

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Dr. NN in der Beschwerdesache BF, über die Beschwerde vom 25.11.2013 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt XYZ vom 12.11.2013 betreffend Einkommensteuer 2012 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Jahr	Bemessungsgrundlage		Abgabe	
	Art	Höhe	Art	Höhe
2012	Einkommen	36.318,84 €	Einkommensteuer Anrechenbare Lohnsteuer	9.937,80 € -8.963,58 €
Festgesetzte Einkommensteuer (Abgabenschuld)				974,00 €

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

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### Sachverhalt

Angefochten ist der Einkommensteuerbescheid 2012.

### Verfahren

Die Beschwerdeführerin erklärte im beschwerdegegenständlichen Jahr Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die erklärungsgemäß veranlagt wurden (Bescheid vom 2.10.2013).

In Beantwortung eines Vorhaltes vom 3.10.2013 aufgrund einer Kontrollmitteilung, dass 2012 ein privater Grundstücksverkauf erfolgt sei, teilte die Beschwerdeführerin mit, dass sie den Hälftenanteil der 2010 erworbenen Liegenschaft an ihren früheren Lebensgefährten verkauft habe und legte den Kaufvertrag vom 12.12.2012 vor. Lt. Kaufvereinbarung

(Pkt. II.) setze sich der vereinbarte Barkaufpreis von 48.700 € aus dem Hälftenanteil des Grundstückes iHv 24.776 € und dem anteiligen Betrag des bereits begonnenen Rohbau iHv 23.924 € zusammen. Weiters wurde in Pkt. IV. vereinbart, dass der Käufer die Hälfte des noch aushaftenden Darlehens von insgesamt 47.000 € (ds. 23.500 €) übernehme.

Das Finanzamt ging aufgrund dieser Angaben von einem insgesamten Verkaufspreis von 72.200 € aus, ermittelte die Bemessungsgrundlage für die Immobilienertragsteuer wie folgt

Verkaufspreis lt. Kaufvertrag vom 12.12.2012	72.200,00 €
- Kaufpreis lt. Kaufvertrag vom 10.12.2010 (50 %)	24.761,00 €
- Grunderwerbsteuer (bezahlt 2010)	867,16 €
- 50 % der Notarkosten für Kaufvertrag 2010 (geschätzt)	400,00 €
<b>Bemessungsgrundlage für die Immobilienertragsteuer</b>	<b>46.171,84 €</b>

und unterzog diesen Betrag einem Steuersatz von 25 %, was eine Immobilienertragsteuer von 11.542,96 € ergab (Bescheid vom 12.11.2013).

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 25.11.2013 Berufung und legte zum Beweis dafür, dass der Kaufpreis von 72.200 € folgende von ihr aufgewendete Kosten beinhaltet, nachstehende Aufstellung vor.

Grundstück	24.776,00 €
Grunderwerbsteuer	867,16 €
Notarkosten	523,40 €
Rohbau	46.033,44 €
<b>Summe Kaufpreis</b>	<b>72.200,00 €</b>
MINUS	
<b>Barkaufpreis</b>	<b>48.700,00 €</b>
<b>Übernahme Landesdarlehen</b>	<b>23.500,00 €</b>
<b>Gewinn</b>	<b>0,00 €</b>

Im Vorhalteverfahren zu den von ihr laut obiger Aufstellung getragenen Kosten für die Errichtung des Rohbaus iHv 46.033,44 € übermittelte die Beschwerdeführerin eine Bestätigung ihres früheren Lebensgefährten vom 13.12.2013, in der dieser angab, dass mit dem im Vertrag vom 12. Dezember 2012 festgelegten Kaufpreis für die gegenständliche Liegenschaft inklusive Rohbau nur die finanziellen Aufwendungen der Beschwerdeführerin abgegolten worden seien und sie daher keinen Veräußerungsgewinn erzielt habe. Weitere Beweismittel wie Rechnungen, Bankbelege etc. wurden nicht vorgelegt.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 3.2.2014 gab das Finanzamt der Beschwerde teilweise statt, indem es mit Ausnahme der Kosten für die Errichtung des Rohbaus

(hier ging das Finanzamt lediglich von den im Kaufvertrag vom 12.12.2012 angeführten anteiligen Kosten von 23.924 € aus) sämtliche andere Aufwendungen anerkannte, was eine Bemessungsgrundlage für die Immobilienertragsteuer von 22.109,44 € ergab und setzte eine Immobilienertragsteuer von 5.527,36 € fest.

Mit Schriftsatz (Vorlageantrag) vom 12.2.2014 ersuchte die Beschwerdeführerin, den Steuerbescheid aufzuheben und ihre Steuerschuld auf Null zu setzen; begründend führte sie aus, dass der Bescheid den Vertrag wie folgt falsch zitiert habe: „...*lt Kaufvertrag vom 12.12.2012 betragen die anteiligen Kosten für den Rohbau 23.924 €...*“. Bei diesem Betrag handle es sich vielmehr um den **anteilmäßigen Barkaufpreis** für den Rohbau als Teil des Gesamtkaufpreises für die Liegenschaft iHv 72.200 €. Dieser Kaufpreis decke nur die mit Schreiben vom 25.11.2013 aufgelisteten Kosten iHv 72.200 € ab. Sie habe – wie sie bereits bei Vertragsunterzeichnung im Pkt. XV. bestätigt – keinen Gewinn aus der Grundstücksveräußerung erzielt.

Das Finanzamt legte am 13.3.2014 die Berufung (seit 1.1.2014 nunmehr Beschwerde) dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor.

Am 15.4.2014 übermittelte die Beschwerdeführerin dem Bundesfinanzgericht (und gleichzeitig dem Finanzamt) eine „Aufstellung Kostennachweis“ iHv 46.078,88 € und die dazugehörigen Rechnungen (R<sub>1-12</sub>) samt Überweisungsbelegen (Ü<sub>1-5</sub>). Auf den Inhalt dieser Unterlagen wird verwiesen. Seitens des Finanzamtes erfolgte diesbezüglich keine Stellungnahme.

### Festgestellter Sachverhalt

Mit Kaufvertrag vom 12.12.2012 veräußerte die Beschwerdeführerin an ihren früheren Lebensgefährten die ihr zur Hälfte gehörende Liegenschaft EZ ZZZ der Katastralgemeinde H bestehend aus dem Grundstück Nr. ZZZ/2 mit einer Fläche von 652 m<sup>2</sup> und der Grundstücksadresse E-Weg Z um den vereinbarten Barkaufpreis von 48.700 € sowie die Übernahme der Hälfte des im Lastenblatt unter LNR 1a eingetragenen Pfandrechts für die Darlehensforderung im Betrag von 47.000 €, sohin 23.500 €, durch ihren früheren Lebensgefährten. Vom Barkaufpreis entfällt auf die Hälfte des Grundstücks ein Betrag von 24.776 € und auf den bereits begonnenen Rohbau ein anteiliger Betrag von 23.924 € (Pkte. I., II., III. und IV. des Kaufvertrages).

In Pkt. XI. des Kaufvertrages beauftragt der Käufer den beurkundenden Notar, für diesen Kaufvertrag die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % und die grundbürgerliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % selbst zu berechnen. Bemessungsgrundlage für diese Abgabe ist der Barkaufpreis von 48.700 € und die Hälfte des übernommenen Darlehens von 23.500 €, daher insgesamt 72.200 €.

In Pkt. XV. des Kaufvertrages bestätigt die Beschwerdeführerin (Verkäuferin) ausdrücklich, vom Schriftenverfasser über die neuen Bestimmungen der §§ 30 ff des Einkommensteuergesetzes aufgrund des Stabilitätsgesetzes 2012 ausführlich unterrichtet worden zu sein. Die Verkäuferin erklärt jedoch, dass sie mit diesem Kaufvertrag keinen

Veräußerungsgewinn erzielt hat, sodass für diesen Erwerb keine Immobilienertragsteuer zu entrichten ist.

Die Höhe der von der Beschwerdeführerin getragenen Kosten für die Errichtung des Rohbaus belaufen sich auf 46.078,88 €.

Die von der Beschwerdeführerin aufgewendeten Anschaffungskosten für die gegenständliche Liegenschaft betragen 26.166,56 € (Grundstück 24.776 €, Grunderwerbsteuer 867,16 €, Notarkosten 523,40 €).

## **Beweiswürdigung**

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den von der Beschwerdeführerin vorgelegten Unterlagen. Es liegen sowohl die Baukostenabrechnungen als auch die dafür getätigten Überweisungen vor. Die Bestätigung des früheren Lebensgefährten, die Beschwerdeführerin habe die Aufwendungen für den Rohbau getragen, wäre für sich allein als Beweismittel nicht ausreichend, ist jedoch im Konnex mit den vorhandenen Belegen zu sehen. Es entspricht der allgemeinen Lebenserfahrung, bei Ehescheidungen bzw. Aufhebungen von Lebensgemeinschaften dem weichenden Partner die von ihm getätigten Aufwendungen durch den Verkauf seines Eigentumsanteiles zu ersetzen.

## **Rechtslage**

Gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 idF AbgÄG 2012, BGBI I 112/2012, 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). Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken ist auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen. Bei Tauschvorgängen ist § 6 Z 14 sinngemäß anzuwenden.

Als Einkünfte ist 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. Die Anschaffungskosten sind um Absetzungen für Abnutzungen, soweit diese bei der Ermittlung von Einkünften abgezogen worden sind, sowie um die in § 28 Abs. 6 genannten steuerfreien Beträge zu vermindern. Müssen Grundstücksteile im Zuge einer Änderung der Widmung auf Grund gesetzlicher Vorgaben an die Gemeinde übertragen werden, sind die Anschaffungskosten der verbleibenden Grundstücksteile um die Anschaffungskosten der übertragenen Grundstücksteile zu erhöhen (Abs. 3).

Gemäß § 30a Abs. 1 EStG 1988 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.

## **Rechtliche Erwägungen**

Unstrittig ist, dass für die gegenständliche private Grundstücksveräußerung die Befreiungstatbestände des § 30 Abs. 2 EStG 1988 nicht anwendbar sind.

Strittig ist die Höhe der Bemessungsgrundlage für die Immobilienertragsteuer.

Private Grundstücksveräußerungen sind gemäß § 30 Abs. 1 Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Erfasst sind sämtliche Veräußerungsvorgänge, sofern nicht eine ausdrückliche Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 greift. Das Motiv für die Veräußerung (zB Spekulationsabsicht) spielt tatbestandsmäßig keine Rolle. Auch die Art der Entrichtung des Kaufpreises ist irrelevant (Jakom/Kanduth-Kristen EStG, 2015, § 30 Rz 11).

Die Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen ergeben sich als Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös (sh. Rz 49 ff) einerseits und den gegebenenfalls zu adaptierenden Anschaffungskosten (sh. Rz 53 ff) andererseits (Jakom/Kanduth-Kristen EStG, 2015, § 30 Rz 46).

Im gegenständlichen Fall beträgt der Veräußerungserlös aus dem Kaufvertrag vom 12.12.2012 72.200 €. In Gegenüberstellung dazu sind die jeweils von der Beschwerdeführerin getragenen Anschaffungskosten des Grundstückes iHv 26.166,56 € und die Kosten für die Errichtung des Rohbaus iHv 46.078,88 € zu berücksichtigen, die in Summe den erzielten Veräußerungserlös geringfügig übersteigen.

Die Bemessungsgrundlage für die Immobilienertragssteuer ist daher Null. Es ist aus der gegenständlichen privaten Grundstücksveräußerung keine Steuer festzusetzen.

## **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 wird über die Höhe der Bemessungsgrundlage für die Immobilienertragsteuer abgesprochen. Es handelt sich dabei um keine zu lösende Rechtsfrage, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Zudem hing die Entscheidung im Wesentlichen von im Streitfall ausschließlich einzelfallbezogenen Sachverhaltsfragen ab, die im Wege der freien Beweiswürdigung beurteilt wurden. Eine Revision ist demnach nicht zulässig.

