

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter R. in der Beschwerdesache Bf., über die Beschwerde vom 28.01.2014 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt FA vom 16.01.2014 betreffend Einkommensteuer 2012 zu Recht:

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 279 BAO abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind 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

### Verfahrenslauf

Im Jahr 2012 veräußerte die Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf.) eine 2004 erworbene Eigentumswohnung.

Mit Bescheid vom 16.01.2014 setzte die belangte Behörde die Immobilienertragsteuer 2012 mit X Euro fest. Mit Bescheid vom 20.01.2014 erfolgte eine Berichtigung des bekämpften Bescheids gemäß § 293 BAO und wurde die Einkommensteuer mit X Euro veranlagt.

Mit Schreiben vom 28.01.2014 brachte die Bf. Beschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid 2012 ein und legte diverse Belege über Ausgaben, die ihr iZm der Anschaffung und Erhaltung der streitgegenständlichen Wohnung angefallen waren, vor.

Die belangte Behörde gab der Beschwerde mit Beschwerdevorentscheidung vom 25.02.2014 teilweise statt, indem sie die nachgewiesenen Kosten des Notars (X Euro) sowie der Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr (X Euro) als bemessungsgrundlagenmindernd anerkannte. Diverse von der Bf. als Anschaffungsnebenkosten geltend gemachte Aufwendungen (Einbauküche, Badezimmerschrank, Parkettboden, Badewannenaufsatz, Werkzeug) wurden bei der Bemessungsgrundlage nicht in Abzug gebracht.

Es wurde eine Immobilienertragsteuer in Höhe von X Euro festgesetzt.

Mit Schreiben vom 17.03.2014 begehrte die Bf. die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts über die Beschwerde.

Mit Schreiben vom 28.11.2018 beantragte die Bf. gemäß § 30a Abs. 2 EStG 1998, dass der allgemeine Steuertarif angewendet werden solle (Regelbesteuerungsoption).

### **Sachverhalt**

Die Bf. hat mit Kaufvertrag vom XX.YY.2004 die Eigentumswohnung Adresse erworben. Der Kaufpreis betrug X Euro. Im Zusammenhang mit der Anschaffung der Wohnung fielen der Bf. Kosten für einen Notar (X Euro) sowie der Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr (X Euro), insgesamt daher Nebenkosten von X Euro, an.

Mit Kaufvertrag vom XX.YY.2012 veräußerte die Bf. die genannte Wohnung an Käufer zum Verkaufspreis von X Euro.

Auf die von der Bf. angeschaffte Einbauküche entfällt kein Anteil des Wohnungsverkaufspreises.

Die streitgegenständliche Wohnung diente der Bf. nicht zur Einkünftezielung und wurden keine Absetzungen für Abnutzungen seitens der Bf. geltend gemacht.

### **Beweiswürdigung**

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus der Einsichtnahme in das Grundbuch samt Urkundensammlung (Kaufvertrag) hinsichtlich der Daten der Anschaffung und der jeweiligen Kaufpreise.

Die Art und der Umfang der von der Bf. an der streitgegenständlichen Wohnung durchgeführten Arbeiten sind widerspruchsfrei den Rechnungen und Belegen zu entnehmen, die zusammen mit der Beschwerde eingereicht worden sind.

Die Bf. hat nicht dargelegt, dass auf die Küche ein nennenswerter Anteil des Kaufpreises entfallen ist. Vielmehr ist im Kaufvertrag vom XX.YY.2012 keine Aussage zur Küche enthalten. Daraus folgt, dass im Verkaufspreis der Wohnung kein relevanter Betrag für die allfällige Übertragung der Küche anzusetzen ist. Dies wird auch durch das Alter (ca. 8 Jahre) und den eher geringen Kaufpreis der Küche von X Euro bestätigt.

Dass die Bf. die Wohnung nicht zur Einkünftezielung genutzt hat, ergibt sich aus ihren Schriftsätzen und dem abgabenbehördlichen Veranlagungsakt.

### **Rechtslage**

Gemäß § 2 Abs. 3 Z 7 EStG 1988 unterliegen der Einkommensteuer auch sonstige Einkünfte im Sinne des § 29. Zu den sonstigen Einkünften zählen gemäß § 29 Z 2 EStG 1988 Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 30) und aus Spekulationsgeschäften (§ 31).

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).

Gemäß § 30 Abs. 3 EStG 1988 ist als Einkünfte 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.

Gemäß § 30a Abs. 1 EStG 1988 unterliegen Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken im Sinne des § 30 EStG 1988 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 1988) zu berücksichtigen, sofern nicht die Regelbesteuerung (§ 30a Abs. 2 EStG 1988) anzuwenden ist.

Nach § 30a Abs. 2 EStG 1988 kann anstelle des besonderen Steuersatzes von 25% auf Antrag der allgemeine Steuertarif angewendet werden (Regelbesteuerungsoption). Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche Einkünfte, die dem besonderen Steuersatz gemäß § 30a Abs. 1 EStG 1988 unterliegen, angewendet werden.

## **Erwägungen**

Nach dem festgestellten Sachverhalt hat die Bf. eine Eigentumswohnung im Jahr 2004 zum Kaufpreis von X Euro erworben und diese im Jahr 2012 zum Verkaufspreis von X Euro veräußert.

Da das Grundstück am 31.12.2012 noch steuerverfangen war, kommt § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 nicht zur Anwendung.

Gemäß § 30 Abs. 3 EStG 1988 ist als Einkünfte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen. Als Anschaffungskosten gilt der aufgewendete Kaufpreis inklusive Nebenkosten (z.B. Vertragserrichtungskosten, Beratungskosten, Provisionen, Gebühren und Abgaben, Aufschließungskosten u.Ä.; siehe *Kanduth-Kristen* in Jakom EStG<sup>11</sup>, § 30 Rz 53).

Der Abzug der von der Bf. nachgewiesenen Nebenkosten (Kosten des Notars sowie Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr) entspricht daher gesetzlichen Vorgaben und ist zulässig.

Die Anschaffungskosten sind gemäß § 30 Abs. 3 EStG 1988 um Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen zu erhöhen, soweit diese nicht bei der Ermittlung von Einkünften zu berücksichtigen waren. Dass die Bf. Herstellungsaufwendungen in die verkauft Wohnung getätigt habe, hat sie weder vorgebracht, noch ist dies im verwaltungsgerichtlichen Verfahren hervorgekommen.

Instandsetzungsaufwendungen sind jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den

Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern (§ 4 Abs. 7 EStG 1988).

Eine Erhöhung des Nutzungswertes liegt vor, wenn das Gebäude durch Erzielung höherer Einnahmen besser nutzbar ist, die Instandsetzung wegen höherer Attraktivität des Gebäudes zu kürzerem Leerstehen der Wohnungen führt, der Wohnwert für die Mieter verbessert wird oder bei einer gedachten Veräußerung des Objektes mehr erzielt werden könnte. Instandsetzungsaufwand ist insbesondere dann anzunehmen, wenn ein vernachlässigtes Gebäude renoviert wird; punktuelle Verbesserungen sind nicht Instandsetzung, sondern Instandhaltung (vgl. VwGH 20.12.2006, 2003/13/0044 mwN.).

Dass es sich bei den von der Bf. dargestellten Aufwendungen für Badmöbel, Einbauschrank, Parkettboden, Badewannenaufsatz und Werkzeug um solche Maßnahmen gehandelt habe, die eine Erhöhung des Nutzungswertes oder eine wesentliche Verlängerung der Nutzungsdauer bewirkt hätten, hat die Bf. nicht dargelegt. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts ist handelt es sich hiebei lediglich um punktuelle Verbesserungen iSd genannten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und somit um keine, die Anschaffungskosten des § 30 Abs. 3 EStG 1988 erhöhende Instandsetzung.

Ebenfalls geltend gemacht hat die Bf. die Kosten einer von ihr erworbenen Einbauküche (X Euro). Grundsätzlich stellt eine Einbauküche mit ihren Elementen ein eigenständiges Wirtschaftsgut dar (siehe Kanduth-Kristen in Jakom Jakom EStG<sup>11</sup>, § 30 Rz 59 mVa BFH 3.8.16, IX R 14/15; ebenso Zorn/Varro in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, Kommentar zum EStG § 4 Tz 35). Diese Aufwendungen der Bf. sind daher keine Instandsetzungsaufwendungen, die den Grund und Boden beziehungsweise das Gebäude im Sinne des § 30 Abs. 1 EStG 1988 betreffen. Im Erkenntnis vom 03.01.17, RV/1100310/2014 ließ das Bundesfinanzgericht den Abzug eines anschaffungsnahen Erhaltungsaufwand bei privater Grundstücksveräußerung (iZm einer Einbauküche) zu. Die Bf. hat die Einbauküche laut vorgelegten Kaufvertrag im Juli 2004 erworben. Dass dieser Erwerb der Küche beim etwa acht Jahre später stattgefundenen Verkauf der Wohnung nicht "anschaffungsnah" gewesen sein kann, ist evident. Nach dem festgestellten Sachverhalt ist auch nicht davon auszugehen, dass im Verkaufspreis ein relevanter Entgeltsanteil für die Einbauküche enthalten ist.

Insgesamt ist daher die im angefochtenen Bescheid festgesetzte Bemessungsgrundlage um die nachgewiesenen Nebenkosten der Anschaffung (Kosten des Notars sowie Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr) zu mindern (dies entspricht der in der Berufungsvorentscheidung angesetzten Bemessungsgrundlage).

Hinsichtlich der Besteuerung ist jedoch zu beachten, dass die Bf. mit Schreiben vom 28.11.2018, einen Antrag gemäß § 30a Abs. 2 EStG 1988 eingebracht hat. Die Einbringung eines solchen gemäß Antrags zur Besteuerung nach dem allgemeinen Tarif ist bis zur Rechtskraft des Bescheides zulässig (siehe Kanduth-Kristen in Jakom EStG<sup>11</sup>, § 30a, Rz 6 mwN) und daher auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren möglich (siehe BFG 13.11.2018, RV/6100659/2017). Es war daher die Besteuerung

antragsgemäß, wie sie sich aus dem im Anhang befindlichen Berechnungsblatt ergibt, vorzunehmen und spruchgemäß zu entscheiden.

### **Zulässigkeit einer 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.

Im gegenständlichen Fall hat das Verwaltungsgericht die Abgrenzung der Instandsetzungsaufwendungen entsprechend der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vorgenommen. Im Übrigen ergeben sich die vom Verwaltungsgericht getroffenen Schlussfolgerungen unmittelbar aus den zitierten Rechtsnormen. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art 133 Abs. 4 B-VG besteht daher nicht.

Wien, am 4. Dezember 2018