



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vertreten durch Dkfm. Franz Palkovits, Steuerberater, 1100 Wien, Angeligasse 118/10, vom 13. Jänner 2003 gegen die Bescheide des Finanzamtes für den 12., 13. und 14. Bezirk und Purkersdorf vom 12. Dezember 2002 betreffend Einkommensteuer 1995 und 1997 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Strittig ist, ob hinsichtlich der Liegenschaften Adr1 und Adr2 Spekulationseinkünfte vorliegen.

Mit Vergleich vom VerglDat, GZ abgeschlossen zwischen dem Bw und der damaligen und nunmehr geschiedenen Ehegattin wurden 7 Grundstücke, die ursprünglich vom Bw an seine Gattin veräußert wurden, an den Bw rückübereignet, wofür der Bw einen Betrag in Höhe von ATS 6.000.000,00 zu bezahlen hatte.

Mit Kaufvertrag vom KaufDat1 wurde die Liegenschaft Adr1 um einen Kaufpreis in Höhe von ATS 2.450.000,00 und mit Kaufvertrag vom KaufDat2 die Liegenschaft Adr2 um einen Kaufpreis in Höhe von ATS 3.700.000,00 veräußert.

Mit den angefochtenen Bescheiden wurden diese Verkäufe als Spekulationsgeschäfte qualifiziert. In der Begründung führt das Finanzamt - den Feststellungen der Betriebsprüfung (BP) folgend - aus, der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung der Grundstücke sei kürzer als 10 Jahre und lägen daher Spekulationsgeschäfte gem. § 30 Abs. 1 EStG 1988 vor. Die Anschaffung sei im Jahr 1991 durch den o.g. Vergleich erfolgt und stelle der Betrag in

Höhe von ATS 6.000.000,00 den Kaufpreis dar. Es sei daher von einer entgeltlichen Anschaffung auszugehen.

Die Spekulationsgewinne wurden nach dem Zuflussprinzip wie folgt ermittelt:

Liegenschaft Adr1:

		1995
Veräußerungserlös lt. Kaufvertrag		2.450.000,00
Vergleichssumme f. 7 Objekte per 11/1991	6.000.000,00	
Nebenkosten für 7 Objekte (lt. BP)	138.613,00	
Anschaffungskosten insgesamt	6.138.613,00	
Anteilige Anschaffungskosten 9,5 % lt. BP		-583.168,00
sonstige Kosten		-160.000,00
Spekulationsgewinn lt. BP		1.706.832,00

Liegenschaft Adr2 :

		1997
Veräußerungserlös lt. Kaufvertrag		3700000
Vergleichssumme f. 7 Objekte per 11/1991	6.000.000,00	
Nebenkosten für 7 Objekte (lt. BP)	138.613,00	
Anschaffungskosten insgesamt	6.138.613,00	
Anteilige Anschaffungskosten 12,8 % lt. BP		-785742
Vermittlungshonorar		-111000
sonstige Kosten		-100000
Spekulationsgewinn lt. BP		2.703.258,00

In der frist- und formgerechten Berufung wendet der Bw ein, es lägen keinesfalls Spekulationsgeschäfte vor, da es sich um keinen echten Verkauf sondern um einen Vergleich gehandelt habe, wodurch kein Einfluss auf Spekulationsfristen entstanden sein könne.

Im Erkenntnis vom 29.10.2003, 2001/13/0211 betreffend die damalige und nunmehr geschiedene Gattin des Bw habe der Verwaltungsgerichtshof den seinerzeitigen Kaufvertrag vom KaufDat3 in Folge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben. Dieses Erkenntnis sei auch für den Bw von entscheidender Bedeutung.

In der Stellungnahme zur Berufung führt die BP aus, es sei als Vorfrage zu klären, ob die Vergleichssumme von ATS 6.000.000,00 für die Rückübereignung der Objekte nun als Grundstückskaufpreis oder als gemischte Schenkung anzusehen sei. Erst danach könne beurteilt werden, ob das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes für den vorliegenden Fall von Bedeutung sei oder hier ein gänzlich anderer Sachverhalt vorliege.

Dagegen wendet der Bw ein, es sei keine Vorfrage mehr abzuklären. Es seien weder Spekulationsfristen zu beachten noch sei die in Frage stehende Vergleichssumme von ATS 6.000.000,00 als Rückübereignung oder als gemischte Schenkung anzusehen. Dieser Betrag sei lediglich ein vor Gericht ausgehandelter Wert für gemeinsam erarbeitetes,

gekauft und geerbt, das keine steuerlichen Auswirkungen nach sich ziehen könne.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gem. § 30 Abs. 1 EStG 1988 liegen Spekulationsgeschäfte bei Grundstücken vor, wenn zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbs und der Veräußerung ein Zeitraum von nicht mehr als 10 Jahren liegt.

Gem. Abs. 4 sind als Einkünfte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös einerseits und den Anschaffungskosten und den Werbungskosten andererseits anzusetzen.

Nach der im Steuerrecht geltenden wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist im gegenständlichen Fall folgender Sachverhalt verwirklicht:

Mit Kaufvertrag vom KaufDat3 hat der Bw sieben in seinem Eigentum stehende Liegenschaften um einen Kaufpreis in Höhe von ATS 1.787.700,00 an seine damalige Gattin veräußert. Es kann im gegenständlichen Fall dahingestellt bleiben, ob es sich tatsächlich um einen Kauf oder um eine gemischte Schenkung gehandelt hat. Wesentlich ist, dass die ehemalige Gattin (wirtschaftliche) Eigentümerin der Liegenschaften geworden ist.

Mit Vergleich vom VerglDat wurde der Kaufvertrag ex tunc für nichtig erklärt und die Liegenschaften dem Bw rücküberreignet. Für diese Rücküberreignung hatte der Bw einen Betrag in Höhe von ATS 6.000.000,00 zu bezahlen. In wirtschaftlicher Betrachtungsweise liegt aus der Sicht des Bw ein entgeltlicher Erwerbsvorgang vor.

Entgegen den Berufungsausführungen wurde der Betrag in Höhe von ATS 6.000.000,00 für die Überlassung der Liegenschaften bezahlt und stellt keine Abgeltung für gemeinsam erarbeitetes, gekauftes oder geerbt Gut dar. Dies ergibt sich aus den Punkten 8 und 9 des Vergleichs.

Punkt 8 lautet: Mit diesem Vergleich sind alle wechselseitigen Ansprüche aber nur hinsichtlich der gegenständlichen streitverfangenen Liegenschaften bereinigt.

Punkt 9 lautet: Hinsichtlich des sonstigen Gebrauchsvermögens behalten sich die Parteien eine weitere Auseinandersetzung im Sinne der §§ 81 ff EheG vor.

Daraus kann ersehen werden, dass der Betrag in Höhe von ATS 6.000.000,00 tatsächlich für die Überlassung der Liegenschaften bezahlt wurde. Es liegt somit ein entgeltlicher Erwerbsvorgang im Jahr 1991 vor.

Da die Liegenschaften im Jahr 1995 bzw. 1997, somit innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren veräußert wurden, liegen Spekulationsgeschäfte vor, die zu versteuern sind.

Das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 29.10.2003, 2001/13/0211 betreffend die geschiedene Gattin des Bw ist auf den gegenständlichen Fall nicht anwendbar, da keine Sachverhaltsidentität vorliegt. In diesem Erkenntnis ging der Verwaltungsgerichtshof von einer gemischten Schenkung aus. Im gegenständlichen Fall liegt aber - wie oben aufgezeigt - ein entgeltlicher Anschaffungsvorgang vor.

Betreffend das Jahr 1994 konnten keine Änderungen vorgenommen werden, da der Bescheid betreffend Einkommensteuer 1994 nicht mit Berufung angefochten wurde.

Es war daher die Berufung als unbegeündet abzuweisen.

Wien, am 3. August 2006