragsteuer (ImmoESt) in § 30b Abs. 6, welche der Bestimmung des § 30 Abs. 4 Z 1 (umgewidmetes Altvermögen nachgebildet sei (ErlRV 1960 d. B. XXIV. GP, 30). Der dortige Prozentsatz solle*

daher ebenfalls von 40% auf 30% des Veräußerungserlöses gesenkt werden; die Aussagen zum Inkrafttreten gelten entsprechend.

Der Gesetzgeber habe also erkannt, dass die Pauschalmethode für die Ermittlung der Anschaffungskosten nicht richtig sei. Aber auch die neue gesetzliche Regelung berücksichtige nicht, dass Anschaffungskosten statisch sein müssen.

Wenn man die Verkaufspreissteigerung zwischen 2012 und 2025 hochrechne und die pauschalen Anschaffungskosten von 2012 statisch belasse, dann zeige sich, dass der Prozent in 2025 bei nur 48% liegen dürfte. Der Gesetzgeber vermeine, dass die ab 2027 wirkende Herabsetzung von 86% auf 80% ausreichen sollte. Das sei aber aus der Sicht des steuerlichen Vertreters in keiner Weise so richtig.

Bezeichnung:	**2012**	**2025**	**in %:**
Wohnimmobilienindex:	149,1	266,9	
Verkaufspreis:	100,00	179,00	100%
pauschale Anschaffungskosten:	- 86,00	- 86,00	-48%
Überschuss:	**14,00**	**93,00**	57%

Jedenfalls zeige die Gesetzesänderung auf, dass selbst der Gesetzgeber nicht daran glaube, dass die bisherige Rechtslage den hohen Wertsteigerungen Rechnung getragen habe.

Es werde daher ersucht, die in der Beschwerdeschrift und auch im nachfolgenden Schriftverkehr aufgeworfenen verfassungsrechtlichen Bedenken rasch dem Verfassungsgerichtshof zur Klärung vorzulegen.

7. BFG-Vorhalt vom 24. August 2026 im Verfahren von ***E.H.***:

Mit BFG-Vorhalt vom 24. August 2026 an die Ehegattin des Bf. (welcher auch für dieses Verfahren maßgeblich ist) wurde dem Bf. und seiner Ehegattin als Beschwerdeführerin (im anderen Verfahren) vorgehalten, dass im Wege einer Schätzung gemäß § 184 BAO die Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen mit **EUR 81.381,50** und die daraus resultierende Immo-ESt mit **EUR 24.414,45** (im ESt-Verfahren der Ehegattin ***E.H.***) ermittelt worden sei.

Zu diesem Berechnungsergebnis werden der Bf. und seine Ehegattin, jeweils als Beschwerdeführer, um Stellungnahme ersucht.

8. Vorhaltsbeantwortung vom 1. September 2026:

Nach den weiteren Ausführungen in der Vorhaltsbeantwortung vom 1. September 2026 sei die Beschluss angeführte Ermittlung der Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen mit € 81.381,50

und die daraus resultierende Steuer mit EUR 24.414,45 nachvollziehbar und werde vom Bf. auch so akzeptiert.

Dennoch sei der Bf. weiterhin der Auffassung, dass die Berechnung der Immo-ESt – auch unter Berücksichtigung der zusätzlich anerkannten Investitionen – verfassungswidrig sei. Die Argumente seien in der ursprünglichen Beschwerde dargelegt worden. Insbesondere würden die Beweisproblematik und auch die unterschiedliche Berechnung zu ganz anderen Ergebnissen führen.

Würde man die Berechnung gemäß der Regelung für ALT-Immobilien anwenden, so ergäbe sich pro Hälfteanteil eine Steuerzahlung von EUR 5.775 (EUR 137.000 x 4,2%), die jetzt günstigere Berechnung ergebe aber immer noch eine Steuerbelastung von EUR 24.414,00. Dies vor allem, weil die Anschaffungskosten bei den ALT-Immobilien dynamisch erhöht werden, ohne dass dem ein Aufwand gegenüber stehen müsse.

Es werde daher weiterhin eine Prüfung durch den Verfassungsgerichtshof beantragt. Wie telefonisch besprochen, werde der Antrag auf Anberaumung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 274 BAO zwecks Verfahrensbeschleunigung zurückgenommen.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

Den gegenständlichen Rechtsstreit bildet die Frage, ob in der Besteuerung von privaten Grundstücksveräußerungen von nach dem 1.4.2002 angeschafften Immobilien (Neuvermögen) eine sachliche Ungleichbehandlung gegenüber den vor dem 1.4.2002 angeschafften Immobilien (Altvermögen) gegeben ist, als letztere einer pauschalen Besteuerung unterliegen, wo die Anschaffungskosten pauschal mit 86%, in weiterer Folge die Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen pauschal mit 14% des Veräußerungserlöses ermittelt und letztlich bloß mit 4,2% des Veräußerungserlöses besteuert werden.

Die Bf. erblickt in der Besteuerung von privaten Grundstücksveräußerungen von Neuvermögen (Anschaffung ab 1.4.2002) gegenüber Altvermögen (Anschaffung vor 1.4.2002) eine unsachliche steuerliche Schlechterstellung, als die Immobilienpreise ab 2010 sprunghaft gestiegen, die gegenständliche Wohnung unsaniert gekauft und um ca. EUR 90.000,00 saniert (wofür im vorliegenden Fall die Nachweise fehlen) und inflationsbedingte Scheingewinne versteuert werden.

Der dieser Entscheidung zu Grunde gelegte Sachverhalt ist ansonsten unstrittig.

1. Sachverhalt:

Im Jahre 2004 erfolgte durch den Bf. gemeinsam mit seiner Ehegattin ***E.H.*** die Anschaffung einer Ferienwohnung, ***EZ.xx***, ***KG***, in ***PLZ-Ort***, ***Adresse***.

Diese Ferienwohnung wurde wie folgt um EUR 70.000,00 (inkl. Inventar) angeschafft und in weiterer Folge für diese Ferienwohnung Instandsetzungsaufwendungen iHv EUR 43.000,00 getätigt:

Bezeichnung:	Gesamt-kosten:	50% Hälfteanteil:
Anschaffung:	70.000,00	35.000,00
Inventar:	- 7.000,00	- 3.500,00
AK (ohne Inventar):	**63.000,00**	**31.500,00**

Die getätigten Instandsetzungsaufwendungen im Gesamtbetrag von EUR 43.000,00 sind auf beide Hälfteanteile der Ehegatten aufzuteilen.

Im Jahre 2025 wurde diese Wohnung um EUR 275.000,00 (exkl. Inventar) wiederum durch den Bf. und seine Ehegattin veräußert.

Die Immobilienertragsteuer für die Veräußerung der gegenständlichen Ferienwohnung wurde unter Abzug der tatsächlichen Anschaffungskosten wie folgt ermittelt:

Bezeichnung:	Betrag:
Verkauf 2025:	300.000,00
Inventar:	- 25.000,00
Erlös (ohne Inventar):	275.000,00
abzügl. AKo:	- 76.930,00
Überschuss – GESAMT:	198.070,00
Überschuss/Person:	**99.035,00**
30% Immo-ESt:	**29.710,50**

2. Beweiswürdigung:

Der dieser Entscheidung zugrunde gelegte Sachverhalt ergibt sich aus dem Parteienvorbringen, aus dem von der belangten Behörde ermittelten Sachverhalt sowie aus weiteren Erhebungen des Bundesfinanzgerichts und ist im Wesentlichen unstrittig.

3. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 sind private Grundstücksveräußerungen Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Der Begriff des Grundstückes umfasst Grund und Boden, Gebäude und Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (grundstücksgleiche Rechte). Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken ist auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen. Bei Tauschvorgängen ist § 6 Z 14 sinngemäß anzuwenden.

Als Einkünfte ist nach § 30 Abs. 3 EStG 1988 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.

Soweit nach § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 Grundstücke am 31. März 2012 ohne Berücksichtigung von Steuerbefreiungen nicht steuerverfangen waren, sind in allen übrigen Fällen [ausgenommen Fälle der Umwidmung] der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten als Einkünfte anzusetzen.

Gemäß § 30 Abs. 5 EStG 1988 können auf Antrag die Einkünfte statt nach Abs. 4 auch nach Abs. 3 ermittelt werden.

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

Anstelle des besonderen Steuersatzes von 30% kann nach § 30a Abs. 2 EStG 1988 auf Antrag der allgemeine Steuertarif angewendet werden (Regelbesteuerungsoption). Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche Einkünfte, die dem besonderen Steuersatz gemäß Abs. 1 unterliegen, angewendet werden.

Seit der Einführung der Verwaltungsgerichtsbarkeit mit 1.1.2014 ist damit auch das Bundesfinanzgericht befugt und bei Vorliegen von Bedenken verpflichtet, einen Antrag auf Prüfung der Gesetz- bzw. Verfassungsmäßigkeit der anzuwendenden Norm an den Verfassungsgerichtshof zu stellen.

Seit der mit dem 1. StabG 2012, BGBl I 22/2012, und dem AbgÄG 2012 begründeten Neuordnung der Immobilienbesteuerung und Einführung der ImmoESt stellt eine Reihe ertragsteuerlicher Bestimmungen darauf ab, ob Altgrundstücke oder Neugrundstücke vorliegen (vgl. Zorn, Aufstockung eines Altgebäudes begründet Neuvermögen, SWK 19/2025, S. 881). Ziel des

§ 30 Abs. 4 EStG 1988 war es, die eintretenden Steigerungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auf Grund der Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken der Besteuerung zu unterwerfen (vgl. ErläutRV BlgNR XXIV GP 7ff).

Bis zum 1.4.2012 unterlagen Gewinne aus Veräußerungsgeschäften nur im Rahmen der betrieblichen Einkunftsarten, also nur bei Veräußerung von Betriebsvermögen der ESt. Die Veräußerung von Privatvermögen (also außerhalb der betrieblichen Einkunftsarten) wurde von der ESt grundsätzlich nicht erfasst. Dieser Grundsatz des Einkommensteuerrechts wurde großteils durch die Reform der Besteuerung von privaten Grundstücksveräußerungen mit Wirksamkeit ab dem 1.4.2012 beseitigt (vgl. Bodis/Hammerl in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, EStG, § 30a, Rz. 1).

Durch diese Reform wurden Einkünfte aus Spekulationsgeschäften aus dem Spekulationstatbestand ausgegliedert und dem neuen Tatbestand der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen zugeordnet. Zu Einkünften aus Spekulationsgeschäften iSd § 31 EStG 1988 führt somit nur noch die Veräußerung privater Wirtschaftsgüter, die keine Grundstücke iSd § 30 oder Kapitalvermögen iSd § 27 darstellen (vgl. Bodis/Hammerl in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, EStG, § 30a, Rz. 2).

Private Grundstücksveräußerungen sind Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Wertveränderungen des Privatvermögens sind somit nur kraft besonderer gesetzlicher Anordnung steuerbar. Die Besteuerung der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen ergibt sich aus dem Leistungsfähigkeitsprinzip (vgl. VfGH 11.3.1994, Zl. B 1297/93) und soll somit einen Beitrag zu einer gleichmäßigen und leistungsgerechten Besteuerung darstellen.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen sind die Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen mit dem progressiven Tarif gemäß § 33 EStG 1988 zu versteuern. Dadurch wird sichergestellt, dass die persönlichen Verhältnisse des Steuerpflichtigen bei der Besteuerung ausreichend berücksichtigt werden; eine bereits entrichtete Immobilienertragssteuer oder besondere Vorauszahlung ist dabei im Rahmen der Veranlagung anzurechnen. Diese Regelbesteuerungsoption kann jedoch **nur für alle Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen gemeinsam** ausgeübt werden.

Die Ausübung der Regelbesteuerungsoption führt allerdings nicht zur Beseitigung des Werbungskosten- bzw. Betriebskostenabzugsverbotes nach § 20 Abs. 2 EStG 1988. Aufwendungen und Ausgaben in Zusammenhang mit einer Grundstücksveräußerungen dürfen nicht abgezogen werden, wenn auf die Einkünfte der *„besondere Steuersatz gemäß § 30a anwendbar ist*“.

§ 30 EStG 1988 idF 1. StabG 2012 tritt mit 1.4.2012 in Kraft und ist erstmals anzuwenden auf Veräußerungen nach dem 31.3.2012 (vgl. § 124b Z 215). Das In-Kraft-Treten stellt somit auf den Zeitpunkt der Veräußerung ab und es wird an den Zeitpunkt des Verpflichtungsgeschäfts

angeknüpft. Wurde der Vertrag vor dem 1.4.2012 abgeschlossen, unterliegt er der alten Rechtslage.

Für Grundstücke des Altvermögens, die am 31.3.2012 nicht steuerverfangen waren, sind die Einkünfte aus deren Veräußerung grundsätzlich pauschal zu ermitteln. Unter dem Begriff „steuerverfangen" ist dabei die grundsätzliche Anwendbarkeit des alten § 30 EStG 1988 idF vor dem 1. StabG 2012 zu verstehen.

Diese pauschale Einkünfteermittlung stellt eine *vereinfachte Gewinnermittlung* für Grundstücke dar, wo gesetzlich fiktive Anschaffungskosten normiert wurden, die auf Basis des Veräußerungserlöses zu ermitteln sind. Die fiktiven Anschaffungskosten betragen nach § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 grundsätzlich 86% des Veräußerungserlöses. Die pauschal ermittelten Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen von Altvermögen betragen somit 14% des Veräußerungserlöses (vgl. Bodis/Hammerl in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, EStG, § 30 EStG – Private Grundstücksveräußerungen Rz 257 und 261).

Die pauschale Einkünfteermittlung ist dabei unabhängig von der Anwendung des besonderen Steuersatzes: wird demnach zur Regelbesteuerung optiert oder ist nach § 30a Abs. 3 oder 4 EStG 1988 der besondere Steuersatz nicht anwendbar, können die Einkünfte aus der Grundstücksveräußerung dennoch pauschal ermittelt werden.

Es besteht somit in der steuerlichen Behandlung von Betriebs- und Privatgrundstücken kein wesentlicher Unterschied mehr, weil in beiden Fällen die stillen Reserven der Besteuerung unterliegen (vgl. Bodis/Hammerl in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, EStG, a.a.O. § 30 EStG – Private Grundstücksveräußerungen, Rz 301).

Ein Grundstück gilt als „am 31. März 2012" nicht steuerverfangen iSd § 30 Abs. 4 EStG 1988, wenn an diesem Tag die Spekulationsfrist iSd § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG 1988 idF vor dem 1. StabG 2012 abgelaufen war (vgl. VwGH 18.10.2018, Zl. Ro 2016/15/0013 mwN; 14.9.2020, Zl. Ra 2019/15/0146). Diese Spekulationsfrist betrug bei Grundstücken allgemein 10 Jahre ab Anschaffung. Daraus erschließt sich, dass der Anschaffungszeitpunkt für "Altvermögen" vor dem 01.04.2002 gelegen sein muss. Liegt der Anschaffungszeitpunkt nach dem 31.03.2002, so handelt es sich um "Neuvermögen" (vgl. BFG 4.6.2024, GZ. RV/2100654/2023).

War ein Grundstück steuerverfangen, da es nach dem 1.4.2002 angeschafft wurde, schließt nach der Rechtsprechung des VfGH dieser Umstand aus, für derartige steuerverfangene Grundstücke eine pauschale Ableitung der Anschaffungskosten vorzusehen, wie sie in § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 für Altvermögen angeordnet wird. Vielmehr rechtfertigt der Umstand der Steuerverfangenheit, die Einkünfte für Neuvermögen unter Zugrundelegung der tatsächlichen Anschaffungskosten zu ermitteln (vgl. VfGH 3.3.2017, Zl. G 3/2017).

Dieser Ermittlung der Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen liegt die Überlegung zugrunde, dass der Veräußerungserlös nur dann und deshalb realisiert werden kann, weil zu einem bestimmten Zeitpunkt auch Anschaffungskosten investiert wurden. Die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten wurde tatsächlich erwirtschaftet (vgl. Prodinger, Umwidmungszuschlag und verfassungsmäßiges Leistungsprinzip, SWK 28/2025, S. 1204).

Nach *Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG, § 6 Tz. 1 ist das Steuerrecht und damit auch die Einkommensteuer vom *Nominalwertprinzip* beherrscht. Eine Geldentwertung kann demnach grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Die Besteuerung nach dem Nominalwertprinzip in der Einkommensbesteuerung bedingt u.a., dass *nominelle Wertsteigerungen*, die im Zuge der Veräußerung eines Wirtschaftsgutes realisiert werden, sog. Scheingewinne enthalten können, die allein durch die Geldentwertung bedingt sind und nicht der realen Wertsteigerung entsprechen, oder auch einen realen Wertverlust verdecken können. Die Betriebswirtschaftslehre sieht darin eine Scheingewinnbesteuerung, weil damit auch inflationsbedingte Werterhöhungen besteuert werden.

Dabei liegt es jedoch im *rechtspolitischen Gestaltungsspielraum* des Gesetzgebers, zu entscheiden, ob und inwieweit er die Geldentwertung im Rahmen der Einkommensbesteuerung berücksichtigt (vgl. VfGH 13.12.1982, Zl. B 193/77). Dabei steht es dem Gleichheitssatz nicht entgegen, die Geldentwertung im Rahmen der Besteuerung von privaten Grundstücksveräußerungen zu berücksichtigen, zumal es in solchen Fällen typischerweise um Veräußerungsgewinne handelt, die auch geldwertbedingte Scheingewinne enthalten können (vgl. VfGH 3.3.2017, Zl. G 3/2017).

Inhaltliche Schranken setzt dabei lediglich der Gleichheitsgrundsatz, der es verbietet, sachlich nicht begründbare Regelungen zu treffen. Ob die Regelung zweckmäßig ist oder nicht und das Ergebnis in allen Fällen als befriedigend empfunden wird, kann allerdings nicht mit dem Gleichheitssatz gemessen werden (vgl. VfSlg. 14.031/1995, 15.980/2000, 16.814/2003, 19.904/2014).

Es ist jedoch aber auch zu berücksichtigen, dass der bei privaten Grundstücksveräußerungen zur Anwendung gelangende besondere Steuersatz von 30% implizit eine Inflationsabgeltung berücksichtigt (vgl. ErlRVBlNR 24, GP X).

Es bestehen daher keine verfassungsrechtlichen Bedenken, dass im Falle der Veräußerung von steuerverfangenen Grundstücken die Einkünfte aus der privaten Grundstücksveräußerung nicht pauschal (mit 14% des Veräußerungserlöses), sondern unter Zugrundelegung der tatsächlichen Anschaffungskosten zu ermitteln sind (vgl. VfGH 3.3.2017, Zl. G 3/2017).

So nach den Beschwerdeausführungen aus Sicht der Aufbewahrungspflicht die Einführung der Immobilienertragsbesteuerung „rückwirkend“ erfolgt sei, wird darauf verwiesen, dass mit der Einbeziehung der zum 31.03.2012 – infolge bereits abgelaufener Spekulationsfrist – nicht

steuerverfangenen Grundstücke der Gesetzgeber nicht rückwirkend in bestehende Rechtspositionen eingreift (vgl. VfGH 25.9.2015, G111/2015).

Mit der Pauschalierungsregelung des § 30 Abs. 4 EStG 1988 wird auch auf den Umstand Bedacht genommen, dass die Ermittlung der tatsächlichen Kosten lange zurückliegender Anschaffungs- und Herstellungsvorgänge (im Privatbereich) regelmäßig auf Schwierigkeiten stößt (vgl. dazu insbesondere VwGH 18.10.2018, Ro 2016/15/0013). Insbesondere ist es bei Immobilien, die sich seit langer Zeit im privaten Besitz befinden, oft unmöglich, die historischen Anschaffungskosten nachzuweisen.

Darüber hinaus begründet die Erwartung des Steuerpflichtigen, dass die Veräußerung des Grundstücks (infolge des Ablaufs der Spekulationsfrist) keiner Ertragsbesteuerung unterliegen werde, für sich kein verfassungsgesetzlich geschütztes Vertrauen in den Fortbestand der Rechtslage. Der Umstand, dass bis zum Inkrafttreten des 1. StabG 2012 Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht im Rahmen der Besteuerung des Einkommens zu erfassen waren, vermag nicht zu bewirken, dass auf den unveränderten Fortbestand dieser Rechtslage ein verfassungsrechtlich geschütztes Vertrauen bestünde (vgl. VfGH 25.9.2015, Zl. G111/2015). Es kann daher nicht darauf vertraut werden, dass die Rechtslage, die Anschaffung des Grundstückes zum Tragen kommt, auch zu einem späteren Zeitpunkt noch unverändert in Kraft ist (vgl. Prodinger, Umwidmungszuschlag und verfassungsmäßiges Leistungsfähigkeitsprinzip, SWK 28/2025, S. 1204).

Zusammenfassend kann die steuerlich unterschiedliche Behandlung mit nachstehenden Argumenten gerechtfertigt werden:

- Praktikabilität der Besteuerung alter Erwerbsvorgänge,
- fehlende bzw. schwer nachweisbare historische Anschaffungskosten,
- Übergangscharakter der Einführung der Immo-ESt 2012,
- Schutz älterer Vermögenspositionen und Vermeidung übermäßiger Belastung.

Nach Auffassung des Bundesfinanzgerichts ist die steuerliche Ungleichbehandlung von Altvermögen und Neuvermögen als verfassungskonform anzusehen, da die Besteuerung des Altvermögens als notwendige Übergangsregelung anzusehen ist, um einerseits den *Vertrauensschutz* der Altbesitzer zu wahren und andererseits die Verwaltung praktikabel zu halten.

Die Begründung für die unterschiedliche steuerliche Behandlung von Altvermögen (mit Anschaffung vor dem 1.4.2002) und Neuvermögen (Anschaffung ab 1.4.2002) ist auch darin begründet, dass Altvermögen nach alter Rechtslage wegen Ablaufens der Spekulationsfrist bereits steuerfrei gewesen wäre, während Neuvermögen auch nach alter Rechtslage noch steuerverfangen gewesen wäre. Aufgrund ihrer unterschiedlichen steuerlichen Historie sind Altvermögen und Neuvermögen nicht direkt miteinander vergleichbar.

Für Privatvermögen, für das die Spekulationsfrist bereits abgelaufen war, wollte der Gesetzgeber durch Einführung einer Pauschalregelung keine echte Rückwirkung, sondern eine Pauschalregelung schaffen, wo die Anschaffungskosten pauschal mit 86% des Veräußerungserlöses ermittelt werden.

Soweit jedoch vor dem 1.4.2002 angeschafftes Altvermögen vorliegt, können nach § 30 Abs. 5 EStG 1988 auf Antrag die Einkünfte statt nach Abs. 4 auch nach Abs. 3 ermittelt werden.

Vor diesem Hintergrund teilt das Bundesfinanzgericht die Ansicht des Bf. nicht, wonach die Bestimmung des § 30 Abs. 3 EStG 1988 verfassungswidrig ist. Eine Gleichheitswidrigkeit vermag das Bundesfinanzgericht ebenfalls nicht zu erkennen. Es besteht daher keine Veranlassung, den Verfassungsgerichtshof anzurufen.

So im vorliegenden Fall als Eventualantrag eine Besteuerung mit 4,2% des Verkaufserlöses gemäß § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 iVm § 30a Abs. 1 EStG 1988 beantragt wurde, ist darauf zu verweisen, dass dies aufgrund der Anschaffung im Jahre 2004 in rechtlicher Hinsicht nicht möglich ist.

Im vorliegenden Fall werden jedoch im Wege einer Schätzung gemäß § 184 BAO die seinerzeitigen Sanierungskosten berücksichtigt und in weiterer Folge die anteiligen Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen wie folgt mit EUR 24.414,45 ermittelt:

Bezeichnung:	**Gesamt-kosten:**	**50% Hälfteanteil:**
Anschaffung:	70.000,00	35.000,00
Inventar:	- 7.000,00	- 3.500,00
damit:	63.000,00	31.500,00
Nebenkosten 9,90%:	6.237,00	3.118,50
damit:	69.237,00	34.618,50
AK, Instandsetzg.:	43.000,00	21.500,00
AK Grundstück:	**112.237,00**	**56.118,50**

Verkaufspreis:	300.000,00	150.000,00
Inventar:	- 25.000,00	- 12.500,00
VP Grundstück:	275.000,00	137.500,00
AK Grundstück:	- 112.237,00	- 56.118,50
Überschuss:	162.763,00	81.381,50
davon 30% ImmoESt:		**24.414,45**

4. 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.

Eine Revision ist im vorliegenden Fall nicht zulässig, als die Verfassungskonformität der Veräußerung von privaten Grundstücksveräußerungen Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens bildet.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Wien, am 20. Oktober 2026