

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin NN in der Beschwerdesache Bf, gegen den Bescheid des FA XYZ vom 23.1.2009 betreffend Einkommensteuer 2006 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Bemessungsgrundlage			Abgabe	
Jahr	Art	Höhe	Art	Höhe
2006	Einkommen	4.442,68 €	Einkommensteuer	0,00 €
festgesetzte Einkommensteuer				0,00 €

Die Berechnung der Bemessungsgrundlage und der Höhe der Abgabe ist dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen, das einen Bestandteil dieses Erkenntnispruches bildet.

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

Entscheidungsgründe

Sachverhalt

Angefochten Ist der Einkommensteuerbescheid 2006.

Verfahren

Mit Schreiben vom 5.3.2008 erstattete die N OEG Selbstanzeige gemäß § 29 FinStrG, übermittelte den Kaufvertrag vom 21.2.2006 sowie den dazu gehörigen Nachtrag vom 29.2.2008 und führte aus, sie habe 2006 ihre Liegenschaft an die NN P verkauft. Durch

ein Versehen sei im Kaufvertrag die Umsatzsteuer in Höhe von 23.333,33 € nicht ausgewiesen und daher auch nicht fristgerecht an das Finanzamt abgeführt worden. Dieser Fehler sei bei der Erstellung des Jahresabschlusses entdeckt worden.

Das Finanzamt ging entgegen der Ansicht der N OEG nicht von einem Bruttorkaufpreis sondern von einem Nettokaufpreis aus und setzte die Umsatzsteuer mit 28.455,16 € fest (Bemessungsgrundlage 20 % USt 142.275,80 €, davon 140.000 € aus dem gegenständlichen Grundstücksverkauf) und stellte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 188 BAO mit 1.683,80 € fest (Bescheide vom 10.11.2008). Auf die Bescheidebegründungen wird verwiesen. Lediglich gegen den Umsatzsteuerbescheid 2006 nicht jedoch gegen den Feststellungsbescheid 2006 wurde berufen.

Aufgrund obiger Selbstanzeige ging das Finanzamt bei der Beschwerdeführerin von Spekulationseinkünften in Höhe von 13.992 € aus und führte eine dementsprechende Einkommensteuerveranlagung 2006 durch (Bescheid vom 23.1.2009).

Gegen obigen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 10.2.2009 Berufung und beantragte, lediglich einen Spekulationsgewinn in Höhe von 2.325,33 € basierend auf einem Bruttoverkaufspreis von 140.000 € festzusetzen. Hinsichtlich der näheren Ausführungen wird auf die Berufungsschrift verwiesen.

In weiterer Folge legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Gemäß Art. 151 Abs. 51 Z 8 B-VG wurde mit 1. Jänner 2014 der Unabhängige Finanzsenat aufgelöst. Die Zuständigkeit zur Weiterführung der mit Ablauf des 31. Dezember 2013 bei dieser Behörde anhängigen Verfahren ging auf das Verwaltungsgericht des Bundes für Finanzen über. Gemäß § 323 Abs. 38 BAO sind am 31. Dezember 2013 anhängige Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen. Das Verfahren betreffende Anbringen wirken ab 1. Jänner 2014 auch gegenüber dem Bundesfinanzgericht.

Im Zuge einer am 1.10.2014 abgehaltenen Besprechung wurden folgende Unterlagen (in Kopie) vorgelegt: Anlagenverzeichnisse 2006 und 2008 der NN P, Aufstellung der Immobilienverkaufsvorgänge der NN P, Konto 210 „Grund und Boden“ der NN P.

Auf die Niederschrift der Besprechung wird verwiesen.

Der Wahrung des Parteienghörs wurde durch Übersendung der Niederschrift und der vorgelegten Unterlagen (in Kopie) an das Finanzamt Rechnung getragen.

In Reaktion darauf verwies die belangte Behörde auf ihre bisherige Rechtsansicht und verzichtete auf die Abgabe einer Stellungnahme (Mail vom 27.10.2014); weiters übermittelte sie eine Kopie des Feststellungsbescheides 2006 vom 10.11.2008 die N OEG betreffend.

Der Beschwerdeführerin wurden obige Unterlagen übermittelt.

Mit Schreiben vom 4.12.2014 wurde der Antrag auf Entscheidung durch den Berufungssenat und Abhaltung einer mündlichen Verhandlung zurückgezogen.

Festgestellter Sachverhalt

Die Beschwerdeführerin ist zu 50 % an der N OEG beteiligt.

Die Tätigkeit der N OEG bestand in der Vermietung einer Eigentumswohnung, die am 1.10.1999 erworben und am 21.2.2006 verkauft wurde (sh. nachstehender Kaufvertrag).

Mit Kaufvertrag vom 21.2.2006 verkaufte die N OEG 233/1000-Anteile an der Liegenschaft A, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1 und Nr. 2 im Gesamtflächenausmaß von 1.089 m² mit dem damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentum mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die verkaufende Partei das Kaufobjekt bisher besessen und benützt hat, an die NN P in ihr Alleineigentum (II. Vertragserklärung).

Die Vertragsteile vereinbaren für den 233/1000-Anteil der verkaufenden Partei (N OEG) einen Betrag in Höhe von 140.000 € (in Worten: einhundertvierzigtausend Euro), welcher Betrag von der kaufenden Partei bei Vertragsunterzeichnung bar und abzugsfrei zur Zahlung fällig ist (III. Kaufpreis).

Mit Nachtrag zum Kaufvertrag vom 29.2.2008 stellten die Vertragsparteien ergänzend zum Kaufvertrag vom 21.2.2006 klar, dass der vereinbarte Kaufpreis von 140.000 € einen Bruttokaufpreis darstelle:

Mit Kaufvertrag vom 21.2.2006 hat die N OEG als verkaufende Partei der NN P als kaufende Partei ihren 233/1000-Anteil an der Liegenschaft A um den Pauschalkaufpreis von 140.000 €, zahlbar bei Vertragsunterzeichnung, verkauft. Vertragsgrundlage und Vertragsvereinbarung war der Verkauf inkl. 20 % MWSt in Höhe von 23.333,33 €. Irrtümlich wurde der MWSt-Betrag in Höhe von 23.333,33 € im unterzeichneten Kaufvertrag nicht ausgewiesen. Durch den gegenständlichen Kaufvertragsnachtrag wird diese offenbare Vertragsunrichtigkeit richtig gestellt und der tatsächliche Parteiwille vertraglich dokumentiert. Unter Aufrechterhaltung sämtlicher sonstiger Vertragspunkte gemäß Kaufvertrag vom 21.2.2006 erfolgt sohin unter Punkt III. Kaufpreis durch gegenständlichen Nachtrag die Vertragskorrektur (I. Vorbemerkung).

Die Vertragsteile vereinbaren einen Pauschalkaufpreis in Höhe von 140.000 €, der sich wie folgt darstellt: Nettokaufpreis 116.666,67 €, zuzüglich 20 % USt 23.333,33 €, gesamt sohin 140.000 €, welcher Betrag von der kaufenden Partei bei allseitiger Vertragsunterzeichnung bar und abzugsfrei zur Zahlung fällig ist (III. Kaufpreis).

Die N OEG führte die Umsatzsteuer von 23.333,33 € am 14.3.2008 an das Finanzamt ab.

Die NN P hat für die gegenständliche Liegenschaft nicht mehr als 140.000 € (Kaufpreis brutto) aufgewendet.

Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ergibt sich aus dem Kaufvertrag vom 21.2.2006 und dem Nachtrag zum Kaufvertrag vom 29.2.2008.

Aus der Aufstellung der Immobilienverkaufsvorgänge der NN P ist ersichtlich, dass tatsächlich für die gegenständliche Liegenschaft nicht mehr als 140.000 € (Kaufpreis brutto) aufgewendet wurde (vgl. Konto 210 „Grund und Boden“).

Die Höhe eines allfälligen Spekulationsgewinnes ergibt sich aus der der Beschwerde beigelegten Aufstellung historischer Anschaffungskosten.

Rechtslage

Gemäß § 29 Z 2 EStG 1988, BGBl 1988/400, sind Sonstige Einkünfte Einkünfte aus Veräußerungsgeschäften im Sinne der §§ 30 und 31.

Gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG 1988, BGBl 1988/400, sind Spekulationsgeschäfte Veräußerungsgeschäfte, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung von Grundstücken und anderen Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, nicht mehr als zehn Jahre beträgt.

Gemäß § 30 Abs. 4 EStG 1988, idF BGBl I 2001/59, sind als Einkünfte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös einerseits und den Anschaffungskosten und den Werbungskosten andererseits anzusetzen.

Rechtliche Erwägungen

Unstrittig ist das Vorliegen eines Spekulationsgeschäfts. Strittig ist lediglich die Höhe des Veräußerungserlöses, aus dem sich der Spekulationsgewinn errechnet.

Zum Veräußerungserlös gehören alle wirtschaftlichen Vorteile, die dem Veräußerer aus der Veräußerung erwachsen (VwGH 28.11.2000, 97/14/0032). Dazu gehören der Verkaufspreis und alle geldwerten Vorteile, die dem Veräußerer aus der Veräußerung zukommen (*Doralt*, EStG⁴, § 30 Tz 190) § 30 erfasst nur die Gegenleistung für die Veräußerung, nicht aber die laufenden Erträge aus dem Spekulationsobjekt. Bei Veräußerung im Rahmen einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft richtet sich die Realisierung der Spekulationseinkünfte nach dem Zufluss des Veräußerungserlöses an die Personengesellschaft, wobei die Spekulationseinkünfte den Gesellschaftern unmittelbar zugerechnet werden (*Jakom/Kanduth-Kristen* EStG, 2012, § 30 Rz 44).

Aus dem Kaufvertrag vom 21.2.2006 – klargestellt durch den Nachtrag vom 29.2.2008 – geht eindeutig hervor, dass die NN P für die Liegenschaft A tatsächlich nur einen Kaufpreis von insgesamt 140.000 € zu zahlen hatte. Es ist der N OEG aus dem Verkauf der Liegenschaft A tatsächlich nur ein Kaufpreis von 140.000 € zugeflossen.

Es ergibt sich ein Spekulationsgewinn in Höhe von 2.325,33 €.

Zulässigkeit einer Revision

Gemäß § 133 Abs. 4 BV-G 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.

Im gegenständlichen Fall wird über die Höhe des Spekulationsgewinnes basierend auf dem Entgelt eines Grundstücksverkaufes abgesprochen. Zu § 30 Abs. 4 EStG 1988 liegt eine einheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vor (zB VwGH 28.11.2000, 97/14/0032). Eine Revision ist demnach unzulässig.

Linz, am 9. Dezember 2014