

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache Bf., vertreten durch StV., gegen den Bescheid des Finanzamtes Wien 2/20/21/22 vom 16. Dezember 2013 betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2012 zu Recht erkannt:

Der in Beschwerde gezogene Bescheid wird wie mit Beschwerdevorentscheidung abgeändert.

Hinsichtlich der Bemessungsgrundlage und der Abgabe tritt keine Änderung gegenüber der Beschwerdevorentscheidung vom 23. Juni 2014 ein, weshalb auf diese verwiesen wird.

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

## Entscheidungsgründe

Strittig ist, ob der Grundstücksverkauf des Beschwerdeführers (Bf.) im April 2012 der Immobilienertragsteuer unterliegt (Standpunkt des Finanzamtes) oder nicht (Standpunkt des Bf.).

Am 23. Juni 2014 erließ das Finanzamt eine Beschwerdevorentscheidung und gelangte folgende in Streit stehende Position in Ansatz:

Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen (besonderer Steuersatz von 25%)	45,50 €
--	---------

Dadurch errechnete sich eine Einkommensteuer in Höhe von € 104.466,58.

Die Begründung betreffend die o.a. Position lautete:

Nachdem die Immobilienertragssteuer für den Grundstücksverkauf in M. bisher nicht gemeldet wurde, war das in der Steuererklärung nachzuholen.

Die fiktiven Anschaffungskosten wurden mit 86% vom Verkaufspreis geschätzt.

Der Vorlageantrag wurde mit nachstehender Begründung eingebracht:

Mit der Beschwerdevorentscheidung wurde mir – abweichend vom vorhergehenden Einkommensteuerbescheid 2012 – eine Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen in Höhe von € 45,50 vorgeschrieben. Dies beruht auf einer

Veräußerung eines Grundstückes in M. vom 2.4.2012. Dieses Grundstück habe ich – wie dem Grundbuch zu entnehmen ist – jedoch mit Kaufvertrag bereits am 8.5.1974 gekauft. Da dieses Datum weit vor dem 31.3.1997 und 31.3.2002 liegt, fällt dieser Grundstücksverkauf nicht unter die Immobilienvertragssteuer.

Ich beantrage daher, die mir mit der Beschwerde vorentscheidung vorgeschriebene Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen in Höhe von € 45,50 aufzuheben und wieder zu streichen.

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

Mit Kaufvertrag vom 16. Februar bzw. 2. April 2012 schlossen der Bf. als Verkäufer einerseits und die ... Besitzgesellschaft mbH als Käuferin andererseits folgenden (auszugsweise wiedergegebenen) Kaufvertrag:

#### **I. Vertragsgegenstand**

Der Verkäufer ist Eigentümer der Liegenschaft EZ ...., ... BG M., bestehend aus dem Grundstück ... mit einer Katasterfläche von 110 m<sup>2</sup>. Diese Liegenschaft ist Gegenstand des Vertrages.

#### **II. Kaufpreis, Kaufpreientrichtung**

Die Vertragsparteien vereinbaren einen Kaufpreis von € 1.300,00 (i.W. Euro tausenddreihundert). Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig und auf das Konto des Verkäufers bei der ... Bank ... zu überweisen, sobald die Grundbucheintragung erfolgt ist. Auf die treuhändige Abwicklung des Vertrages wird ausdrücklich verzichtet.

#### **III. Übergabe**

Die Übergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt mit dem Tag der Unterfertigung des Vertrages durch alle Vertragsparteien. Für die Verrechnung von Abgaben und sonstige auf den Kaufgegenstand bezogene Kosten wird ein abweichender Stichtag, nämlich der der Unterfertigung dieses Kaufvertrages durch sämtliche Vertragsparteien folgende Monatserste vereinbart.

Die Unterfertigung durch die Käuferin erfolgte am 16. Februar 2012 und durch den Verkäufer am 2. April 2012.

Der Bf. hatte das Grundstück im Mai 1974 erworben:

Auf Grund des Kaufvertrages vom 8. Mai 1974 wurde betreffend das Grundstück Katastralgemeinde M., Einlagezahl ...., im B-Blatt des Grundbuches für den Bf. das Eigentumsrecht, 1/1-Anteil, eingetragen (Verzeichnis der gelöschten Eintragungen).

Gemäß § 2 Abs. 3 EStG 1988 unterliegen der Einkommensteuer neben anderen Einkünften auch sonstige Einkünfte im Sinne des § 29.

Sonstige Einkünfte sind gemäß § 29 Z 2 EStG 1988 Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 30) und aus Spekulationsgeschäften (§ 31).

Kanduth-Kristen führt im Jakom, EStG, 2013, § 30 Rz 1, aus:

Rechtsentwicklung und Zweck:

Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012, BGBl. I Nr. 22/2012, wurden private Grundstücksveräußerungen generell unabhängig von der Behaltdauer in die Besteuerung mit einem Steuersatz von 25% einbezogen. Die Regelung orientiert sich an der Besteuerung von Substanzwertsteigerungen bei Kapitalvermögen und soll einen Beitrag zu einer gleichmäßigen und leistungsgerechten Besteuerung darstellen; weiters sollen durch den besonderen Steuersatz eine schlagartige Aufdeckung hoher stiller Reserven abgedeckt und die Inflationswirkung pauschal abgedeckt werden (s RV 1680 BlgNR XXIV. GP, 10). Bei Anwendung des besonderen Steuersatzes von 25% bleiben die Einkünfte im Rahmen der Berechnung des Gesamtbetrages der Einkünfte und des Einkommens des Steuerpflichtigen außer Ansatz, so dass sich keine Progressionswirkung für die übrigen Einkünfte ergibt.

Private Grundstücksveräußerungen sind gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 in der Fassung 1. StabG 2012, BGBl. I Nr. 22/2012, 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.

Einkünfte begründender Tatbestand des § 30 Abs. 1 EStG 1988 ist die Veräußerung eines Grundstückes. Unter Veräußerung ist jede entgeltliche Übertragung zu verstehen.

Soweit Grundstücke am 31. März 2012 nicht steuerverfange waren, sind gemäß § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 in der Fassung 1. StabG 2012, BGBl. I Nr. 2012/22, als Einkünfte anzusetzen: Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86 Prozent des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten.

§ 30a Abs. 1 leg.cit. bestimmt: Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken im Sinne des § 30 unterliegen 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.

Gemäß § 19 Abs. 1 EStG 1988 sind Einnahmen in jenen Jahr bezogen, in dem sie dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind.

Die Heranziehung eines festen Pauschalbetrages als fiktiver Anschaffungswert erübrigt eine differenzierte Totalbetrachtung, unter anderem auch um Beweisschwierigkeiten zu vermeiden. Der prozentuelle Anteil des Veräußerungserlöses wird als Gewinn angesetzt. Sinn und Zweck der Pauschale ist es, negative wie positive Einkommenskomponenten abzudecken und einen Durchschnittsbetrag zu ermitteln.

Diese pauschale Gewinnermittlung ist nur auf Grundstücke des Altvermögens anzuwenden. Das sind Grundstücke, die am 31. März 2012 nicht steuerverfange waren. Unter dem Begriff „steuerverfange“ ist die grundsätzliche Anwendbarkeit des alten § 30 idF vor dem 1. StabG 2012 zu verstehen; eine tatsächliche Steuerpflicht zu

diesem Tag ist nicht erforderlich. Am 31. März 2012 steuerverfängen war daher ein Grundstück, wenn eine Veräußerung nach § 30 idF vor dem 1. StabG 2012 abstrakt steuerbar gewesen wäre. Entscheidend ist somit lediglich, ob die Veräußerung innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist nach § 30 Abs. 1 Z 1 idF vor dem 1. StabG 2012 erfolgt wäre. Demnach fallen nur Grundstücke, die vor dem 31. März 2002 angeschafft wurden, in den Anwendungsbereich der pauschalen Einkünfteermittlung (siehe Doralt/Kirchmayr/Mayr/ Zorn, Kommentar zum EStG, 17. Lfg. Juli 2014, § 30, Tz 258).

Auf Basis der eindeutigen Gesetzeslage und der wiedergegebenen Literaturlausführungen (wonach es sich bei den in Rede stehenden Einkünften nicht um solche aus Spekulationsgeschäften handelt), kann dem vom Bf. ins Treffen geführten Umstand, dass das seinerzeitige Ankaufsdatum "weit vor dem 31.3.1997 und 31.3.2002 liegt", keine entscheidungswesentliche Bedeutung beigemessen werden.

Der in Beschwerde gezogene Bescheid war daher wie mit Beschwerdeverentscheidung abzuändern.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist die Revision gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes nur 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 bestanden keine zu klärende Rechtsfragen, weil sich die rechtliche Beurteilung schon aus dem klaren Wortlaut des Gesetzes ergab.

Gegen diese Entscheidung ist daher gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG iVm § 25a Abs. 1 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 eine ordentliche Revision nicht zulässig.

Wien, am 15. Juli 2015