

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. RR. in der Beschwerdesache Bf., Adr., gegen den Bescheid des Finanzamtes Baden Mödling vom 06. Februar 2014, betreffend Einkommensteuer für 2012 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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

## Entscheidungsgründe

Am 14. Mai 2012 wurde zwischen der Verlassenschaft nach der am im März 2011 verstorbenen ... Frau Erblasserin, in der Folge kurz Verkäuferin einerseits und der Firma ... Immobilien GmbH ... Käuferin genannt, ein Kaufvertrag wie folgt abgeschlossen:

### I. Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Kaufvertrages, im folgenden kurz Vertragsgegenstand genannt, bildet die der Verkäuferin zur Gänze grundbücherlich zugeschriebene Liegenschaft Grundbuch ... samt allem Zubehör, in der Natur ein Grundstück mit einem Stadthaus in ... Wien, ... straße ONr..

1 ANTEIL 1/1 (Name der Verstorbenen)

ADR. ... str. ONr., 1... (Wien)

a ..../1968 Einantwortungsurkunde 1968-..., Kaufvertrag 1968-....

Der Verkauf erfolgt lastenfrei. ...

### II. Kaufvereinbarung

Den im Artikel I näher bezeichneten Vertragsgegenstand verkauft die Verkäuferin nach Maßgabe des gegenwärtigen wirtschaftlichen Zustandes samt den Grenzen, Marken und Einfriedungen, wie diese in der Natur bestehen, und samt allen ihr daran zustehenden Rechten und Pflichten an die Käuferin, welche diesen Vertragsgegenstand kauft und übernimmt und zwar um den vereinbarten Kaufpreis in Höhe von ..... Euro 850.000. Die Vertragsparteien vereinbaren den umsatzsteuerfreien Erwerb des Kaufobjektes. Trotz Rechtsbelehrung erfolgt keine Option zur Umsatzsteuerpflicht.

### III. Kaufpreisentrichtung

Die Entrichtung des oben angeführten Kaufpreises erfolgt treuhändig über den Urkundenverfasser Herrn Notar ... .

Ein Teilkaufpreis in der Höhe von Euro 25.000,00 ist sofort zur Zahlung an den Treuhänder fällig und wurde bereits vor Vertragsunterfertigung beim Urkundenverfasser erlegt.

Der Restkaufpreis in der Höhe von Euro 825.000,00 ist binnen drei Wochen ab Verständigung des Schriftenverfassers über die anhandlungsbehördliche Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes zur Zahlung an den Treuhänder fällig und spätestens per diesem Tag einlangend auf das Anderkonto des Treuhänders zu überweisen.

...

### V. Übergabe

Die Übergabe des Vertragsgegenstandes in den wirklichen Besitz des Käuferin erfolgt unverzüglich nach Rechtswirksamkeit des Vertrages gemäß Punkt IX, jedoch nur nach vollständigem Erlag des Kaufpreises beim Urkundenverfasser ... .

Nutzen, Lasten, Gefahr und Zufall gehen mit diesem Tage auf die Käuferin über. Steuern und öffentliche Abgaben trägt dieselbe vom selben Tage an.

...

### IX. Genehmigung/Bedingung

Dieser Kaufvertrag bedarf der abhandlungsgerichtlichen Genehmigung in Ansehung der Verlassenschaft nach Frau ... und wird vorbehaltlich derselben - d.h. unter der aufschiebenden Bedingung des Vorliegens der Genehmigung - geschlossen.

Am 10. Oktober 2012 wurde vor dem öffentlichen Notar Mag. H. als Gerichtskommissär in der Verlassenschaftssache nach der am im März 2011 verstorbenen zuletzt in 1..., wohnhaft gewesenen Verstorbenen das Protokoll wie folgt aufgenommen:

Zur heutigen Tagsatzung, zur Stellung der Schlussanträge und Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens sind über Ladung erschienen:

(der Bf.) und weitere Personen

... bleibt das im Protokoll vom 26.06.2012 ergänzte Inventar unverändert aufrecht:

#### A) Aktiva

1. Guthaben lt. Protokoll vom 26.06.2012 ..... € 946.593,26

Summe der Aktiven ..... € 946.593,26

#### B) Passiva

1. Forderungen lt. Protokoll vom 18.08.2011 ..... € 7.496,84

Summe der Passiven ..... € 7.496,84

#### C) Gegenüberstellung

Summe der Aktiven ..... € 946.593,26

Summe der Passiven ..... € 7.496,84

reiner Nachlass ..... € 939.096,42

Die Erschienenen erklären mit Unterfertigung dieses Protokolls, dass das vorstehende Inventar richtig und vollständig das zur Verlassenschaft gehörige Vermögen darstellt.

Der derzeitige Aktenstand und die bisherigen Verfahrensergebnisse werden wiederholt und mit den Erschienenen ausführlich besprochen. insbesondere, dass sämtliche erbl.

Guthaben, gemäß dem Antrag sämtlicher Erben realisiert wurden, und sich auf dem Anderkonto des Gerichtskommissärs Nr. ... befinden. Das Konto weist am heutigen Tage einen Guthabenstand von € 1.000.968,92 auf.

Festgehalten wird, dass

a) die erbl. Liegenschaft ... mit verlassenschaftsgerichtlich genehmigtem Kaufvertrag vom 14.05.2012, zum Gesamtpreis von € 850.000,-- veräußert wurde, und befindet sich auch dieser der Kaufpreis auf dem näher bezeichneten Anderkonto des Gerichtskommissärs;

...

c) die erbl. Pretiosen unter Bezugnahme auf die Vereinbarung im Protokoll vom 18.08.2011, am 21.02.2012, somit nach Schätzung derselben durch den Sachverständigen ..., an (den Bf.) ausgefolgt wurden; ... .

Im Zuge des gegenständlichen Verlassenschaftsverfahrens wurden vom Gerichtskommissär über Auftrag der erbantrittserklärten Erben, im Speziellen über Auftrag der vertretungsbefugten Erben, vom Anderkonto ... folgende Überweisungen durchgeführt:

17.01.2012	Wien Energie	8,40 €
17.01.2012	Wien Energie	16,80 €
17.01.2012	Wien Energie	38,40 €
17.01.2012	MA 6, BA 34 Wasser-/ Abwassergeb.	160,54 €
17.01.2012	Wien Energie	318,00 €
17.01.2012	Wien Energie	432,00 €
17.01.2012	Wien Energie	556,80 €
01.03.2012	MA 6, BA 34 Grundbesitzabg.	501,78 €
21.03.2012	MA 6, BA 34 Grundbesitzabg.	127,88 €
04.04.2012	MA 6, BA 34 Grundbesitzabg.	42,00 €
...		

Der oben ausgewiesene Reinnachlass ist belastet durch nachstehende Verfahrens- und Massekosten:

a) die noch gerichtlich zu bestimmende Gerichtskommissionsgebühr des öffentlichen Notars ...

Der Gerichtskommissär ... wolle abhandlungsbehördlich ermächtigt werden, aus dem sich auf seinem Anderkonto erliegenden Realisat der erbl. Guthaben, sämtliche noch nicht bezahlten Passiven, Verfahrenskosten und Massekosten zu bezahlen, und den

verbleibenden Restbetrag entsprechend der Erbquoten an die Erben, wobei festzuhalten ist, dass (der Bf.) den erbl. Schmuck im Schätzwert ... bereits in Anrechnung auf seinen Erbteil übernommen hat.

Da eine Grundstücksveräußerung aus dem ruhenden Nachlass nach Rechtsansicht des Bundesministeriums für Finanzen einkommensteuerrechtlich den Erben zuzurechnen ist, wurden sämtliche Anwesende vom Gerichtskommissär ausführlich über die Bestimmungen des §§ 30 und 30a EStG belehrt und sind somit in Kenntnis, dass sie mangels Vorliegen einer Steuerbefreiung gemäß § 30 Abs. 2 EStG (die Hauptwohnsitzbefreiung, für die die Verstorbene die Voraussetzungen erfüllt hat, schlagen nicht auf den Nachlass oder die Gesamtrechtsnachfolger durch) die Veräußerung der erbl. Liegenschaft ... im Sinne des § 30 Abs. 4 EStG (3,5% des Veräußerungserlöses) erbquotenmäßig in deren jeweiligen Einkommensteuererklärungen für das Jahr 2012 aufzunehmen und zu versteuern haben, falls sie nicht von der Veranlagungsoption nach § 30 Abs. 5 EStG Gebrauch machen möchten, welche auch die Regelbesteuerungsoption gemäß § 30a Abs. 2 EStG eröffnet.

Die Parteien stellen den ANTRAG die Verlassenschaft einzuantworten.

Mit Einantwortungsbeschluss vom 22. Oktober 2012 wurde die Verlassenschaft den nachstehenden Erben, die mit Rechtswohltat des Inventars auf Grund des Gesetzes die jeweils bedingten Erbsantrittserklärungen abgegeben haben eingantwortet, und zwar:

...

dem erbl. Cousin (Name und Anschrift des Bf.)

Es wird festgestellt, dass die eingantworteten Erben zum Kreis der gesetzlichen Erben zählen.

Nachstehende Gebühren werden wie folgt bestimmt:

a) des Gerichtskommissärs Mag. ... H... für die Durchführung der Verlassenschaftsabhandlung ...

Der Gerichtskommissär wird abhandlungsbehördlich ermächtigt, von dem auf seinem Anderkonto ... befindlichen Realisat der erbl. Guthaben, nach Rechtskraft dieses Beschlusses, nachstehende Überweisungen durchzuführen:

a) sich seine Gerichtskommissionsgebühren ... einzubehalten;

...

g) den Restbetrag entsprechend der Erbquoten unter Berücksichtigung der von einzelnen Erben bereits in Anrechnung auf den Erbteil übernommenen Vermögenswerte, an die unter Punkt 1. dieses Beschlusses genannten Erben.

Die Auftragsliste N. beinhaltet folgende Angaben:

Verfüger: H...

Vom Bankrechner am 02.01.2013 um 15:24 entgegengenommen

Nr.	Empfänger	Betrag
1	(Name und Anschrift d. Bf.	155.974,73 EUR

	1/6 des Reinnachlasses inkl. Zinsen	
1	Überweisung	155.974,73 EUR

Am 14. November 2013 richtete das Finanzamt folgendes Schreiben an die Bf.:

Ab dem 1. April 2012 ist die Veräußerung von Grundstücken unabhängig vom Zeitpunkt der Anschaffung einkommensteuerpflichtig. Sie haben nach dem 31. März 2012 aufgrund der vorliegenden Abgabenerklärung gemäß § 10 Grunderwerbsteuergesetz ein Grundstück veräußert.

Sie werden daher ersucht, beiliegendes Formular auszufüllen und zu retournieren.

Beachten Sie bitte, dass für die Besteuerung der Grundstücksveräußerung im Rahmen der Einkommensteuer nicht das Vertragsdatum, sondern der Zeitpunkt des Zuflusses des Kaufpreises relevant ist. Das bedeutet, dass die Besteuerung der Grundstücksveräußerung nicht bei der Veranlagung für das Jahr 2012 vorzunehmen ist, wenn der Kaufpreis nicht im Jahr 2012 zugeflossen ist (siehe auch Punkt 4).

Der Bf. füllte das Formular nicht aus, er retournierte das Schreiben mit dem Vermerk: Ich war nie grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft.

Das Finanzamt berücksichtigte mit Einkommensteuerbescheid vom 6. Februar 2014 folgende Position (Seite 2 des Bescheides):

"Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen (besonderer Steuersatz von 25%)  
4.958,31 €"

Die Begründung lautet:

Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken aus einer Verlassenschaft sind grundsätzlich ab dem Todestag den Erben zuzurechnen.

Aufgrund des Einantwortungsbeschluss vom 22.10.2012, aus dem ersichtlich ist, dass Sie zu 1/6tel des Nachlasses Erbe sind, wurde der Verkauf des Grundstückes, mit 1/6tel als Altvermögen mit 3,5% angesetzt.

Der Bf. brachte Beschwerde wie folgt ein:

Nach dem Todesfall der (Erblasserin), verstorben am im März 2011 war ich ein sechstel Erbberechtigter.

Als Verlassenschafts-Gerichtskommissär wurde vom Bezirksgericht ... der öffentliche Notar ... H... bestellt.

Zum Nachweis der Vertretungsbefugnis vom 31.10.2011 wurde mit Gerichtsbeschluss des Bezirksgerichtes ... sind die Herrn ... und der öffentliche Notar ... berechtigt die Verlassenschaft im Sinne des § 810 ABGB GEMEINSAM zu vertreten und zu verwerten und sämtliche auflaufenden Kosten aus der Erb-Masse zu begleichen und an der Erbmasse geltend zu machen.

Am 2. Jänner 2013 hat der Verlassenschaftsverwalter, Herr Dr. ... H... die Notariatstreuhand-Bank beauftragt, mir meinen zustehenden 1/6 Anteil aus der Erbmasse

auf mein Konto zu überweisen. Das waren netto Euro 155.974,73 (nach Abzug der aufgelaufenen Kosten) und betreffen demnach die Arbeitnehmerveranlagung für 2013. Das Finanzamt hat die aufgelaufenen Kosten für Verwaltung, Betriebskosten, Instandhaltung nicht berücksichtigt.

In der Arbeitnehmerveranlagung 2013 werde ich die steuerfreie Erbschaft dem Finanzamt melden (Arbeitnehmer-Veranlagung L 1 Punkt 4/2.)

Mit Beschwerde vorentscheidung vom 25. Juni 2014 wies das Finanzamt die Beschwerde mit folgender Begründung ab:

Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken aus einer Verlassenschaft sind grundsätzlich ab dem Todestag den Erben zuzurechnen. Die erbliche Liegenschaft wurde mit verlassenschaftsgerichtlich genehmigten Kaufvertrag vom 14.05.2012 zum Gesamtkaufpreis von € 850.000,- veräußert. Da Sie zu 1/6tel Erbe sind, ist Ihnen auch 1/6tel aus der Veräußerung zuzurechnen. Am Protokoll vom 10.10.2012 vom Mag. H..., auf der letzten Seite wurden die gesamten Erben darauf hingewiesen, dass der Verkauf der Immobilien ertragsteuer mit 3,5%, da Altvermögen, unterliegt.

Grundsätzlich ist eine Erbschaft steuerfrei, sofern kein Verkauf von Immobilien besteht.

Der Bf. brachte folgenden Vorlageantrag ein:

Vorgeschichte:

Ich beziehe mich auf die Sachverhaltsdarstellung vom 14.1. [gemeint: 11.] 2013.

Meine Berufung und Beschwerde ... vom 8.2.2014.

Ihre Ergänzungsanfrage vom 11.3.2014

Beantwortung Ihres Schreibens vom 18.4.2014

Steuerbescheid 2012

Beschwerde vom 26.2.2014 gegen Bescheid vom 6.2.2014/25. Juni 2014.

Berufung und Beschwerde

Ich war niemals grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft ...straße und konnte auch nicht die Liegenschaft verkaufen (siehe meine Berufung).

Die Erbschaft wurde von den Herrn ... und .... durchgeführt. Beide Herren brauchten meine schriftliche Zustimmung, die nicht erfolgte, da ich bei der Besprechung entschuldigt nicht anwesend war (siehe in den Beilagen).

Das Finanzamt bezieht sich auf das Protokoll vom 10.10.2012 vom Notar ... H... .

Das Finanzamt hat jedoch die aufgelaufenen Betriebskosten aus dem o.a. Protokoll nicht berücksichtigt, auch nicht das Protokoll vom 18.8.2011, den Kostenersatz des Herrn ... vom 2.1.2012 und 6.1.2012. Auch nicht meine Kosten berücksichtigt.

Betriebskosten	69.735,70 Euro
hievon 1/6	11.622,62 Euro
plus meine Kosten	3.688,60 Euro
Summe	15.488,62 Euro

sind vom 1/6 des Verkaufspreises abzuziehen

Laut Kaufvertrag der Liegenschaft, Kaufvertrag vom 30.4.2012 Seite 4, Punkt V, Nutzen Lasten Gefahr und Zufall gehen mit diesem Tag auf die Käuferin über. Steuern und öffentliche Abgaben trägt vom selben Tag die Käuferin.

Das Finanzamt legte die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht mit nachstehendem Sachverhalt und Anträgen vor:

Sachverhalt:

Veräußerung eines Grundstückes aus der Erbmasse vor Einantwortung; Zurechnung an die Erben gemäß Erbquote entsprechend Rz 108a EStR 2000

Beweismittel:

Verlassenschaftsprotokoll; Einantwortungsbeschluss; Vorhalte und Antworten im Rahmen des Abgabenverfahrens

Stellungnahme:

Das grundbücherliche Eigentum ist für Zwecke der ImmoEST-Zurechnung irrelevant. Die Zurechnung hat bei Veräußerung entsprechend den Erbquoten zu erfolgen. Diese Betrachtung stellt eine Begünstigung gegenüber den Erben dar, da ein grundbücherlich durchzuführender Vorgang (Erblasser an Erben) mit sämtlichen Konsequenzen (GrEST, Eintragungsgebühren, usw.) dadurch ausgespart wird und sofort die Übertragung Erbmasse an neuen Käufer erfolgen kann. Dennoch liegt ein ImmoEST-pflichter Veräußerungsvorgang auf Seiten des Erblassers bzw der Erbmasse vor. Die geltend gemachten Betriebskosten stellen keine abzugsfähigen Posten im Rahmen der ImmoEST Ermittlung dar.

Diese obangeführten Sachverhaltsfeststellungen beruhen auf den im Einzelnen genannten aktenkundigen Unterlagen, wie dem Kaufvertrag, dem Protokoll des Gerichtskommissärs und dem Einantwortungsbeschluss. Dagegen sprechende Umstände wurden nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich. Vor diesem Hintergrund durfte das Bundesfinanzgericht die obigen Sachverhaltsfeststellungen gemäß § 167 Abs. 2 BAO als erwiesen annehmen.

Nach Feststellung des angeführten Sachverhaltes hat das Bundesfinanzgericht über die vorliegende Beschwerde rechtlich erwogen:

Gemäß § 2 Abs. 3 EStG 1988 unterliegen der Einkommensteuer neben anderen Einkünften auch sonstige Einkünfte im Sinne des § 29.

Sonstige Einkünfte sind gemäß § 29 Z 2 EStG 1988 Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 30) und aus Spekulationsgeschäften (§ 31).

Private Grundstücksveräußerungen sind gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 in der Fassung 1. StabG 2012, BGBl. I Nr. 2012/22, 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. Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken ist auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen.

Einkünfte begründender Tatbestand des § 30 Abs. 1 EStG 1988 ist die Veräußerung eines Grundstückes. Unter Veräußerung ist jede entgeltliche Übertragung zu verstehen.

Soweit Grundstücke am 31. März 2012 nicht steuerverfangen waren, sind gemäß § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 in der Fassung 1. StabG 2012, BGBl. I Nr. 2012/22, als Einkünfte anzusetzen: Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86 Prozent des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten.

§ 30a Abs. 1 leg.cit. bestimmt: Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken im Sinne des § 30 unterliegen einem besonderen Steuersatz von 25% 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.

Gemäß § 19 Abs. 1 EStG 1988 sind Einnahmen in jenen Jahr bezogen, in dem sie dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind. Ein Betrag ist danach nicht nur dann als dem Abgabepflichtigen zugeflossen anzusehen, wenn er ihm bar ausbezahlt wurde, sondern genügt es, dass der Empfänger in der Lage ist, über den Betrag rechtlich und wirtschaftlich zu verfügen.

Der Bf. führt für seinen Standpunkt ins Treffen: "Ich war niemals grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft ...straße und konnte auch nicht die Liegenschaft verkaufen." Bei Erstattung dieses Vorbringens übersieht der Bf. Folgendes:

Bürgerliches Recht:

Der Nachlass im Sinne des § 531 ABGB setzt sich aus den vom Erblasser zurückgelassenen Vermögenswerten zusammen und existiert als Rechtssubjekt vom Zeitpunkt des Todes des Erblassers bis zum Eigentumserwerb durch den Erben mittels der Einantwortung (vgl. Koziol/Welser, Bürgerliches Recht<sup>9</sup> I 66; VwGH vom 16.03.1995, 94/16/0288).

Steuerrecht:

Der Erbe tritt hinsichtlich des Nachlassvermögens und der daraus erzielten Einkünfte schon mit dem Todestag in die Rechtsstellung des Erblassers ein (VwGH vom 20. April 2004, 2003/13/0160).

Ein ruhender Nachlass wird einkommensteuerrechtlich im Allgemeinen nicht als Rechtssubjekt angesehen wird und die Einkünfte, die dem Nachlass zufließen, werden dem Erben zugeordnet (VwGH 16.06.2004, 2001/08/0034).

Wenngleich der Bf. auch niemals "grundbücherlicher Eigentümer" der von der Verlassenschaft verkauften (Seite 1 des Kaufvertrages) Liegenschaft war, erfolgte doch der Verkauf, wie die Unterschriften auf Seite 7 des Kaufvertrages zeigen, durch die erbantrittserklärten (Seite 3 des Protokolles) und zum Kreis der gesetzlichen Erben Zählenden (Seite 1 der Einantwortungsurkunde) und wurde das Realisat (u.a.) dem (unter Punkt 1. dieses Beschlusses genannten Erben, dem) Bf. entsprechend seiner Erbquote, unter Berücksichtigung der von ihm bereits in Anrechnung auf den Erbteil übernommenen Vermögenswerte, überwiesen. Da der Bf. das Erbe angetreten hatte



und ihm nach dem zum Abschluss gebrachten Liegenschaftsverkauf die ihm zustehende Erbquote überwiesen wurde, kann das vom Bf. ohne weitere Ausführungen in den Raum gestellte Vorbringen im Zusammenhang mit dem Tätigwerden der Herren Ing. X. und Mag. Y., der von diesen gebrauchten schriftlichen, aber nicht erfolgten Zustimmung, dahingestellt bleiben.

War in den Veräußerungsvorgang ein Treuhänder eingeschaltet und floss der Veräußerungserlös auf ein Treuhandkonto, im gegenständlichen Fall auf ein Anderkonto des Notars, ist die Rechtsprechung zu Fremdgeldern ist zu beachten:

Doralt, EStG-Kommentar, § 19, Tz. 30:

Fremdgelder, die ein Rechtsanwalt für seinen Klienten verwahrt, sind bei ihm keine Einnahme, sondern durchlaufende Posten.

... eine gesonderte Verwahrung der Fremdgelder (zB auf 'Anderkonten') ist nicht Voraussetzung; ... Aus der Behandlung von Fremdgeldern als durchlaufende Posten ergibt sich der unmittelbare Zu- und Abfluss bei den beteiligten Parteien. Erhält der Rechtsanwalt vom Dritten einen Geldbetrag zur Weitergabe an seinen Klienten, dann ist der Geldbetrag dem Klienten damit zugeflossen, es sei denn, die Weitergabe ist an eine Bedingung geknüpft (vgl. EFG 1998, 1585: der Kaufpreis fließt dem Verkäufer noch nicht durch Einzahlungen auf das Notaranderkonto, sondern erst mit Auszahlungsreife zu).

Mangelnde Auszahlungsreife liegt etwa dann (noch) nicht vor, wenn die Weitergabe des Verkaufserlöses an eine (noch) nicht erfüllte Bedingung geknüpft ist, bspw. die Freigabe des Kaufpreises an den Verkäufer *vor* der grundbücherlichen Durchführung des Verkaufes nicht erfolgen darf und die grundbücherliche Durchführung des Verkaufes noch nicht erfolgt ist.

Auf Grund des Inhaltes des oben wiedergegebenen Protokolles vom 10. Oktober 2012 (insb. des auf Seite 2, letzter Absatz festgehaltenen Punktes: *... veräußert wurde und befindet sich auch dieser Kaufpreis auf dem oben näher bezeichneten Anderkonto des Gerichtskommissärs* und des auf Seite 4, letzter Absatz festgehaltenen Punktes: *Der Gerichtskommissär ... wolle abhandlungsbehördlich ermächtigt werden, aus dem sich auf seinem Anderkonto erliegenden Realisat der erbl. Guthaben, sämtliche noch nicht bezahlten Passiven, Verfahrenskosten und Massekosten zu bezahlen, und den verbleibenden Restbetrag entsprechend der Erbquoten an die Erben, wobei festzuhalten ist, dass (der Bf.) den erbl. Schmuck im Schätzwert ... bereits in Anrechnung auf seinen Erbteil übernommen hat.*) und des Einantwortungsbeschlusses vom 22. Oktober 2012, rechtskräftig am 7. Dezember 2012 (vgl. Stampiglie Seite 1 des Beschlusses), war die Auszahlungsreife jedenfalls bzw. spätestens im Dezember 2012 gegeben.

Im Übrigen wies der Gerichtskommissär bereits im Protokoll vom 10. Oktober 2012 ausdrücklich darauf hin, die Erben ausführlich belehrt und in Kenntnis gesetzt zu haben, dass sie "die Veräußerung der erbl. Liegenschaft ... im Sinne des § 30 Abs. 4 EStG (3,5% des Veräußerungserlöses) erbquotenmäßig in deren jeweiligen Einkommensteuererklärungen für das Jahr 2012 aufzunehmen und zu versteuern haben".

Der gemäß der Bestimmung des § 30 Abs. 4 Z 2 ermittelte Saldo von 14 Prozent unterliegt als Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken dem besonderen Steuersatz von 25 Prozent. Dadurch ergibt sich, dass - wie in der Begründung des Einkommensteuerbescheides zutreffend angeführt - der Verkauf der Immobilienertragsteuer mit 3,5%, da Altvermögen, unterliegt:

Dem im beschwerdegegenständlichen Bescheid in Ansatz gelangten Betrag liegt somit folgende *den zitierten Bestimmungen entsprechende* Berechnung zugrunde:

€ 850.000,00 x 86% = € 731.000,00

€ 850.000,00 abzügl. € 731.000,00 = € 119.000,00 davon 1/6 = € 19.833,33

€ 19.833,33 x 25% = € 4.958,33

Die Heranziehung eines festen Pauschalbetrages als fiktiver Anschaffungswert erübrigt eine differenzierte Totalbetrachtung, unter anderem auch um Beweisschwierigkeiten zu vermeiden. Der prozentuelle Anteil des Veräußerungserlöses wird als Gewinn angesetzt. Sinn und Zweck der Pauschale ist es, negative wie positive Einkommenskomponenten abzudecken und einen Durchschnittsbetrag zu ermitteln.

Diese pauschale Gewinnermittlung ist nur auf Grundstücke des *Altvermögens* anzuwenden. Das sind Grundstücke, die am 31. März 2012 nicht steuerverfangen waren. Unter dem Begriff „steuerverfangen“ ist die grundsätzliche Anwendbarkeit des alten § 30 idF vor dem 1. StabG 2012 zu verstehen; eine tatsächliche Steuerpflicht zu diesem Tag ist nicht erforderlich. Am 31. März 2012 steuerverfangen war daher ein Grundstück, wenn eine Veräußerung nach § 30 idF vor dem 1. StabG 2012 abstrakt steuerbar gewesen wäre. Entscheidend ist somit lediglich, ob die Veräußerung innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist nach § 30 Abs 1 Z 1 idF vor dem 1. StabG 2012 erfolgt wäre. Demnach fallen nur Grundstücke, die vor dem 31. März 2002 angeschafft wurden, in den Anwendungsbereich der pauschalen Einkünfteermittlung (siehe Doralt/Kirchmayr/ Mayr/ Zorn, Kommentar zum EStG, 17. Lfg Juli 2014, § 30, Tz 258).

Dem Vorbringen des Bf., "die aufgelaufenen Betriebskosten aus dem o.a. Protokoll (vom 10.10.2012) zu berücksichtigen", auf Seite 2 des Vorlageantrages in Höhe von € 69.735,70, davon 1/6, beziffert, sowie seine Kosten in Höhe von € 3.688,60 zu berücksichtigen, ist entgegenzuhalten:

§ 20 Abs. 2 EStG 1988 idF des 1. StabG 2012 bestimmt:

Weiters dürfen bei der Ermittlung der Einkünfte Aufwendungen und Ausgaben nicht abgezogen werden, soweit sie mit

- nicht steuerpflichtigen Einnahmen oder
- Einkünften, auf die der besondere Steuersatz gemäß ... § 30a Abs. 1 anwendbar ist.

Kandutz-Kristen führt im Jakom EStG, 2013, § 30 Rz 71, aus:

Pauschale Einkünfteermittlung (Abs. 4)

Für Grundstücke, die am 31.2.2012 nicht streitverfangen waren (Altvermögen), ist eine pauschale Einkünfteermittlung vorgesehen, die in einer pauschalen Festlegung der AK iHv ... 86% des Veräußerungserlöses liegt. Weitere Abzüge sind nicht vorgesehen, daher ergeben sich jedenfalls positive Einkünfte. Die Regelung soll einerseits

Schwierigkeiten bei der AK-Ermittlung von Altvermögen vorbeugen und andererseits die rückwirkende Einbeziehung der im Altvermögen enthaltenen Reserven in die neue Grundstücksbesteuerung abmildern.

Dem Antrag des Bf. auf Berücksichtigung von Betriebskosten bzw. seiner (im Übrigen nicht im Einzelnen dargelegten) Kosten konnte demgemäß nicht entsprochen werden.

Der gegenständliche Einkommensteuerbescheid 2012 steht damit in Übereinstimmung mit der Rechtslage.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision

Die hier strittigen Rechtsfragen sind durch die eindeutige *Gesetzeslage* und die im Erwägungsteil referierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zweifelsfrei klargestellt, weshalb eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung nicht vorliegt. Die *Revision* war daher spruchgemäß nicht zuzulassen.

Wien, am 10. Februar 2015