

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Walter Aiglsdorfer in der Beschwerdesache Bf, über die Beschwerde vom 23. Oktober 2015 gegen den Bescheid der belannten Behörde vom 25. September 2015 (St.Nr.: xxx), betreffend Einkommensteuer 2013 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.  
Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

### Entscheidungsgründe

Mit **Kaufvertrag vom 18. September 2013** hat der Beschwerdeführer seinen Hälftenanteil an der Immobilie X an seinen Bruder (anderer Hälfteeigentümer) veräußert. Als Kaufpreis sei eine Summe von 30.000,00 € vereinbart worden (lt. Kaufvertrag II). Im Punkt III des Kaufvertrages wurde vereinbart, dass der Käufer das im Grundbuch eingetragene Pfandrecht für die Raiba im Höchstbetrag vom 25.000,00 € in seine alleinige Rückzahlungsverpflichtung übernehme. Der Kaufpreis werde von beiden Parteien wechselseitig als angemessen anerkannt (Punkt V).

Mit **Ergänzungsersuchen** seitens des zuständigen Finanzamtes vom 17. April 2015 wurde der Beschwerdeführer ersucht, offene Darlehen sowie die damaligen Anschaffungskosten bezüglich der verkauften Liegenschaft bekannt zu geben.

Im **Antwortschreiben** wurde diesbezüglich bekannt gegeben, dass bereits eine Immobilienertragsteuer in Höhe von 2.662,50 € entrichtet worden sei (Zahlungsbeleg). Weiters wurden Beschlüsse des Bezirksgerichtes übermittelt (die Anmerkung der Rechtfertigung des vorgemerkt Eigenumsrechtes; Einverleibung Pfandrecht).

Eine weitere Beilage bezog sich auf ein Kaufangebot des Bruders vom 11. Juni 2013. Darin machte der Bruder den Vorschlag, den Hälftenanteil des alten Hauses um einen Pauschalbetrag von 25.000,00 € abzulösen und den Raika-Kredit in seine Zahlungsverpflichtung zu übernehmen.

Mit **Einkommensteuerbescheid 2013** vom 25. September 2015 wurde die Einkommensteuer unter Berücksichtigung der Veräußerung oben genannter Liegenschaft festgesetzt.

Der Veräußerungserlös sei wie folgt ermittelt worden:

Verkaufspreis	30.000,00		
übern. Verbindlichkeiten	16.833,15		
<b>Bemessungsgrundlage</b>	<b>46.833,15</b>	davon 3/4 (ALT-Vermögen)	35.124,86
		pauschale AKo (86%)	-30.207,38
		ALT Vermögen	4.917,48
		davon 25%	1.229,36
		1/4 NEU-Vermögen	11.708,29
		Abzgl. AKo	-1.850,00
		Grunderw.st.	-64,75
		NEU Vermögen	9.793,54
		davon 25%	2.448,39
<b>Immo-ESt gesamt</b>	<b>ALT + NEU</b>		<b>3.677,75</b>

Mit Eingabe vom 22. Oktober 2015 wurde **Beschwerde** gegen den Einkommensteuerbescheid 2013 vom 25. September 2015 eingereicht. Mit Eingabe vom 2. Dezember 2015 wurde die Beschwerde ergänzt.

Im Kaufvertrag sei eindeutig angegeben worden, dass der Bruder (*Anmerkung Richter: Käufer*) sämtliche Schulden aus dem aushaltenden Kredit zu zahlen hätte, sodass der Beschwerdeführer keinerlei Belastung aus diesem Sachverhalt hätte.

Ergänzt wurde, dass die für die Grunderwerbsteuerbemessung relevanten Kriterien (Verbindlichkeiten bei der Raiba) nicht Bestandteil der Bemessung der Immo-ESt seien, da der Beschwerdeführer für diese Verbindlichkeiten ohnehin vor dem Kaufvertrag bereits gehaftet und im Innerverhältnis sein Bruder als Erwerber diese Verbindlichkeiten übernommen hätte.

Eine Gegenleistung sei hier nicht geflossen; es sei auch kein Einkommenszuwachs für den Beschwerdeführer dadurch hervorgerufen worden.

Mit **Beschwerdevorentscheidung** vom 24. Juni 2016 wurde gegenständliche Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Im Wesentlichen wurde auf die Begründung des Einkommensteuerbescheides verwiesen.

Mit **Eingabe vom 6. Juli 2016** wurde beantragt, gegenständliche Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorzulegen.

Begründend wurde auf die Eingabe vom 2. Dezember 2015 verwiesen.

Mit **Vorlagebericht** vom 4. Oktober 2017 wurde die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Darin wurde beantragt, die Beschwerde abzuweisen, da die vom Verkäufer anteilig übernommenen Verbindlichkeiten (alleinige Rückzahlungsverpflichtung sowie Schad- und Klagloshaltung lt. Kaufvertrag) zum Veräußerungserlös des Verkäufers hinzuzuzählen seien.

Mit **Schreiben vom 26. April 2018** seitens des nunmehr zuständigen Richters wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, weitere Informationen zu übermitteln:

Es werde um Vorlage aussagkräftiger Unterlagen in Bezug auf die strittige Verbindlichkeit ersucht (Darlehensvertrag, getätigte Rückzahlungen, offene Rückzahlungen, ...).

Lt. Kaufvertrag hätte sich der Käufer verpflichtet, offene Rückzahlungsverpflichtungen zu übernehmen. Diese wären nunmehr doch dem Veräußerungserlös zuzurechnen, auch wenn diesbezüglich kein Geld „geflossen“ sei.

In diversen **Antwortschreiben** wurden folgende Informationen übermittelt:

- < Die Pfandurkunde laute auf beide Miteigentümer (Beschwerdeführer und Bruder)
- < Der Saldo des Kredites zum 18.9.2013 würde 16.637,30 € betragen (lt. Auskunft der Bank).
- < Zum 10.10.2013 sei der Kredit vollständig getilgt

Der offene Saldo von 16.637,30 € sei von Käufer (Bruder des Beschwerdeführers) bezahlt worden.

Aus dem Kreditvertrag gehe hervor, dass am 13. Oktober 2011 ein einmal ausnützbarer Kredit in Höhe von 20.000,00 € aufgenommen worden sei. Als Sicherheit sei ein Pfandrecht von 25.000,00 € ins Grundbuch eingetragen worden.

Beide Kreditnehmer würden zur ungeteilten Hand haften. Dem Kreditgeber gegenüber sei jeder allein zur Disposition berechtigt

## ENTSCHEIDUNG

### A) Dem Erkenntnis wurde folgender Sachverhalt zugrunde gelegt:

Laut Kaufvertrag vom 18. September 2013 wurde der unmittelbare Kaufpreis mit dem Betrag von 30.000,00 € festgelegt (für den Hälftenanteil der dem Beschwerdeführer gehörenden Liegenschaft).

Unter Beachtung des Punktes III dieses Vertrages hat der Käufer die alleinige Rückzahlungsverpflichtung des eingetragenen Pfandrechtes übernommen.

Lt. Auskunft der Bank betrug der zum Zeitpunkt des Verkaufes aushaltende Saldo des Kredites noch 16.637,30 € (vom ursprünglichen Kredit in Höhe von 20.000,00 €).

Diesen Saldo hat der Käufer durch Umschichtung auch tatsächlich bezahlt

Beide Kreditnehmer haben **zur ungeteilten Hand** für den Kredit gehaftet.

Andere Vereinbarungen bzw. zu beachtende Vereinbarungen wurden nicht festgehalten.

## B) Beweiswürdigung:

Unstrittig ist gegenständlich der tatsächlich vereinbarte Verkaufspreis von 30.000,00 €.

Kaufvertrag:

*Punkt II.*

*Der Verkäufer verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt das unter Punkt I. genannte Kaufobjekt, sohin den Hälftenanteil des X, um den beiderseits als angemessen vereinbarten Kaufpreis von 30.000,00 €.*

*Punkt III:*

*Der Käufer übernimmt das im Grundbuch eingetragene Pfandrecht für die Raiffeisenbank im Höchstbetrag von 25.000,00 € in seine alleinige Rückzahlungsverpflichtung und erklärt hiemit, den Verkäufer Schad- und Klaglos zu halten.*

Demnach ist klar vereinbart, dass die offene Verbindlichkeit tatsächlich auf den Käufer übergeht.

Auch in der Beschwerdeschrift vom 22. Oktober 2015 wurde klar und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass „*mein Bruder sämtliche Schulden aus dem aushaltenden Kredit zu zahlen hat, sodass ich keinerlei Belastung aus diesem Sachverhalt zu zahlen habe.*“

Laut Auskunft der kreditgebenden Bank betrug der offene Saldo zum Verkaufszeitpunkt 16.637,30 €. Der erkennende Richter erachtet diesen Betrag als zum Verkaufszeitpunkt tatsächlich noch offen.

Unter diesen Gegebenheiten ist zweifelsfrei davon auszugehen, dass der Käufer des Grundstücksanteils tatsächlich die Verbindlichkeit – neben dem vereinbarten Kaufpreis von 30.000,00 € - in Höhe von 16.637,30 € übernommen hat.

Lt. Auskunft der Bank hat der Käufer diesen Betrag auch tatsächlich zurückgezahlt – Saldo zum 10.10.2013: 0,00 €.

Nicht widersprochen wurde in den Eingaben des Beschwerdeführers die vorgenommene Aufteilung in Alt- bzw. Neu-Vermögen (3/4::1/4).

### C) Rechtliche Würdigung:

§ 30 EStG 1988 (Private Grundstücksveräußerungen)

(1) Private Grundstücksveräußerungen sind 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.

...  
(3) Als Einkünfte ist 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.

...  
(4) Soweit Grundstücke am 31. März 2012 ohne Berücksichtigung von Steuerbefreiungen nicht steuerverfangen 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.

...  
Neben dem Verkaufspreis gehören auch alle sonstigen wirtschaftlichen (geldwerten) Vorteile, die dem Veräußerer aus der Veräußerung zukommen zum Veräußerungserlös (vgl. VwGH 28.11.2000, 97/14/0032). Dazu gehören insbesondere vom Käufer übernommene Verbindlichkeiten (wie etwa hypothekarisch gesicherte Kredite) oder

Ablösen für bereits getätigte Investitionen. Übernimmt der Käufer nur das hypothekarisch belastete Grundstück, nicht hingegen die zugrundeliegende Verbindlichkeit, erhöht diese nicht den Veräußerungserlös.

Wird in einem Kaufvertrag über ein belastetes Grundstück vereinbart, dass eine lastenfreie Übergabe erfolgen muss, womit der Veräußerer für die Lastenfreistellung vor der Übergabe des Grundstücks zu sorgen hat und übernimmt der Erwerber die Kosten der Lastenfreistellung, stellt dies eine Gegenleistung dar, die den Veräußerungserlös erhöht.

Im Kaufvertrag (Punkt III) wurde unmissverständlich vereinbart, dass der Käufer sämtliche Schulden aus dem aushaftenden Kredit zu zahlen hat.

Der Käufer übernimmt also nicht bloß ein hypothekarisch besichertes Grundstück, sondern auch die zugrundeliegende Verbindlichkeit.

Lt. Schreiben vom 8. August 2018 hat der Käufer auch tatsächlich den offenen Betrag (16.637,30) beglichen.

Obwohl hinsichtlich der übernommenen Verbindlichkeiten keine Gegenleistung „geflossen“ ist (Eingabe vom 2. Dezember 2015), so wurde der Beschwerdeführer durch den Wegfall der Verbindlichkeit doch „bereichert“.

Der Verkäufer (Beschwerdeführer) wurde mit dem gesamten aushaftenden Betrag bereichert, da sowohl in der Pfandurkunde als auch im Abstattungskreditvertrag beide Vertragspartner (Käufer [Bruder] und Verkäufer [Beschwerdeführer]) genannt sind und für den (gesamten) Kredit eine Solidarhaftung bestand. Der Beschwerdeführer hat also grundsätzlich vom Kreditgeber für den gesamten Betrag zur Disposition herangezogen werden können (vgl. Kreditvertrag Punkt 12).

Damit ist also jedenfalls die vom Käufer übernommene Verbindlichkeit in Höhe von 16.637,30 € dem tatsächlich vereinbarten Kaufpreis von 30.000,00 € hinzuzurechnen.

Der Beschwerde war dementsprechend der Erfolg zu versagen.

Eine geringfügige Änderung ergibt sich aus der Anpassung des offenen Saldos.

Die Berechnung ist der Beilage zu entnehmen.

#### **D) Revision:**

*Gemäß § 25a VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist.*

*Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes 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.*

Die klare Definition des Veräußerungserlöses bzw. dem korrespondierend der Anschaffungskosten lässt keine andere rechtliche Beurteilung zu – demnach auch keine ordentliche Revisionsmöglichkeit.

Linz, am 30. August 2018