

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch seinen Richter Dr. Alexander Hajicek über die Beschwerde (vormals Berufung) der E\*\*\*\* B\*\*\*\*, Adr\*\*\*\*, StNr 03 \*\*\*/\*\*\*, gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 3/6/7/11/15 Schwechat Gerasdorf betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2012 zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

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

Die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art 133 Abs 4 B-VG ist nicht zulässig.

### Entscheidungsgründe

Die Beschwerdeführerin ist Kleinpensionistin und bezog im Streitjahr – abgesehen von den nachfolgend erwähnten Einkünften – lediglich geringe Pensionseinkünfte, die für sich genommen zu keiner Einkommensteuer führen, da das Einkommen unter der Besteuerungsgrenze liegt.

Im Oktober 2012 veräußerte die Beschwerdeführerin ein je zur Hälfte in ihrem und im Eigentum ihres Ehemannes stehendes bebautes Grundstück. Das Gebäude (welches innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient hatte) war dabei von der Beschwerdeführerin und ihrem Ehemann in den 1970er-Jahren selbst hergestellt worden, die Benützungsbewilligung datiert aus dem Jahr 1980. Der Verkaufspreis betrug insgesamt 160.000 €.

Laut Beilage zur Einkommensteuererklärung ergaben sich nach Abzug einer Vermittlungsprovision an einen Makler von 3.840 € und bei Ansatz eines Grundanteiles von 20% (31.232 €) nach Abzug von Anschaffungskosten gemäß § 30 Abs 4 Z 2 EStG von 86% steuerpflichtige Einkünfte aus einer privaten Grundstücksveräußerung von 4.372,48 € wovon auf die Beschwerdeführerin ein Anteil von 2.186,24 € entfiel.

Im Beschwerdeverfahren ist strittig, ob bei der Ermittlung der Einkünfte Maklerkosten einkünftemindernd zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus bezog die Beschwerdeführer in aus verschiedenen Sparbüchern Zinsen von insgesamt 8.346,54 € (zunächst hatte die Beschwerdeführer in noch einen geringeren Betrag erklärt, sie berichtigte diesen jedoch im Lauf des Rechtsmittelverfahrens), von welchen von den Banken Kapitalertragsteuer von insgesamt 2.086,51 € einbehalten wurde.

Die Beschwerdeführer in hat im Vorlageantrag beantragt, den allgemeinen Steuertarif auf diese Kapitaleinkünfte anzuwenden (Regelbesteuerungsoption).

Im Beschwerdeverfahren erging am 28.11.2013 eine Berufungsvorentscheidung, die Beschwerdeführer in stellte (wie bereits erwähnt) einen Vorlageantrag.

### ***Über die Beschwerde wurde erwogen:***

#### **Grundstücksveräußerung:**

Gemäß § 30 Abs 1 EStG (in der für den Streitzeitraum anzuwendenden Fassung) 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. Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken ist auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen. Bei Tauschvorgängen ist § 6 Z 14 sinngemäß anzuwenden.

Von der Besteuerung ausgenommen sind gemäß § 30 Abs 2 Z 2 EStG Einkünfte aus der Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden, soweit sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben.

Als Einkünfte sind, soweit Grundstücke am 31. März 2012 nicht steuerverfangen waren, gemäß § 30 Abs 4 Z 2 EStG der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten anzusetzen.

Gemäß § 30a Abs 1 EStG (in der für den Streitzeitraum anzuwendenden Fassung) unterliegen Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken im Sinne des § 30 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.

Anstelle des besonderen Steuersatzes von 25% kann gemäß § 30a Abs 2 EStG 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.

Gemäß § 20 Abs 2 EStG (in der für den Streitzeitraum anzuwendenden Fassung) dürfen bei der Ermittlung der Einkünfte Aufwendungen und Ausgaben nicht abgezogen werden, soweit sie mit Einkünften, auf die der besondere Steuersatz gemäß § 27a Abs 1 oder § 30a Abs 1 anwendbar ist, in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Betroffen von diesem Abzugsverbot sind zB Verkäuferprovisionen an Makler (Jakom/Kanduth-Kristen EStG, 2015, § 30 Rz 64).

Die Vermittlungsprovision von 3.840 € kann daher nicht als weitere Werbungskosten neben den pauschalierten Anschaffungskosten von 86% angesetzt werden; die Beschwerdeführerin hat dies auch bereits in ihrer Vorhaltsbeantwortung vom 24.2.2014 selbst eingeräumt.

Die Einkünfte aus der Grundstücksveräußerung sind daher ohne Abzug der Vermittlungsprovision von 3.840 € zu ermitteln. Dies ergibt bei einem Verkaufspreis von 160.000 € und bei Ansatz eines Grundanteiles von 20% (da das Gebäude innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient hat, ist es von der Besteuerung ausgenommen) einen Grundanteil von 32.000 € und nach Abzug von Anschaffungskosten gemäß § 30 Abs 4 Z 2 EStG von 86% (27.520 €) steuerpflichtige Einkünfte aus einer privaten Grundstücksveräußerung von 4.480 €, wovon auf die Beschwerdeführerin ein Anteil von 2.240 € (anstelle von 2.186,24 €) entfällt. Der angefochtene Bescheid ist daher insoweit abzuändern.

#### **Kapitaleinkünfte:**

Gemäß § 27 Abs 2 Z 2 EStG (in der im Streitzeitraum anzuwendenden Fassung) gehören ua Zinsen und andere Erträge aus Kapitalforderungen jeder Art, beispielsweise aus, Einlagen oder Guthaben bei Kreditinstituten zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (soweit sie nicht zu den Einkünften im Sinne des § 2 Abs 3 Z 1 bis 4 gehören).

Gemäß § 27a Abs 1 EStG (in der im Streitzeitraum anzuwendenden Fassung) unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen 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 5) anzuwenden ist.

Anstelle des besonderen Steuersatzes von 25% kann gemäß § 27a Abs 5 EStG (in der im Streitzeitraum anzuwendenden Fassung) auf Antrag der allgemeine Steuertarif angewendet werden (Regelbesteuerungsoption). Die Anrechnung ist betragsmäßig insoweit ausgeschlossen, als der Steuerpflichtige den Anspruch auf einen Alleinverdienerabsetzbetrag oder einen Kinderabsetzbetrag vermittelt. Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche Einkünfte, die dem besonderen Steuersatz gemäß Abs 1 unterliegen, ausgeübt werden.

Die Regelbesteuerungsoption ist nur auf Antrag des Steuerpflichtigen anzuwenden. Einen solchen Antrag hat die Beschwerdeführerin in ihrem Vorlageantrag gestellt.

Die Beschwerdeführerin hat somit zur Regelbesteuerung optiert. Es sind daher die Einkünfte aus Kapitalvermögen nach dem allgemeinen Steuertarif zu besteuern; die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.

Der angefochtene Bescheid ist daher insoweit abzuändern.

Durch die höheren Einkünfte aus Kapitalvermögen erhöht sich auch der Penionistenabsetzbetrag.

**Zur Unzulässigkeit der Revision:**

Gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG 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 Streitfall war lediglich die unstrittige Rechtslage auf den unstrittigen Sachverhalt anzuwenden. Bei dieser schlichten Rechtsanwendung war keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen. Die ordentliche Revision war daher nicht zuzulassen.

Der angefochtene Bescheid ist daher aus den genannten Gründen gemäß § 279 Abs 1 BAO abzuändern.

**Beilage:** 1 Berechnungsblatt

Wien, am 14. April 2016