

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter\_A in der Beschwerdesache  
Beschwerdeführerin\_Adresse, gegen den Bescheid des Finanzamtes\_A vom 16. Juli 2014  
betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2012 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem als Beilage  
angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses  
Bescheidspruches.

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

## **Entscheidungsgründe**

I.) Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 31. August 2012 veräußerte  
die Beschwerdeführerin an ihren Person\_A Miteigentumsanteile der Liegenschaft  
EZ\_1\_Grundbuch\_A um Betrag\_1, hiervon entfallend auf mitübernommenes Inventar  
Betrag\_2. Am 10. Dezember 2012 wurde das Abgabenkonto der Abgabepflichtigen mit  
einer Immobilienertragsteuer 10/2012 in Höhe von Betrag\_3 belastet und von dieser  
beglichen.

In Folge einer elektronisch eingereichten Einkommensteuererklärung für das Jahr 2012  
erließ das Finanzamt\_A den Einkommensteuerbescheid für 2012 (mit Ausfertigungsdatum  
16. Juli 2014), in welcher die Einkünfte aus Grundstücksveräußerung mit dem Steuersatz  
von 25% der Besteuerung unterzogen wurden. Die hiergegen fristgerecht am 12. August  
2014 elektronisch eingereichte Beschwerde begründete die Abgabepflichtige ua. damit,  
die beglichene Immobilienertragsteuer sei nicht als Vorauszahlung gutgeschrieben  
worden, weshalb die Gutschrift und die Anrechnung auf die Einkommensteuer 2012  
beantragt werde.

Das Finanzamt\_A gab der Beschwerde mit Beschwerdevorentscheidung vom 28. August  
2014 Folge und rechnete die bezahlte Immobilienertragsteuer auf die ermittelte  
Einkommensteuer an. Mit dem am 11. September 2014 fristgerecht eingereichten  
Vorlageantrag stellte die Beschwerdeführerin (erstmals) den Antrag, den Gewinn aus

der Grundstücksveräußerung in Höhe von Betrag\_4 gemäß § 30a Abs. 2 EStG nach allgemeinem Steuertarif zu versteuern (Antrag auf Regelbesteuerung).

II.) Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 30 EStG) führen zu Sonstige Einkünfte gemäß § 29 Z. 2 EStG. Private Grundstücksveräußerungen sind nach § 30 Abs. 1 EStG Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken im Sinne des § 30 EStG unterliegen nach § 30a Abs. 1 EStG in der für das strittige Jahr geltenden Fassung 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 EStG) zu berücksichtigen, sofern nicht die Regelbesteuerung (Abs. 2) anzuwenden ist. Anstelle des besonderen Steuersatzes von 25% kann nach Abs. 2 dieser Bestimmung 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.

Der Steuerpflichtige kann anstelle des besonderen Steuersatzes die Anwendung des allgemeinen Steuertarifs beantragen. Die Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen sind sodann mit dem progressiven Tarif gemäß § 33 EStG zu besteuern. Dadurch wird sichergestellt, dass die persönlichen Verhältnisse des Steuerpflichtigen bei der Besteuerung ausreichend berücksichtigt werden; eine bereits entrichtete Immobilienertragsteuer oder besondere Vorauszahlung ist dabei im Rahmen der Veranlagung anzurechnen. Die Regelbesteuerungsoption kann ausschließlich im Rahmen der Veranlagung ausgeübt werden. Der Antrag kann bis zur Rechtskraft des Bescheides gestellt oder widerrufen werden. Die Option bewirkt, dass die positiven Einkünfte in den Gesamtbetrag der Einkünfte einzubeziehen sind und dem allgemeinen Steuertarif unterliegen (Jakom/Kanduth-Kristen, EStG 2015, § 30a Rz. 6f; Hammerl in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, EStG<sup>17</sup>, § 30a Tz. 11ff).

III.) Die Beschwerdeführerin hat im Vorlageantrag vom 11. September 2014, sohin vor Eintritt der Rechtskraft des bekämpften Einkommensteuerbescheides für das Jahr 2012 (mit Ausfertigungsdatum 16. Juli 2014) die Regelbesteuerungsoption gemäß § 30a Abs. 2 EStG ausgeübt, sodass dieser Antrag fristgerecht gestellt wurde. Der Gewinn aus der streitgegenständlichen Grundstücksveräußerung ist demzufolge bei der Berechnung der Einkommensteuer der Steuerpflichtigen beim Gesamtbetrag der Einkünfte unter Anrechnung der Vorauszahlung zu berücksichtigen und sodann mit dem progressiven Tarif gemäß § 33 EStG zu besteuern.

Die Berechnung der Einkommensteuer für das Jahr 2012 ergibt sich aus dem angeschlossenen Berechnungsblatt, das als Teil des Spruches Bestandteil dieser Entscheidung ist.

IV.) Zulässigkeit einer Revision: Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes 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. Im vorliegenden Beschwerdefall fehlt zu der zu lösenden Rechtsfrage, wie lange eine Regelbesteuerungsoption nach § 30a EStG ausgeübt werden darf, eine höchstgerichtliche Judikatur, sondern wird diese nur von der Literatur einheitlich beurteilt. Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist daher zulässig.

Innsbruck, am 22. Jänner 2016