

TE Vwgh Erkenntnis 2025/10/23 Ro 2023/13/0006

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.10.2025

Index

000

001 Verwaltungsrecht allgemein

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Norm

BudgetbegleitG 2011

EStG 1988 §19 Abs2

EStG 1988 §20 Abs2

EStG 1988 §28

EStG 1988 §30 Abs1

EStG 1988 §30 Abs3

EStG 1988 §30 Abs4

VwRallg

1. EStG 1988 § 19 heute
2. EStG 1988 § 19 gültig ab 20.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
3. EStG 1988 § 19 gültig von 01.07.2022 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 134/2021
4. EStG 1988 § 19 gültig von 08.12.2011 bis 30.06.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2011
5. EStG 1988 § 19 gültig von 02.08.2011 bis 07.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 76/2011
6. EStG 1988 § 19 gültig von 29.12.2007 bis 01.08.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2007
7. EStG 1988 § 19 gültig von 31.12.2005 bis 28.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2005
8. EStG 1988 § 19 gültig von 30.12.2000 bis 30.12.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 142/2000
9. EStG 1988 § 19 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.2000
1. EStG 1988 § 20 heute
2. EStG 1988 § 20 gültig von 01.01.2023 bis 06.12.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 56/2022
3. EStG 1988 § 20 gültig ab 07.12.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 194/2022
4. EStG 1988 § 20 gültig von 01.03.2022 bis 06.12.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2022
5. EStG 1988 § 20 gültig von 01.01.2016 bis 28.02.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
6. EStG 1988 § 20 gültig von 15.08.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
7. EStG 1988 § 20 gültig von 01.03.2014 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 13/2014
8. EStG 1988 § 20 gültig von 21.03.2013 bis 28.02.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 53/2013
9. EStG 1988 § 20 gültig von 01.04.2012 bis 20.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
10. EStG 1988 § 20 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 76/2011

11. EStG 1988 § 20 gültig von 01.04.2012 bis 01.08.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
12. EStG 1988 § 20 gültig von 02.08.2011 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 76/2011
13. EStG 1988 § 20 gültig von 18.06.2009 bis 01.08.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2009
14. EStG 1988 § 20 gültig von 31.12.2005 bis 17.06.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2005
15. EStG 1988 § 20 gültig von 05.06.2004 bis 30.12.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2004
16. EStG 1988 § 20 gültig von 21.08.2003 bis 04.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
17. EStG 1988 § 20 gültig von 15.07.1999 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/1999
18. EStG 1988 § 20 gültig von 13.01.1999 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 28/1999
19. EStG 1988 § 20 gültig von 01.01.1999 bis 12.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 79/1998
20. EStG 1988 § 20 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 128/1997
21. EStG 1988 § 20 gültig von 01.05.1996 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
22. EStG 1988 § 20 gültig von 05.05.1995 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 297/1995
23. EStG 1988 § 20 gültig von 01.01.1995 bis 04.05.1995 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 21/1995
24. EStG 1988 § 20 gültig von 27.08.1994 bis 31.12.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 681/1994
25. EStG 1988 § 20 gültig von 01.12.1993 bis 26.08.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
26. EStG 1988 § 20 gültig von 30.07.1988 bis 30.11.1993

1. EStG 1988 § 28 heute
2. EStG 1988 § 28 gültig ab 19.04.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2024
3. EStG 1988 § 28 gültig von 20.07.2022 bis 18.04.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
4. EStG 1988 § 28 gültig von 15.08.2015 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
5. EStG 1988 § 28 gültig von 01.01.2013 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
6. EStG 1988 § 28 gültig von 31.12.2010 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
7. EStG 1988 § 28 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
8. EStG 1988 § 28 gültig von 01.05.1996 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
9. EStG 1988 § 28 gültig von 30.12.1989 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
10. EStG 1988 § 28 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989

1. EStG 1988 § 30 heute
2. EStG 1988 § 30 gültig ab 30.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2026
3. EStG 1988 § 30 gültig von 24.12.2025 bis 29.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
4. EStG 1988 § 30 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
5. EStG 1988 § 30 gültig von 01.09.2023 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
6. EStG 1988 § 30 gültig von 22.07.2023 bis 31.08.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
7. EStG 1988 § 30 gültig von 01.07.2023 bis 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
8. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2020 bis 30.06.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
9. EStG 1988 § 30 gültig von 15.08.2018 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
10. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2016 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
11. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
12. EStG 1988 § 30 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
13. EStG 1988 § 30 gültig von 30.12.2014 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
14. EStG 1988 § 30 gültig von 15.12.2012 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
15. EStG 1988 § 30 gültig von 01.04.2012 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
16. EStG 1988 § 30 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
17. EStG 1988 § 30 gültig von 31.12.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
18. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
19. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2006 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
20. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2001 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
21. EStG 1988 § 30 gültig von 06.01.2001 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2001
22. EStG 1988 § 30 gültig von 28.04.2000 bis 05.01.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 21/2000
23. EStG 1988 § 30 gültig von 15.07.1999 bis 27.04.2000 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 79/2000
24. EStG 1988 § 30 gültig von 01.12.1993 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
25. EStG 1988 § 30 gültig von 30.07.1988 bis 30.11.1993

1. EStG 1988 § 30 heute
2. EStG 1988 § 30 gültig ab 30.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2026
3. EStG 1988 § 30 gültig von 24.12.2025 bis 29.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
4. EStG 1988 § 30 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
5. EStG 1988 § 30 gültig von 01.09.2023 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
6. EStG 1988 § 30 gültig von 22.07.2023 bis 31.08.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
7. EStG 1988 § 30 gültig von 01.07.2023 bis 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
8. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2020 bis 30.06.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
9. EStG 1988 § 30 gültig von 15.08.2018 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
10. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2016 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
11. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
12. EStG 1988 § 30 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
13. EStG 1988 § 30 gültig von 30.12.2014 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
14. EStG 1988 § 30 gültig von 15.12.2012 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
15. EStG 1988 § 30 gültig von 01.04.2012 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
16. EStG 1988 § 30 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
17. EStG 1988 § 30 gültig von 31.12.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
18. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
19. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2006 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
20. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2001 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
21. EStG 1988 § 30 gültig von 06.01.2001 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2001
22. EStG 1988 § 30 gültig von 28.04.2000 bis 05.01.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 21/2000
23. EStG 1988 § 30 gültig von 15.07.1999 bis 27.04.2000 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 79/2000
24. EStG 1988 § 30 gültig von 01.12.1993 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
25. EStG 1988 § 30 gültig von 30.07.1988 bis 30.11.1993

1. EStG 1988 § 30 heute
2. EStG 1988 § 30 gültig ab 30.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2026
3. EStG 1988 § 30 gültig von 24.12.2025 bis 29.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
4. EStG 1988 § 30 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
5. EStG 1988 § 30 gültig von 01.09.2023 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
6. EStG 1988 § 30 gültig von 22.07.2023 bis 31.08.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
7. EStG 1988 § 30 gültig von 01.07.2023 bis 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
8. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2020 bis 30.06.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
9. EStG 1988 § 30 gültig von 15.08.2018 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
10. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2016 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
11. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
12. EStG 1988 § 30 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
13. EStG 1988 § 30 gültig von 30.12.2014 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
14. EStG 1988 § 30 gültig von 15.12.2012 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
15. EStG 1988 § 30 gültig von 01.04.2012 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
16. EStG 1988 § 30 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
17. EStG 1988 § 30 gültig von 31.12.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
18. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
19. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2006 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
20. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2001 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
21. EStG 1988 § 30 gültig von 06.01.2001 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2001
22. EStG 1988 § 30 gültig von 28.04.2000 bis 05.01.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 21/2000
23. EStG 1988 § 30 gültig von 15.07.1999 bis 27.04.2000 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 79/2000
24. EStG 1988 § 30 gültig von 01.12.1993 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
25. EStG 1988 § 30 gültig von 30.07.1988 bis 30.11.1993

Besprechung in:

Besprechung in: RdW 1/2026, S. 62-63;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident MMag. Maislinger und die Hofrätin Dr.in Lachmayer, den Hofrat Dr. Bodis, die Hofrätin Dr.in Wiesinger sowie den Hofrat Mag. M. Mayr, LL.M., als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Karger, LL.M., MA, über die Revision des Finanzamtes Österreich gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 10. November 2022, RV/7102015/2016, betreffend Einkommensteuer 2014 (mitbeteiligte Partei: G, vertreten durch die Eckhardt Wirtschaftsprüfung und SteuerberatungsgmbH in Pötsching), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

1

Die Mitbeteiligte veräußerte im Jahr 2014 ein im Jahr 2004 angeschafftes Grundstück, auf dem sich ein infolge eines Brandes weitgehend zerstörtes (ehemaliges) Wohngebäude befand.

2

Das Finanzamt ermittelte (nach Durchführung einer Nachschau) die Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen gemäß § 30 EStG 1988, indem es vom erzielten Veräußerungserlös lediglich die (niedrigeren) Anschaffungskosten des Grund und Bodens in Abzug brachte, und setzte die Einkommensteuer für das Jahr 2014 entsprechend fest. Begründend führte es aus, im Hinblick darauf, dass das Gebäude durch den Brand wertlos geworden sei („Brandruine“), seien die Anschaffungskosten des Gebäudes mit entsprechenden, von der Mitbeteiligten erhaltenen Versicherungsentschädigungen auszugleichen und daher nicht vom Veräußerungserlös in Abzug zu bringen. Das Finanzamt ermittelte (nach Durchführung einer Nachschau) die Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen gemäß Paragraph 30, EStG 1988, indem es vom erzielten Veräußerungserlös lediglich die (niedrigeren) Anschaffungskosten des Grund und Bodens in Abzug brachte, und setzte die Einkommensteuer für das Jahr 2014 entsprechend fest. Begründend führte es aus, im Hinblick darauf, dass das Gebäude durch den Brand wertlos geworden sei („Brandruine“), seien die Anschaffungskosten des Gebäudes mit entsprechenden, von der Mitbeteiligten erhaltenen Versicherungsentschädigungen auszugleichen und daher nicht vom Veräußerungserlös in Abzug zu bringen.

3

Die dagegen erhobene Beschwerde - in der eingewendet wurde, das Gebäude sei nicht wertlos und weiters liege aufgrund der anzuwendenden „Einheitstheorie“ ein einheitliches Wirtschaftsgut vor - wies das Finanzamt mit Beschwerdeverentscheidung ab, woraufhin die Mitbeteiligte einen Vorlageantrag stellte.

4

Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Bundesfinanzgericht der Beschwerde der Mitbeteiligten gegen den Einkommensteuerbescheid 2014 Folge und setzte die Einkommensteuer - unter Zugrundelegung negativer Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen gemäß § 30 EStG 1988 - neu fest. Es sprach weiters aus, dass eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig sei. Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Bundesfinanzgericht der Beschwerde der Mitbeteiligten gegen den Einkommensteuerbescheid 2014 Folge und setzte die Einkommensteuer - unter Zugrundelegung negativer Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen gemäß Paragraph 30, EStG 1988 - neu fest. Es sprach weiters aus, dass eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig sei.

5

Nach Wiedergabe des Verfahrensgeschehens führte das Bundesfinanzgericht im Wesentlichen aus, die Mitbeteiligte habe im Jahr 2004 eine bebaute Liegenschaft mit näher genannten Anschaffungskosten - die laut Anlageverzeichnis im näher dargelegten Ausmaß auf Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits entfielen - erworben. Einen Teil des Gebäudes (18,37 %) habe die Mitbeteiligte vermietet und eine kumulierte AfA in näher angeführter Höhe geltend gemacht.

6

In der Nacht von 3. auf 4. Jänner 2012 sei es zu einem Brand gekommen, bei dem das Gebäude größtenteils zerstört

worden sei. Die Mitbeteiligte habe in der Folge Versicherungsentschädigungen, die den entstandenen Schaden am Gebäude abgedeckt hätten, erhalten.

7

Im Jahr 2014 habe die Mitbeteiligte das Grundstück um einen näher genannten, (weit) unter den ursprünglichen Anschaffungskosten liegenden Preis verkauft. Im Kaufvertrag sei mehrmals ausgeführt worden, dass es sich bei dem Gebäude um eine „Brandruine“ handle. Darin werde u.a. folgendes festgehalten:

„Der Käufer nimmt genehmigend zur Kenntnis, dass das auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft befindliche Gebäude eine Brandruine ist, welche über keine funktionsfähige Heizung und teilweise über kein Dach verfügt

[...]

Beide Vertragsteile stellen fest, dass es sich bei dem auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Gebäude um eine Brandruine handelt, welche objektiv abbruchreif ist.“

8

Zum Zustand des Gebäudes im Verkaufszeitpunkt führte das Bundesfinanzgericht aus, es habe im gesamten Haus weder Wasser noch Strom (die Anschlüsse seien vorhanden, aber unbrauchbar; die Kabel seien verschmort) gegeben, die Armaturen hätten teilweise gefehlt, es seien schwere Schäden durch Löschwasser entstanden. Der Keller und „Kostraum“ auf der südöstlichen Seite seien nutzbar, die Räume darüber allerdings nur nach aufwändiger Renovierung. Die „Durchfahrt“ weise schwere Mauerschäden aufgrund des Löschwassers auf. Es sei nur ein provisorisches Dach (Abdeckung mit Holzbrettern) vorhanden. Der Haustechnik Keller sei desolat, der „linke Bereich“ des Erdgeschoßes bestehe nur noch aus Grundmauern mit provisorischem Dach. Das angrenzende „Stadelgebäude“ sei sanierungsbedürftig (speziell das Dach), der „hinten liegende“ Stadel weise einen dem Alter entsprechenden Zustand auf.

9

Das nach dem Brand verbliebene Gebäude sei im Veräußerungszeitpunkt wertlos gewesen.

10

Auch das Finanzamt habe der Mitbeteiligten vorgehalten, dass das Gebäude beim Verkauf wertlos gewesen sei und sie aufgefordert, ihre gegenteilige Behauptung entsprechend nachzuweisen; ein solcher Nachweis sei nicht erfolgt.

11

In rechtlicher Hinsicht folgerte das Bundesfinanzgericht, entsprechend der vor dem 1. StabG 2012 geltenden Rechtslage sei die ertragsteuerliche Behandlung von Grundstücken von der sogenannten „Einheitstheorie“ geprägt gewesen. Nach dieser Theorie habe der Grundstücksbegriff den Grund und Boden und das Gebäude gesamthaft als ein einheitliches Wirtschaftsgut umfasst. Diese auf den Reichsfinanzhof zurückgehende und einige Jahrzehnte lang in der Judikatur des deutschen Bundesfinanzhofs fortgeführte Sichtweise sei auch vom Verwaltungsgerichtshof übernommen und bis zum Inkrafttreten des 1. StabG 2012 beibehalten worden.

12

Der Unterschied zwischen dem teilweisen Wertverlust und Untergang eines Gebäudes habe auf Grund der Aufgabe der Einheitstheorie mitunter auch steuerliche Konsequenzen: Sinke der Wert eines Gebäudes auf einen unter den Anschaffungskosten liegenden Betrag, werde im Fall der Veräußerung zu diesem Preis ein Veräußerungsverlust realisiert. Werde das Gebäude dagegen zerstört, sei eine Veräußerung desselben und somit die Realisierung des Verlustes nicht mehr möglich, weil bei einer Veräußerung von bloßem Grund und Boden auch nur dessen Anschaffungskosten für die Ermittlung der Einkünfte berücksichtigt werden könnten. Abweichend davon könnten die Anschaffungskosten von Grund und Boden und inzwischen zerstörtem Gebäude dann bei der Veräußerung des Grund und Bodens abgezogen werden, wenn zum Zeitpunkt der Anschaffung des bebauten Grundstückes noch die Einheitstheorie wirksam gewesen sei und Grund und Boden und Gebäude daher ein einheitliches Wirtschaftsgut dargestellt hätten.

13

Dies gelte auch dann, wenn der Steuerpflichtige für das zerstörte Gebäude eine Versicherungsentschädigung erhalten habe. Ebenso spiele es insoweit keine Rolle, ob das Gebäude vermietet worden sei.

14

Die Einkünfte der Mitbeteiligten aus der Grundstücksveräußerung seien somit negativ. Es habe daher keine Berücksichtigung von Einkünften aus Grundstücksveräußerungen zu erfolgen.

15

Die Zulässigkeit der Revision begründete das Bundesfinanzgericht mit der fehlenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den Fragen, wie bei vor dem 1. April 2012 erworbenen Grundstücken die Zerstörung von Gebäuden bei der Ermittlung der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen zu berücksichtigen sei sowie inwieweit dabei erhaltene Versicherungsentschädigungen zu berücksichtigen seien.

16

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende ordentliche Amtsrevision, in der zur Zulässigkeit ergänzend vorgebracht wird, es liege keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage vor, ob das Abzugsverbot für Aufwendungen und Ausgaben, die in unmittelbarem Zusammenhang mit nicht steuerpflichtigen Einkünften stünden, unmittelbare Auswirkungen auf die Berücksichtigung der Anschaffungskosten eines Gebäudes im Rahmen der Einkünfteermittlung nach § 30 Abs. 3 EStG 1988 habe. Eine Ausdehnung des Abzugsverbotes auf Aufwendungen und Ausgaben, die wirtschaftlich den Werbungskosten entsprächen, steuerlich aber den Anschaffungskostennebenkosten zugeordnet würden, sei nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nicht unsachlich (Verweis auf VfGH 14.6.2017, G 336/2016). Offen sei aber, ob das Abzugsverbot des § 20 Abs. 2 EStG 1988 - auch ohne ausdrückliche gesetzliche Anordnung - den Abzug von Anschaffungskosten einschränke, wenn diese für die Ermittlung von Einkünften von den Einnahmen in Abzug zu bringen seien. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende ordentliche Amtsrevision, in der zur Zulässigkeit ergänzend vorgebracht wird, es liege keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage vor, ob das Abzugsverbot für Aufwendungen und Ausgaben, die in unmittelbarem Zusammenhang mit nicht steuerpflichtigen Einkünften stünden, unmittelbare Auswirkungen auf die Berücksichtigung der Anschaffungskosten eines Gebäudes im Rahmen der Einkünfteermittlung nach Paragraph 30, Absatz 3, EStG 1988 habe. Eine Ausdehnung des Abzugsverbotes auf Aufwendungen und Ausgaben, die wirtschaftlich den Werbungskosten entsprächen, steuerlich aber den Anschaffungskostennebenkosten zugeordnet würden, sei nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nicht unsachlich (Verweis auf VfGH 14.6.2017, G 336 aus 2016,). Offen sei aber, ob das Abzugsverbot des Paragraph 20, Absatz 2, EStG 1988 - auch ohne ausdrückliche gesetzliche Anordnung - den Abzug von Anschaffungskosten einschränke, wenn diese für die Ermittlung von Einkünften von den Einnahmen in Abzug zu bringen seien.

17

Weiters fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch zur Frage, ob im Falle der Beschädigung eines Gebäudes, wodurch dessen Anschaffungskosten grundsätzlich zum Teil als Werbungskosten im Wege der Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung (AfaA) einkünftermindernd zu berücksichtigen seien, im Veräußerungsfall für die Ermittlung der Einkünfte nach § 30 Abs. 3 EStG 1988 auch dann in einem gekürzten Umfang zu berücksichtigen seien, wenn die AfaA wegen des unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhanges mit nicht steuerpflichtigen Einnahmen dem Abzugsverbot unterlegen sei. Weiters fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch zur Frage, ob im Falle der Beschädigung eines Gebäudes, wodurch dessen Anschaffungskosten grundsätzlich zum Teil als Werbungskosten im Wege der Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung (AfaA) einkünftermindernd zu berücksichtigen seien, im Veräußerungsfall für die Ermittlung der Einkünfte nach Paragraph 30, Absatz 3, EStG 1988 auch dann in einem gekürzten Umfang zu berücksichtigen seien, wenn die AfaA wegen des unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhanges mit nicht steuerpflichtigen Einnahmen dem Abzugsverbot unterlegen sei.

18

Die Mitbeteiligte erstattete eine Revisionsbeantwortung ohne Kostenantrag.

19

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

20

Die Revision ist zulässig und begründet.

21

Gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 (idF ab Inkrafttreten des 1. StabG 2012, BGBl. I Nr. 22/2012) 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). Gemäß Paragraph 30, Absatz eins, EStG 1988 in der Fassung, ab Inkrafttreten des 1. StabG 2012, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 22 aus 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).

22

Gemäß § 30 Abs. 3 EStG 1988 (idF ab Inkrafttreten des 1. StabG 2012, BGBl. I Nr. 22/2012) ist als Einkünfte 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. Gemäß Paragraph 30, Absatz 3, EStG 1988 in der Fassung, ab Inkrafttreten des 1. StabG 2012, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 22 aus 2012,) ist als Einkünfte 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.

23

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgesprochen hat, ist die Frage, was das Einkommensteuergesetz unter dem Begriff „Grundstück“ verstanden wissen will, unter Bedachtnahme auf den Zweck der jeweiligen Gesetzesbestimmung und die Gesetzessystematik zu ermitteln (vgl. VwGH 27.5.2025, Ro 2024/15/0018, mwN). Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgesprochen hat, ist die Frage, was das Einkommensteuergesetz unter dem Begriff „Grundstück“ verstanden wissen will, unter Bedachtnahme auf den Zweck der jeweiligen Gesetzesbestimmung und die Gesetzessystematik zu ermitteln vergleiche, VwGH 27.5.2025, Ro 2024/15/0018, mwN).

24

Im vorliegenden Fall hat die Mitbeteiligte nach den Feststellungen des Bundesfinanzgerichtes ein mit einem (beschädigten) Gebäude bebautes Grundstück veräußert. In der Amtsrevision wird auch nicht in Abrede gestellt, dass es sich bei der auf dem veräußerten Grundstück befindlichen Baulichkeit - trotz ihrer vom Bundesfinanzgericht festgestellten Wertlosigkeit aufgrund der entstandenen Brandschäden - um ein Gebäude handelt. Wird aber ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück veräußert, sind die Einkünfte grundsätzlich gemäß § 30 Abs. 1 iVm Abs. 3 EStG 1988 durch Abzug der (historischen) Anschaffungskosten (allenfalls Herstellungskosten) sowohl des Grund und Bodens als auch des Gebäudes vom Veräußerungserlös zu ermitteln. Im vorliegenden Fall hat die Mitbeteiligte nach den Feststellungen des Bundesfinanzgerichtes ein mit einem (beschädigten) Gebäude bebautes Grundstück veräußert. In der Amtsrevision wird auch nicht in Abrede gestellt, dass es sich bei der auf dem veräußerten Grundstück befindlichen Baulichkeit - trotz ihrer vom Bundesfinanzgericht festgestellten Wertlosigkeit aufgrund der entstandenen Brandschäden - um ein Gebäude handelt. Wird aber ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück veräußert, sind die Einkünfte grundsätzlich gemäß Paragraph 30, Absatz eins, in Verbindung mit, Absatz 3, EStG 1988 durch Abzug der (historischen) Anschaffungskosten (allenfalls Herstellungskosten) sowohl des Grund und Bodens als auch des Gebäudes vom Veräußerungserlös zu ermitteln.

25

Das Finanzamt ist allerdings mit der in der Amtsrevision vertretenen Rechtsansicht, wonach eine (im außerbetrieblichen Bereich) nicht steuerbare Versicherungsentschädigung für den beim Gebäude eingetretenen Wertverlust im Rahmen der Einkünfteermittlung zu berücksichtigen ist, im Recht.

26

Gemäß § 20 Abs. 2 erster Teilstrich EStG 1988 dürfen bei der Ermittlung der Einkünfte Aufwendungen und Ausgaben nicht abgezogen werden, soweit sie mit nicht steuerpflichtigen Einnahmen im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Diese Bestimmung ist Ausdruck des allgemeinen steuerlichen Rechtsgrundsatzes, wonach der fehlenden Steuerpflicht auf der einen Seite das Abzugsverbot auf der anderen Seite gegenübersteht (vgl. VwGH 19.2.2025, Ra 2025/13/0008, mwN). Für die Verknüpfung von Ausgaben und Einnahmen hat der Gesetzgeber auf den „unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang“ abgestellt. Hiefür genügt ein klar abgrenzbarer, objektiver Zusammenhang zwischen beiden Größen (vgl. VwGH 27.7.2016, Ra 2015/13/0043, mwN). Gemäß Paragraph 20, Absatz 2, erster Teilstrich EStG 1988 dürfen bei der Ermittlung der Einkünfte Aufwendungen und Ausgaben nicht abgezogen werden, soweit sie mit nicht steuerpflichtigen Einnahmen im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Diese Bestimmung ist Ausdruck des allgemeinen steuerlichen Rechtsgrundsatzes, wonach der fehlenden Steuerpflicht auf der einen Seite das Abzugsverbot auf der anderen Seite gegenübersteht vergleiche, VwGH 19.2.2025, Ra 2025/13/0008, mwN). Für die Verknüpfung von Ausgaben und Einnahmen hat der Gesetzgeber

auf den „unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang“ abgestellt. Hiefür genügt ein klar abgrenzbarer, objektiver Zusammenhang zwischen beiden Größen vergleiche , VwGH 27.7.2016, Ra 2015/13/0043, mwN).

27

Entschädigungen für Wertminderungen von - bebauten oder unbebauten - Grundstücken (zu denen auch Ersatzleistungen auf Grund eines Versicherungsvertrages gehören), sind im außerbetrieblichen Bereich (anders im betrieblichen; vgl. VwGH 22.9.2021, Ra 2020/15/0003, mwN) weder im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 28 EStG 1988 (vgl. dazu VwGH 31.1.2018, Ro 2016/15/0034; 28.3.2012, 2008/13/0242; 19.9.1989, 89/14/0107; siehe dazu etwa Bodis/Hammerl/Weigand in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, EStG23, § 28 Tz 11/2) noch als Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 (es liegt gerade kein Veräußerungsgeschäft vor) zu erfassen und daher nicht steuerbar (siehe dazu etwa Jakom/Kanduth-Kristen, EStG, 2025, § 30 Rz 18; Kampitsch/Reinold in Hofstätter/Reichel, EStG73 § 30 Rz 21). Entschädigungen für Wertminderungen von - bebauten oder unbebauten - Grundstücken (zu denen auch Ersatzleistungen auf Grund eines Versicherungsvertrages gehören), sind im außerbetrieblichen Bereich (anders im betrieblichen; vergleiche , VwGH 22.9.2021, Ra 2020/15/0003, mwN) weder im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß Paragraph 28, EStG 1988 vergleiche , dazu VwGH 31.1.2018, Ro 2016/15/0034; 28.3.2012, 2008/13/0242; 19.9.1989, 89/14/0107; siehe dazu etwa Bodis/Hammerl/Weigand in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn, EStG23, Paragraph 28, Tz 11/2) noch als Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen gemäß Paragraph 30, Absatz eins, EStG 1988 (es liegt gerade kein Veräußerungsgeschäft vor) zu erfassen und daher nicht steuerbar (siehe dazu etwa Jakom/Kanduth-Kristen, EStG, 2025, Paragraph 30, Rz 18; Kampitsch/Reinold in Hofstätter/Reichel, EStG73 Paragraph 30, Rz 21).

28

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erfolgt bei der Ermittlung der Einkünfte aus Spekulationsgeschäften eine Annäherung an die Regelung im betrieblichen Bereich. Mit § 30 Abs. 4 EStG 1988 (idF vor dem BBG 2011, insoweit durch dieses aber nicht verändert) wurde das Abflussprinzip des § 19 Abs. 2 EStG 1988 durchbrochen; alle Aufwendungen, die dem Steuerpflichtigen aus der Anschaffung des Spekulationsobjektes und seiner Erhaltung bis zur Veräußerung erwachsen, waren in einer Art Vermögensvergleich dem Veräußerungserlös gegenüberzustellen und solcherart der Überschuss bzw. Verlust aus dem Spekulationsobjekt zu ermitteln (vgl. VwGH 20.10.2022, Ra 2022/13/0017; 25.4.2018, Ra 2016/13/0012). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erfolgt bei der Ermittlung der Einkünfte aus Spekulationsgeschäften eine Annäherung an die Regelung im betrieblichen Bereich. Mit Paragraph 30, Absatz 4, EStG 1988 in der Fassung , vor dem BBG 2011, insoweit durch dieses aber nicht verändert) wurde das Abflussprinzip des Paragraph 19, Absatz 2, EStG 1988 durchbrochen; alle Aufwendungen, die dem Steuerpflichtigen aus der Anschaffung des Spekulationsobjektes und seiner Erhaltung bis zur Veräußerung erwachsen, waren in einer Art Vermögensvergleich dem Veräußerungserlös gegenüberzustellen und solcherart der Überschuss bzw. Verlust aus dem Spekulationsobjekt zu ermitteln vergleiche , VwGH 20.10.2022, Ra 2022/13/0017; 25.4.2018, Ra 2016/13/0012).

29

Auch bei der Ermittlung der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen wirkt sich der Aufwand aus der Anschaffung des Grundstücks (damit insbesondere auch die Anschaffungs- oder Herstellungskosten) erst im Zeitpunkt der Veräußerung aus, indem dieser Aufwand vom erzielten Veräußerungserlös in Abzug gebracht wird. Damit handelt es sich bei den Anschaffungskosten um Aufwendungen, die gemäß § 20 Abs. 2 erster Teilstrich EStG 1988, soweit sie mit nicht steuerpflichtigen Einnahmen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, bei der Ermittlung der Einkünfte nicht abgezogen werden dürfen. Wird - wie im vorliegenden Revisionsfall - der beim Steuerpflichtigen entstandene und aufgrund der Beschädigung frustrierte Aufwand aus der Anschaffung des Grundstücks bzw. Gebäudes durch eine nicht steuerbare Versicherungsleistung ersetzt, steht diese Versicherungsleistung im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit diesem Aufwand. Bei der Ermittlung der bei Veräußerung des Grundstücks erzielten Einkünfte gemäß § 30 Abs. 3 EStG 1988 ist der Aufwand aus der Anschaffung - somit die Anschaffungskosten - in einem derartigen Fall um die empfangene Versicherungsleistung entsprechend zu kürzen (vgl. auch Quantschnigg/Schuch, Einkommensteuer-Handbuch, § 30 Tz 35). Auch bei der Ermittlung der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen wirkt sich der Aufwand aus der Anschaffung des Grundstücks (damit insbesondere auch die Anschaffungs- oder Herstellungskosten) erst im Zeitpunkt der Veräußerung aus, indem dieser Aufwand vom erzielten Veräußerungserlös in Abzug gebracht wird. Damit handelt es sich bei den Anschaffungskosten um Aufwendungen, die gemäß Paragraph 20, Absatz 2, erster Teilstrich EStG 1988, soweit sie mit nicht

steuerpflichtigen Einnahmen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, bei der Ermittlung der Einkünfte nicht abgezogen werden dürfen. Wird - wie im vorliegenden Revisionsfall - der beim Steuerpflichtigen entstandene und aufgrund der Beschädigung frustrierte Aufwand aus der Anschaffung des Grundstücks bzw. Gebäudes durch eine nicht steuerbare Versicherungsleistung ersetzt, steht diese Versicherungsleistung im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit diesem Aufwand. Bei der Ermittlung der bei Veräußerung des Grundstücks erzielten Einkünfte gemäß Paragraph 30, Absatz 3, EStG 1988 ist der Aufwand aus der Anschaffung - somit die Anschaffungskosten - in einem derartigen Fall um die empfangene Versicherungsleistung entsprechend zu kürzen vergleiche , auch Quantschnigg/Schuch, Einkommensteuer-Handbuch, Paragraph 30, Tz 35).

30

Das angefochtene Erkenntnis war somit wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben. Das angefochtene Erkenntnis war somit wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

Wien, am 23. Oktober 2025

Schlagworte

Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RO2023130006.J00

Im RIS seit

25.11.2025

Zuletzt aktualisiert am

03.02.2026

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at