



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Mag. Harald Tyrner, gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 12., 13., 14. Bezirk und Purkersdorf betreffend Einkommensteuer für das Jahr 1994 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgabe sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Rechtsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl Nr. 1961/194 idgF, ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieses Bescheides eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss – abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen – von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss – abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen – von einem Rechtsanwalt, einem Wirtschaftsprüfer oder einem Steuerberater unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diesen Bescheid innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Strittig ist, ob im Berufungsjahr ein Spekulationsgeschäft iSd § 30 EStG 1988 vorliegt.

Angemerkt wird, dass die übrigen ursprünglich in der Berufung eingebrachten Berufungspunkte das Berufungsjahr betreffend vom Berufungswerber (Bw.) zurückgezogen wurden.

Im Zuge einer für die Jahre 1992 bis 1994 beim Bw. durchgeführten abgabenbehördlichen Prüfung traf der Prüfer in Tz. 21 seines Berichtes vom 16. September 1996 folgende Feststellungen:

Im Jahr 1989 habe der Bw. ein näher genanntes Grundstück um einen Kaufpreis von S 1.560.000,-- von der P GmbH erworben. Im Jahr 1991 sei ein Teil dieses Grundstückes gegen eine Entschädigung gemäß § 17 Abs. 5 der Bauordnung für Wien an die Gemeinde Wien abgetreten worden. Mit Bescheid vom 11. Februar 1994 sei die Höhe der Entschädigung mit S 448.000,-- festgelegt worden. Die Weitergabe der Liegenschaft an die Gemeinde Wien liege innerhalb der Spekulationsfrist. Der Abgabepflichtige habe diesen Vorgang unter "§ 30 Abs. 3 Z 2" (offenbar EStG 1988; Vermeidung eines behördlichen Eingriffs) subsumiert und ihn nicht der Besteuerung unterzogen. Bei der gegenständlichen Liegenschaft handle es sich um einen "Bauplatz der seine Abtretungsverpflichtung bereits erfüllt" habe.

Der Bw. habe, entsprechend § 9 der Wiener Bauordnung, einen Antrag auf Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gestellt. Ein solcher Antrag sei jedoch freiwillig. Der Antrag sei vom Bw. deshalb gestellt worden, weil er die Absicht gehabt habe, auf dem Grundstück ein Mietwohnhaus zu errichten. Diese Absicht sei allerdings für die Stellung des Antrages nicht notwendig gewesen, weil ein solcher Antrag auch völlig unabhängig von einem Bauvorhaben gestellt werden könne. Entsprechend § 10 der Wiener Bauordnung seien diese bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen auch einzuhalten. Die Abtretung dieser Grundfläche an die Gemeinde Wien habe daher gemäß § 17 Abs. 5 Wiener Bauordnung gegen Schadloshaltung zu erfolgen gehabt. Da die Vermeidung eines behördlichen Eingriffs ein aktives Tun der Behörde voraussetze, in diesem Fall jedoch die Initiative von Seiten des Bw.s ausgegangen sei "(Antrag!)" könne nach Ansicht des Prüfers keinesfalls von einem behördlichen Eingriff gesprochen werden.

Den Feststellungen des Prüfers zufolge wäre eine Enteignung gar nicht möglich gewesen, da dafür ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde (§ 39 Abs. 1 Wiener Bauordnung) notwendig gewesen wäre und ein solcher Grundsatzbeschluss nicht vorgelegen sei. Der Prüfer gelangte zur Auffassung, dass die freiwillige Entscheidung des Bw.s, auf seinem Grundstück ein Mietwohnhaus zu errichten und die dafür notwendigen behördlichen Bewilligungen einzuholen und sämtliche behördlichen Bestimmungen einzuhalten, in

keinem Zusammenhang mit dem im § 30 EStG angeführten Begriff des behördlichen Eingriffes stehe. Es handle sich dabei lediglich um die Konsequenz aus dem Beschluss des Abgabepflichtigen, auf diesem Grundstück ein Mietwohnhaus zu errichten, die Behörde habe auf diese Entscheidung in keiner Weise Einfluss genommen. Der aus der Abtretung an die Gemeinde resultierende Überschuss sei daher im Jahr 1994 "(Geldfluss)" gemäß § 30 EStG 1988 der Einkommensteuer zu unterziehen.

Das Finanzamt folgte der Ansicht des Prüfers und erließ einen entsprechenden Einkommensteuerbescheid für das Jahr 1994.

In seiner Berufung u.a. gegen den Einkommensteuerbescheid 1994 führte der Bw. im Wesentlichen aus, gemäß § 9 Wiener Bauordnung sei die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen für jeden Neu-, Zu- oder Umbau zu beantragen. Ohne Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen werde keine Baubewilligung erteilt. Die Entscheidung, einen Neubau zu errichten, sei der einzige freiwillige Akt im gesamten Verfahren, das mit einem behördlichen Eingriff ende. Die (zwingend) beantragten Bebauungsbestimmungen würden durch Bescheid bekannt gegeben. Der Bescheid habe gemäß § 9

Abs. 4 Wiener Bauordnung die Kennzeichnung der ins öffentliche Gut abzutretenden Grundflächen enthalten.

Gemäß § 17 Wiener Bauordnung seien die nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen satz- und lastenfrei ins öffentliche Gut zu übertragen. Dabei handle es sich (wie in § 57 Wiener Bauordnung ausdrücklich normiert sei) um eine Enteignung. Es handle sich somit bei dem Abtretungsverfahren um ein Verfahren mit behördlicher Zwangsgewalt, das mit Bescheid ende und zu einer Enteignung führe. Die freiwillige Entscheidung des Bw.s, ein Haus errichten zu wollen, könne an der Rechtsnatur des behördlichen Eingriffes nichts ändern. Der Antrag auf Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen sei nicht freiwillig gestellt worden, er müsse gemäß § 9 Wiener Bauordnung gestellt werden. Es werde weder vom Gesetz verlangt noch entspreche es der laufenden Judikatur, dass die behördliche Maßnahme ohne Veranlassung des Steuerpflichtigen erfolge. Das Gesetz verlange lediglich einen behördlichen Eingriff, ein solcher liege vor. Die Veranlassung des behördlichen Eingriffes liege zwar beim Bw., jedoch werde letztlich nahezu jeder behördliche Eingriff (auch ein Einkommensteuerbescheid) durch eine (freiwillige) Aktion des Steuerpflichtigen verursacht und sei trotzdem ein Akt behördlicher Zwangsgewalt.

In einer Ergänzung zur Berufung gegen u.a. den Einkommensteuerbescheid 1994 führte der Bw. aus, um die Baubewilligung für die gegenständliche Liegenschaft zu erhalten, sei

es unbedingt notwendig gewesen, eine Teilfläche des Grundstückes für die Errichtung eines Gehsteiges an die Gemeinde Wien abzutreten. Es habe sich hierbei keinesfalls um einen "spekulativen Verkauf", sondern um eine Zwangsmaßnahme der Behörde gehandelt, ohne die eine Baubewilligung nicht hätte erteilt werden können. Es mache wirtschaftlich keinen Sinn, ein Grundstück zu kaufen, mit der Absicht Wohnungen zu errichten, um diese dann zu vermieten, aber mit der Bauausführung zehn Jahre zuzuwarten, bis die Spekulationsfrist vorüber sei. Wäre der behördlich angeordneten Abtretung durch den Bw. nicht Folge geleistet worden, so hätte die Behörde die Nutzungsbewilligung verweigert und schlussendlich amtswegig enteignet. Es könne doch nicht sein, dass sich der Bw. rechtswidrig verhalten müsse, um so die Nichtbesteuerung der Entschädigung für die Enteignung zu erreichen.

Über die Berufung wurde erwogen:

In Streit steht, ob die Grundabtretung gegen Entschädigung zum Zweck der Erlangung einer Bau- bzw. Benützungsbewilligung für ein vom Bw. zu errichtendes Mietswohnhaus ein Spekulationsgeschäft iSd § 30 EStG 1988 ist.

§ 30 Abs. 3 Z 2 EStG 1988 in der auf den Berufungsfall anzuwendenden Fassung, BGBl. Nr. 400/1988, lautet:

"(3) Spekulationsgeschäfte liegen nicht vor:

...

Wenn Wirtschaftsgüter infolge eines behördlichen Eingriffes oder zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffes veräußert werden."

Gemäß § 120 EStG 1988 gilt § 30 leg. cit. für Veräußerungsvorgänge nach dem 31. Dezember 1988. Ein behördlicher Eingriff im Sinne des § 30 Abs. 3 Z. 2 EStG 1988 liegt auch dann vor, wenn er sich in der Folge gesetzlicher Vorschriften eines über Antrag des Steuerpflichtigen eingeleiteten Verfahrens ergibt (VwGH 28. 11. 2007, 2007/14/0009). In § 5 VVG wird festgelegt, dass die Verpflichtung zur Grundabtretung durch Zwangsstrafen zu vollstrecken ist. Damit besteht die Möglichkeit der zwangsweisen Durchsetzung der dem Bw. auferlegten Verpflichtung. Aus der Sicht des Berufungsfalles ist es unerheblich, ob die Verwaltungsbehörde bereits mit einem Enteignungsverfahren begonnen oder andere rechtliche Schritte zur Durchsetzung der bereits feststehenden Verpflichtung unternommen

hat, zumal keine Zweifel bestehen, dass die Behörde, hätte der Bw. die Grundfläche nicht abgetreten, dies durchgesetzt hätte.

Aus angeführten Gründen liegt daher gegenständlich kein Spekulationsgeschäft vor.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Beilagen: 3 Berechnungsblätter

Wien, 31. März 2008