

TE Vwgh Erkenntnis 2025/11/26 Ra 2024/15/0018

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.11.2025

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Norm

EStG 1988 §16 Abs1

1. EStG 1988 § 16 heute
2. EStG 1988 § 16 gültig ab 01.01.2027 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2026
3. EStG 1988 § 16 gültig von 24.12.2025 bis 31.12.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
4. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2024
5. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2025 bis 09.10.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2024
6. EStG 1988 § 16 gültig von 10.10.2024 bis 31.12.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2024
7. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2024 bis 22.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
8. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2024 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 18/2021
9. EStG 1988 § 16 gültig von 23.12.2023 bis 09.10.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 153/2023
10. EStG 1988 § 16 gültig von 20.07.2022 bis 22.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
11. EStG 1988 § 16 gültig von 26.03.2021 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2021
12. EStG 1988 § 16 gültig von 08.01.2021 bis 25.03.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 18/2021
13. EStG 1988 § 16 gültig von 25.07.2020 bis 07.01.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 96/2020
14. EStG 1988 § 16 gültig von 30.10.2019 bis 24.07.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
15. EStG 1988 § 16 gültig von 15.08.2015 bis 29.10.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
16. EStG 1988 § 16 gültig von 30.12.2014 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
17. EStG 1988 § 16 gültig von 01.05.2013 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 53/2013
18. EStG 1988 § 16 gültig von 21.03.2013 bis 30.04.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 53/2013
19. EStG 1988 § 16 gültig von 15.12.2012 bis 20.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
20. EStG 1988 § 16 gültig von 31.12.2010 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
21. EStG 1988 § 16 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
22. EStG 1988 § 16 gültig von 29.12.2007 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2007
23. EStG 1988 § 16 gültig von 24.05.2007 bis 28.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
24. EStG 1988 § 16 gültig von 27.06.2006 bis 23.05.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
25. EStG 1988 § 16 gültig von 28.10.2005 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 115/2005
26. EStG 1988 § 16 gültig von 31.12.2004 bis 27.10.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 180/2004
27. EStG 1988 § 16 gültig von 05.06.2004 bis 30.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2004
28. EStG 1988 § 16 gültig von 21.08.2003 bis 04.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003

29. EStG 1988 § 16 gültig von 05.10.2002 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 155/2002
30. EStG 1988 § 16 gültig von 14.08.2002 bis 04.10.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 132/2002
31. EStG 1988 § 16 gültig von 19.12.2001 bis 13.08.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2001
32. EStG 1988 § 16 gültig von 27.06.2001 bis 18.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
33. EStG 1988 § 16 gültig von 15.07.1999 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/1999
34. EStG 1988 § 16 gültig von 01.05.1996 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
35. EStG 1988 § 16 gültig von 05.05.1995 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 297/1995
36. EStG 1988 § 16 gültig von 01.12.1993 bis 04.05.1995 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
37. EStG 1988 § 16 gültig von 31.12.1991 bis 30.11.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 695/1991
38. EStG 1988 § 16 gültig von 30.12.1989 bis 30.12.1991 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
39. EStG 1988 § 16 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989

Beachte

Besprechung in:

Besprechung in: RdW 2/2026, S. 127-128;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak, den Hofrat Dr. Sutter, die Hofrätinnen Dr.in Lachmayer und Dr.in Wiesinger sowie den Hofrat Dr. Hammerl als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision des Mag. Dr. R S, vertreten durch Dr. Andreas Brugger, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 30. Jänner 2024, Zl. RV/3100579/2022, betreffend Einkommensteuer 2016 bis 2019, zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der revisionswerbenden Partei Aufwendungen in der Höhe von € 1.346,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1

Der Revisionswerber ist Eigentümer einer Liegenschaft, die er zum Teil im Erbweg und zum Teil als Schenkung erworben hat. Auf dem Grundstück befand sich ein Gebäude, das in den Jahren 2003 bis 2014 an fremde Dritte vermietet worden war, sowie eine Garage. Die Einkünfte aus der Vermietung bis 2014 wurden als Liebhaberei eingestuft.

2

Im September 2015 schloss der Revisionswerber mit der gemeinnützigen A GmbH einen Vorvertrag für einen Baurechtsvertrag hinsichtlich der revisionsgegenständlichen Liegenschaft sowie des - ebenfalls bebauten - Nachbargrundstückes, das sich auch im Eigentum des Revisionswerbers befand und aus dem ebenfalls keine steuerlich relevanten Einkünfte erzielt wurden, ab.

3

Für die Jahre 2016 bis 2019 erklärte der Revisionswerber aus dem Baurecht Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung und machte als Werbungskosten für die abgerissenen Baulichkeiten, soweit für das Revisionsverfahren noch relevant, die Abschreibung eines „Restbuchwertes“ von insgesamt 455.723,94 € geltend, die er gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1988 auf fünfzehn Jahre verteilte. Für die Jahre 2016 bis 2019 erklärte der Revisionswerber aus dem Baurecht Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung und machte als Werbungskosten für die abgerissenen Baulichkeiten, soweit für das Revisionsverfahren noch relevant, die Abschreibung eines „Restbuchwertes“ von insgesamt 455.723,94 € geltend, die er gemäß Paragraph 28, Absatz 2, EStG 1988 auf fünfzehn Jahre verteilte.

4

Das Finanzamt erkannte die Abschreibung des Restbuchwertes nicht an. Die dagegen erhobene Beschwerde wies das Finanzamt mit Beschwerdevorentscheidung ab.

5

Das über einen Vorlageantrag zuständig gewordene Bundesfinanzgericht gab der Beschwerde nach Durchführung

einer mündlichen Verhandlung keine Folge. Es stellte fest, dass im Vorvertrag zur Baurechtseinräumung der Vertragszweck mit der „Errichtung einer Wohnanlage mit Gewerbelokalen, bestehend aus zwei Baukörpern mit einer Tiefgarage“ umschrieben sei, wobei die einzelnen Grundstücke grundbücherlich zu einem einzigen Grundstück zu vereinigen seien. Der Revisionswerber verpflichtete sich, nach der grundbücherlichen Durchführung der Vereinigung der Grundstücke mit der A GmbH einen grundbuchsfähigen Vertrag über die Bestellung des Baurechtes abzuschließen. Das Baurecht solle auf die Dauer von 50 Jahren begründet werden. Im Vorvertrag sei weiters Folgendes angegeben: „Auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich derzeit zwei freistehende Wohnhäuser. Um den Vertragszweck zu erreichen, müssen diese Baulichkeiten abgebrochen werden. Es wird hiermit einvernehmlich festgehalten, dass die Bauberechtigte für diese Baulichkeiten keine wie immer geartete Ablöse bezahlt, jedoch die Kosten des Abbruchs und der Entsorgung übernimmt. Dazu verpflichtet sich der Baurechtsgeber, die genannten Baulichkeiten bis spätestens 31.1.2016 von allen Fahrnissen und Zugehör sowie frei von jeglichen Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechten geräumt zu übergeben. Daraufhin lässt die Bauberechtigte den Abbruch der Baulichkeiten binnen drei Monaten auf ihre Kosten durchführen.“

6

Der Abbruch sei im Sommer 2016 erfolgt. Der Baurechtsvertrag sei im Dezember 2016 abgeschlossen worden.

7

Das Bundesfinanzgericht führte weiters aus, es stehe außer Streit, dass die Wohnhäuser und Garagen bis zu ihrem Abbruch im Sommer 2016 nicht zur Erzielung steuerlich relevanter Einkünfte (aus Vermietung und Verpachtung) verwendet worden seien. Der Revisionswerber habe auf Grund des Baurechtsvertrages erstmals im Jahr 2016 steuerlich relevante Einkünfte aus der Liegenschaft erzielt. Der Wertverlust, den der Revisionswerber durch den Abbruch der Baulichkeiten im Sommer 2016 erlitten habe, stehe in keinem Veranlassungszusammenhang mit den ab Oktober 2016 aus der Liegenschaft erzielten Einkünften, weil die Gebäude nicht Gegenstand der Baurechtseinräumung gewesen seien. Vielmehr sei dieser Wertverlust - ebenso wie die Verluste aus der vorangegangenen Liebhabereibetätigung - dem steuerlich nicht relevanten Privatvermögen zuzuordnen.

8

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die zu ihrer Zulässigkeit vorbringt, im Revisionsfall sei unstrittig, dass durch den Vorvertrag vom September 2015 eine bindende Vereinbarung über die Einräumung eines Baurechts vorgelegen sei, die in der Folge zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (Bauzinsen für eine Laufzeit von 50 Jahren) geführt habe, und dass schon in diesem Vorvertrag ausdrücklich festgelegt worden sei, dass die auf den vom einzuräumenden Baurecht betroffenen Grundflächen bestehenden Baulichkeiten abgebrochen werden müssten, um den Vertragszweck des Baurechtsvertrages zu erreichen. Trotzdem habe das Verwaltungsgericht den Veranlassungszusammenhang zwischen dem Abbruch der Gebäude und den Einkünften aus der Einräumung des Baurechts an den (durch den Abbruch freigemachten) Grundstücken verneint, weil aus den Gebäuden keine Einkünfte erzielt worden seien. Der Abbruch der Gebäude sei aber für die Erzielbarkeit der Einkünfte aus dem Baurecht kausal gewesen. Das Bundesfinanzgericht weiche von näher bezeichneter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab.

9

Der Verwaltungsgerichtshof hat nach Einleitung des Vorverfahrens, in dem keine Revisionsbeantwortung erstattet wurde, erwogen.

10

Die Revision ist zulässig und begründet.

11

Gemäß § 16 Abs. 1 EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen. Aus dem Werbungskostenbegriff ergibt sich, dass es entscheidend auf den Veranlassungszusammenhang von Aufwendungen oder Ausgaben ankommt (vgl. VwGH 28.5.2015, 2012/15/0104, mwN). Gemäß Paragraph 16, Absatz eins, EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen. Aus dem Werbungskostenbegriff ergibt sich, dass es entscheidend auf den Veranlassungszusammenhang von Aufwendungen oder Ausgaben ankommt vergleiche , VwGH 28.5.2015, 2012/15/0104, mwN).

12

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich in seinem Erkenntnis vom 28. Mai 2015, 2012/15/0104, bereits mit einem

Sachverhalt beschäftigt, in dem ein Grundstück mit einem Gebäude erworben und dieses nach Einräumung eines Baurechts in der Folge durch den Baurechtsberechtigten abgerissen wurde. Der Gerichtshof hat dazu erkannt, dass die dem Baurechtsberechtigten vom Revisionswerber als zivilrechtlichem Eigentümer eingeräumte Befugnis, das Altgebäude abzureißen, nicht der steuerlich unbeachtlichen Sphäre zugeordnet werden kann, wenn der Abriss des Altgebäudes zu dem Zweck erfolgt, aus der Einräumung eines Baurechtes auf der freigemachten Liegenschaft steuerlich relevante Einnahmen zu erzielen. Steht die Anschaffung des Altgebäudes und dessen Abbruch in Zusammenhang mit der Erzielung steuerlich relevanter Einkünfte, stellen die (verlorenen) Aufwendungen für das Altgebäude dieser Einkunftsquelle zuzuordnende Werbungskosten dar (vgl. idS auch VwGH 24.6.2010, 2008/15/0179). Der Verwaltungsgerichtshof hat sich in seinem Erkenntnis vom 28. Mai 2015, 2012/15/0104, bereits mit einem Sachverhalt beschäftigt, in dem ein Grundstück mit einem Gebäude erworben und dieses nach Einräumung eines Baurechts in der Folge durch den Baurechtsberechtigten abgerissen wurde. Der Gerichtshof hat dazu erkannt, dass die dem Baurechtsberechtigten vom Revisionswerber als zivilrechtlichem Eigentümer eingeräumte Befugnis, das Altgebäude abzureißen, nicht der steuerlich unbeachtlichen Sphäre zugeordnet werden kann, wenn der Abriss des Altgebäudes zu dem Zweck erfolgt, aus der Einräumung eines Baurechtes auf der freigemachten Liegenschaft steuerlich relevante Einnahmen zu erzielen. Steht die Anschaffung des Altgebäudes und dessen Abbruch in Zusammenhang mit der Erzielung steuerlich relevanter Einkünfte, stellen die (verlorenen) Aufwendungen für das Altgebäude dieser Einkunftsquelle zuzuordnende Werbungskosten dar vergleiche , idS auch VwGH 24.6.2010, 2008/15/0179).

13

Im Revisionsfall stand der Abriss der Gebäude aufgrund des bindenden Vorvertrages eindeutig in Zusammenhang mit der Erzielung zukünftiger Einnahmen aus dem Bauzins; die Beseitigung der Gebäude war Voraussetzung für den Abschluss des Baurechtsvertrages.

14

Dass im Revisionsfall der Erwerb der Gebäude nicht zeitnah zu deren Abriss erfolgte, sondern vor längerer Zeit bereits im Erb- und Schenkungswege, ändert nichts daran, dass der Revisionswerber durch die Beseitigung der Gebäude einen (verlorenen) Aufwand hat. Ebenso wenig relevant ist vor dem Hintergrund des bindenden Vorvertrages, der einen eindeutigen Veranlassungszusammenhang aufzeigt, dass die Gebäude in den Jahren davor nicht für die Erzielung steuerlich relevanter Einkünfte verwendet wurden.

15

Das angefochtene Erkenntnis erweist sich somit als inhaltlich rechtswidrig, weshalb es gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war. Das angefochtene Erkenntnis erweist sich somit als inhaltlich rechtswidrig, weshalb es gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben war.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014. Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014.

Wien, am 26. November 2025

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2024150018.L00

Im RIS seit

23.12.2025

Zuletzt aktualisiert am

23.04.2026

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>