

TE Vwgh Beschluss 2025/4/2 Ra 2023/13/0183

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.04.2025

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag

32/06 Verkehrsteuern

Norm

EStG 1988 §30 Abs3

GrEStG 1987 §5

VwRallg

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. GrEStG 1987 § 5 heute
2. GrEStG 1987 § 5 gültig ab 17.07.1987

Beachte

Besprechung in:

Besprechung in: wohnrechtliche blätter:wobl 11/2025, S. 465-468;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bachler und die Hofräte MMag. Maislinger und Dr. Bodis als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Löffler, LL.M., über die Revision des W B in W, vertreten durch die Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Teinfaltstraße 8/5.01, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 18. Juli 2022, RV/7104422/2020, betreffend Antrag auf Aufhebung des Einkommensteuerbescheides 2015 gemäß § 299 BAO, den Beschluss gefasst: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bachler und die Hofräte MMag. Maislinger und Dr. Bodis als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Löffler, LL.M., über die Revision des W B in W, vertreten durch die Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Teinfaltstraße 8/5.01, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 18. Juli 2022, RV/7104422/2020, betreffend Antrag auf Aufhebung des Einkommensteuerbescheides 2015 gemäß Paragraph 299, BAO, den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1

Im Anschluss an eine beim Revisionswerber durchgeführte Außenprüfung nahm das Finanzamt dessen Einkommensterverfahren für das Jahr 2015 wieder auf und setzte die Einkommensteuer neu fest. Im Zuge der Außenprüfung sei u.a. festgestellt worden, dass bei der Ermittlung der Einkünfte aus der Veräußerung einer Eigentumswohnung (im Rahmen der vom Notar durchgeführten Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer) diverse Aufwendungen unzulässiger Weise als Anschaffungsnebenkosten geltend gemacht worden seien.

2

Nachdem seine Beschwerde gegen den - nach Wiederaufnahme des Verfahrens neu erlassenen und anschließend gemäß § 293 BAO berichtigten - Einkommensteuerbescheid 2015 zurückgewiesen und sein Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand abgewiesen worden war, stellte der Revisionswerber einen Antrag gemäß § 299 BAO auf Aufhebung des Einkommensteuerbescheides 2015. Darin brachte er im Wesentlichen vor, trotz Vorhandenseins einer „fixen Vereinbarung“ über den Verkauf einer Eigentumswohnung (zu einem bereits festgelegten Kaufpreis) mit der I GmbH habe er die betreffende Eigentumswohnung zu einem (weit) höheren Kaufpreis an andere Personen veräußert. Damit sei er gegenüber der I GmbH vertragsbrüchig geworden und habe ihr deshalb - nach Abschluss eines außergerichtlichen Vergleichs - einen näher genannten Betrag als Schadenersatz (zwecks Stornierung der Verkaufsvereinbarung) geleistet. Diese Schadenersatzzahlung vermindere aufgrund der wirtschaftlichen Betrachtungsweise den Erlös aus der Veräußerung der Eigentumswohnung (an die anderen Personen). Es handle sich bei dieser Zahlung „eindeutig“ um eine Erlösminderung und nicht um nachträgliche Anschaffungskosten, wie irrtümlich bei der Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer angegeben worden sei. Wirtschaftlich betrachtet stelle die Zahlung eine nachträgliche Erlösschmälerung dar und sei daher einnahmenseitig zu berücksichtigen. Sämtliche Nachteile, die dem Veräußerer aus der Veräußerung zukommen würden, müssten erlösmindernd zu berücksichtigen sein. Nachdem seine Beschwerde gegen den - nach Wiederaufnahme des Verfahrens neu erlassenen und anschließend gemäß Paragraph 293, BAO berichtigten - Einkommensteuerbescheid 2015 zurückgewiesen und sein Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand abgewiesen worden war, stellte der Revisionswerber einen Antrag gemäß Paragraph 299, BAO auf Aufhebung des Einkommensteuerbescheides 2015. Darin brachte er im Wesentlichen vor, trotz Vorhandenseins einer „fixen Vereinbarung“ über den Verkauf einer Eigentumswohnung (zu einem bereits festgelegten Kaufpreis) mit der I GmbH habe er die betreffende Eigentumswohnung zu einem (weit) höheren Kaufpreis an andere Personen veräußert. Damit sei er gegenüber der I GmbH vertragsbrüchig geworden und habe ihr deshalb

- nach Abschluss eines außergerichtlichen Vergleichs - einen näher genannten Betrag als Schadenersatz (zwecks Stornierung der Verkaufsvereinbarung) geleistet. Diese Schadenersatzzahlung vermindere aufgrund der wirtschaftlichen Betrachtungsweise den Erlös aus der Veräußerung der Eigentumswohnung (an die anderen Personen). Es handle sich bei dieser Zahlung „eindeutig“ um eine Erlösminderung und nicht um nachträgliche Anschaffungskosten, wie irrtümlich bei der Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer angegeben worden sei. Wirtschaftlich betrachtet stelle die Zahlung eine nachträgliche Erlösschmälerung dar und sei daher einnahmenseitig zu berücksichtigen. Sämtliche Nachteile, die dem Veräußerer aus der Veräußerung zukommen würden, müssten erlösmindernd zu berücksichtigen sein.

3

Das Finanzamt wies den Antrag mit näherer Begründung ab. Der Revisionswerber erhob dagegen Beschwerde und beantragte, diese ohne Erlassung einer Beschwerdeentscheidung dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorzulegen (§ 262 Abs. 2 BAO). Das Finanzamt wies den Antrag mit näherer Begründung ab. Der Revisionswerber erhob dagegen Beschwerde und beantragte, diese ohne Erlassung einer Beschwerdeentscheidung dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorzulegen (Paragraph 262, Absatz 2, BAO).

4

Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Bundesfinanzgericht die Beschwerde als unbegründet ab und sprach aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Bundesfinanzgericht die Beschwerde als unbegründet ab und sprach aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

5

Das Bundesfinanzgericht führte nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens - und unter Verweis auf die Ergebnisse der Außenprüfung - im Wesentlichen aus, der Revisionswerber habe die verfahrensgegenständliche Eigentumswohnung um einen näher genannten Betrag verkauft, wobei im Rahmen der Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer diverse Kosten zu Unrecht als Anschaffungsnebenkosten geltend gemacht worden seien. Die dabei berücksichtigte Schadenersatzzahlung sei deswegen geleistet worden, weil der Revisionswerber die Eigentumswohnung nicht wie vereinbart an die I GmbH verkauft habe, sondern die einmalige Gelegenheit genutzt habe, zu einem höheren Preis (an andere Erwerber) zu verkaufen. Der Umstand, dass ein Teil des zugeflossenen Veräußerungserlöses dazu verwendet worden sei, einen Schadenersatzanspruch zu begleichen, habe nichts mit dem veräußerten Wirtschaftsgut „Liegenschaft“ zu tun.

6

Das Vorbringen, wonach eine Reduzierung des Begriffes „Veräußerungserlös“ lediglich auf den im Kaufvertrag vereinbarten Verkaufspreis dem der Einkommensbesteuerung des EStG 1988 immanenten Leistungsfähigkeitsprinzip widersprechen würde, gehe ins Leere; Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen würden nach besonderen Vorschriften ermittelt und einem besonderen, linearen Steuersatz unterliegen. Anzusetzen sei der Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten, wobei lediglich eine Berücksichtigung der Kosten für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß § 30c EStG 1988 zu erfolgen habe; ein Abzug sonstiger Werbungskosten finde nicht statt. Das Vorbringen, wonach eine Reduzierung des Begriffes „Veräußerungserlös“ lediglich auf den im Kaufvertrag vereinbarten Verkaufspreis dem der Einkommensbesteuerung des EStG 1988 immanenten Leistungsfähigkeitsprinzip widersprechen würde, gehe ins Leere; Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen würden nach besonderen Vorschriften ermittelt und einem besonderen, linearen Steuersatz unterliegen. Anzusetzen sei der Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten, wobei lediglich eine Berücksichtigung der Kosten für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß Paragraph 30 c, EStG 1988 zu erfolgen habe; ein Abzug sonstiger Werbungskosten finde nicht statt.

7

Auch eine Beurteilung des geleisteten Schadenersatzes als nachträgliche Anschaffungskosten der Liegenschaft - wie ursprünglich bei der Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer behandelt - könne nicht erfolgen, weil der eingetretene Vermögensschaden weder dem veräußerten Wirtschaftsgut noch sonst einem Wirtschaftsgut zuzurechnen sei und daher auch nicht zu nachträglichen Anschaffungskosten zählen könne. Es handle sich bei der Zahlung um einen Vermögensschaden in der Privatsphäre, der keinem Wirtschaftsgut zuzurechnen und somit steuerlich unbeachtlich sei.

8

Ein Verstoß gegen den Grundsatz der wirtschaftlichen Betrachtungsweise gemäß § 21 BAO liege nicht vor, weil es sich bei diesem Grundsatz um eine Richtlinie für die Beurteilung abgabenrechtlicher Sachverhalte nach ihrem inneren Gehalt, nicht aber für die Auslegung gesetzlicher Bestimmungen, handle. Im gegenständlichen Fall sei ein nicht weiter strittiger Sachverhalt unter eine - einfach auszulegende - Rechtsvorschrift zu subsumieren, ein Vorgang, bei dem für die Anwendung des Grundsatzes der wirtschaftlichen Betrachtungsweise naturgemäß kein Raum sei. Ein Verstoß gegen den Grundsatz der wirtschaftlichen Betrachtungsweise gemäß Paragraph 21, BAO liege nicht vor, weil es sich bei diesem Grundsatz um eine Richtlinie für die Beurteilung abgabenrechtlicher Sachverhalte nach ihrem inneren Gehalt, nicht aber für die Auslegung gesetzlicher Bestimmungen, handle. Im gegenständlichen Fall sei ein nicht weiter strittiger Sachverhalt unter eine - einfach auszulegende - Rechtsvorschrift zu subsumieren, ein Vorgang, bei dem für die Anwendung des Grundsatzes der wirtschaftlichen Betrachtungsweise naturgemäß kein Raum sei.

9

Das EStG 1988 kenne auch keinen Grundsatz, wonach die bei einer Person gewinnmindernd angesetzten Beträge bei einer anderen Person die Einkünfte erhöhen würden und umgekehrt.

10

Aus diesen Gründen erweise sich der Spruch des (berichtigten) Einkommensteuerbescheides 2015 als rechtsrichtig, womit eine Aufhebung nach § 299 BAO nicht zu erfolgen habe. Aus diesen Gründen erweise sich der Spruch des (berichtigten) Einkommensteuerbescheides 2015 als rechtsrichtig, womit eine Aufhebung nach Paragraph 299, BAO nicht zu erfolgen habe.

11

Der Revisionswerber erhob gegen dieses Erkenntnis zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof.

12

Mit Beschluss vom 19. September 2023, E 2372/2022-5, lehnte der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der Beschwerde ab und trat sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab. In der Begründung führte der Verfassungsgerichtshof aus, der Revisionswerber rüge die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit vor dem Gesetz, auf Unversehrtheit des Eigentums sowie auf Erwerbsfreiheit. Die gerügten Rechtsverletzungen wären im vorliegenden Fall aber zum erheblichen Teil nur die Folge einer - allenfalls grob - unrichtigen Anwendung des einfachen Gesetzes. Spezifisch verfassungsrechtliche Überlegungen seien zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen, insbesondere der Frage, ob das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts in jeder Hinsicht dem Gesetz entspreche, nicht anzustellen. Soweit die Beschwerde aber insofern verfassungsrechtliche Fragen berühre, als die Rechtswidrigkeit der die angefochtene Entscheidung tragenden Rechtsvorschriften behauptet werde, lasse ihr Vorbringen vor dem Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (Verweis auf VfSlg. 20.219/2017) die behauptete Rechtsverletzung, die Verletzung in einem anderen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht oder die Verletzung in einem sonstigen Recht wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes als so wenig wahrscheinlich erkennen, dass sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg habe. Mit Beschluss vom 19. September 2023, E 2372/2022-5, lehnte der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der Beschwerde ab und trat sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab. In der Begründung führte der Verfassungsgerichtshof aus, der Revisionswerber rüge die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit vor dem Gesetz, auf Unversehrtheit des Eigentums sowie auf Erwerbsfreiheit. Die gerügten Rechtsverletzungen wären im vorliegenden Fall aber zum erheblichen Teil nur die Folge einer - allenfalls grob - unrichtigen Anwendung des einfachen Gesetzes. Spezifisch verfassungsrechtliche Überlegungen seien zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen, insbesondere der Frage, ob das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts in jeder Hinsicht dem Gesetz entspreche, nicht anzustellen. Soweit die Beschwerde aber insofern verfassungsrechtliche Fragen berühre, als die Rechtswidrigkeit der die angefochtene Entscheidung tragenden Rechtsvorschriften behauptet werde, lasse ihr Vorbringen vor dem Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (Verweis auf VfSlg. 20.219 aus 2017,) die behauptete Rechtsverletzung, die Verletzung in einem anderen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht oder die Verletzung in einem sonstigen Recht wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes als so wenig wahrscheinlich erkennen, dass sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg habe.

13

Gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes wendet sich auch die vorliegende außerordentliche Revision. Der Verwaltungsgerichtshof leitete das Vorverfahren ein. Das Finanzamt teilte mit, keine Revisionsbeantwortung zu

erstatten.

14

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes 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. Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes 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.

15

Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Ein derartiger Beschluss ist in jeder Lage des Verfahrens zu fassen (§ 34 Abs. 3 VwGG). Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Ein derartiger Beschluss ist in jeder Lage des Verfahrens zu fassen (Paragraph 34, Absatz 3, VwGG).

16

Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

17

Der Revisionswerber bringt zur Zulässigkeit der Revision im Wesentlichen vor, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, ob die wirtschaftliche Betrachtungsweise iSd § 21 BAO, die nicht als einseitig fiskalisch orientiertes Instrument aufzufassen sei, dazu führe, dass Schadenersatzzahlungen in Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Immobilienertragsteuer zu berücksichtigen seien. Der Revisionswerber bringt zur Zulässigkeit der Revision im Wesentlichen vor, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, ob die wirtschaftliche Betrachtungsweise iSd Paragraph 21, BAO, die nicht als einseitig fiskalisch orientiertes Instrument aufzufassen sei, dazu führe, dass Schadenersatzzahlungen in Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Immobilienertragsteuer zu berücksichtigen seien.

18

Nach der - näher genannten - Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei der Begriff der Gegenleistung iSd §§ 4 und 5 GrEStG ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgehe; für die Beurteilung der Gegenleistung komme es nicht auf die äußere Form der Verträge an, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln sei. Im vorliegenden Fall treffe dies genau zu: Für die Beurteilung der Gegenleistung sei folglich nicht der zwischen dem Revisionswerber und dem „zweiten“ Käufer vereinbarte Verkaufspreis heranzuziehen, sondern eben jener Betrag, welcher dem Revisionswerber schlussendlich auch tatsächlich aus dieser Transaktion zugeflossen sei. Es fehle nach Ansicht des Revisionswerbers an gesicherter Rechtsprechung zur Rechtsfrage, ob derartige „Vor- oder Anschaffungskosten“ bei der Ermittlung der Einkünfte gemäß § 30 EStG 1988 zu berücksichtigen seien. Nach der - näher genannten - Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei der Begriff der Gegenleistung iSd Paragraphen 4, und 5 GrEStG ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgehe; für die Beurteilung der Gegenleistung komme es nicht auf die äußere Form der Verträge an, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln sei. Im vorliegenden Fall treffe dies genau zu: Für die Beurteilung der Gegenleistung sei folglich nicht der

zwischen dem Revisionswerber und dem „zweiten“ Käufer vereinbarte Verkaufspreis heranzuziehen, sondern eben jener Betrag, welcher dem Revisionswerber schlussendlich auch tatsächlich aus dieser Transaktion zugeflossen sei. Es fehle nach Ansicht des Revisionswerbers an gesicherter Rechtsprechung zur Rechtsfrage, ob derartige „Vor- oder Anschaffungskosten“ bei der Ermittlung der Einkünfte gemäß Paragraph 30, EStG 1988 zu berücksichtigen seien.

19

Mit diesem Vorbringen gelingt es dem Revisionswerber nicht, eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung aufzuzeigen.

20

Gemäß § 30 Abs. 3 EStG 1988 ist als Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 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, und 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. Die Einkünfte sind weiters um die für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß § 30c EStG 1988 anfallenden Kosten und um anlässlich der Veräußerung entstehende Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen gemäß § 6 Z 12 EStG 1988 zu vermindern. Gemäß Paragraph 30, Absatz 3, EStG 1988 ist als Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen gemäß Paragraph 30, Absatz eins, EStG 1988 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, und um Absetzungen für Abnutzungen, soweit diese bei der Ermittlung von Einkünften abgezogen worden sind, sowie um die in Paragraph 28, Absatz 6, genannten steuerfreien Beträge zu vermindern. Die Einkünfte sind weiters um die für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß Paragraph 30 c, EStG 1988 anfallenden Kosten und um anlässlich der Veräußerung entstehende Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen gemäß Paragraph 6, Ziffer 12, EStG 1988 zu vermindern.

21

Der Begriff des Veräußerungserlöses entspricht jenem des § 30 Abs. 4 EStG 1988 idF vor dem 1. StabG 2012, BGBl. I Nr. BGBl. I Nr. 22 (vgl. ErlRV 1680 BlgNR 24. GP 8, wonach in den Fällen des nunmehrigen § 30 Abs. 3 EStG 1988 die Einkünfte „entsprechend der bisherigen Rechtslage zu ermitteln“ seien). Zum Veräußerungserlös gehören demnach alle wirtschaftlichen Vorteile (wie etwa übernommene Verbindlichkeiten), die dem Veräußerer aus der Veräußerung erwachsen (vgl. VwGH 22.6.2022, Ro 2021/13/0029; 28.11.2000, 97/14/0032, jeweils mwN). Der Begriff des Veräußerungserlöses entspricht jenem des Paragraph 30, Absatz 4, EStG 1988 in der Fassung, vor dem 1. StabG 2012, BGBl. I Nr. BGBl. I Nr. 22 vergleiche, ErlRV 1680 BlgNR 24. Gesetzgebungsperiode 8, , wonach in den Fällen des nunmehrigen Paragraph 30, Absatz 3, EStG 1988 die Einkünfte „entsprechend der bisherigen Rechtslage zu ermitteln“ seien). Zum Veräußerungserlös gehören demnach alle wirtschaftlichen Vorteile (wie etwa übernommene Verbindlichkeiten), die dem Veräußerer aus der Veräußerung erwachsen vergleiche, VwGH 22.6.2022, Ro 2021/13/0029; 28.11.2000, 97/14/0032, jeweils mwN).

22

Der grunderwerbsteuerliche Begriff der Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG hat in diesem Zusammenhang entgegen der Ansicht des Revisionswerbers - zumal dieser Begriff auf den Erwerber des Grundstücks und nicht auf den Überträger abstellt (vgl. zur ständigen Rechtsprechung etwa VwGH 13.12.2023, Ro 2021/16/0015, mwN, wonach jede für den Erwerb des Grundstückes zu erbringende geldwerte entgeltliche Leistung zur Gegenleistung zählt; vgl. etwa auch VwGH 15.3.2022, Ra 2020/16/0018, mwN, wonach auch an Dritte erbrachte Leistungen zur Gegenleistung zählen, wenn sie mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung stehen) - keine Bedeutung. Der grunderwerbsteuerliche Begriff der Gegenleistung gemäß Paragraph 5, GrEStG hat in diesem Zusammenhang entgegen der Ansicht des Revisionswerbers - zumal dieser Begriff auf den Erwerber des Grundstücks und nicht auf den Überträger abstellt vergleiche, zur ständigen Rechtsprechung etwa VwGH 13.12.2023, Ro 2021/16/0015, mwN, wonach jede für den Erwerb des Grundstückes zu erbringende geldwerte entgeltliche Leistung zur Gegenleistung zählt; vergleiche, etwa auch VwGH 15.3.2022, Ra 2020/16/0018, mwN, wonach auch an Dritte erbrachte Leistungen zur Gegenleistung zählen, wenn sie mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung stehen) - keine Bedeutung.

23

Im vorliegenden Revisionsfall ist dem Revisionswerber aus der Veräußerung der verfahrensgegenständlichen

Eigentumswohnung unbestritten lediglich der Kaufpreis als wirtschaftlicher Vorteil erwachsen; damit gehört auch nur der Kaufpreis zum Veräußerungserlös gemäß § 30 Abs. 3 EStG 1988. Dass sich im Sinne der Bestimmung des § 21 Abs. 1 BAO der wahre wirtschaftliche Gehalt des Veräußerungsvorganges von seiner äußeren Erscheinung unterscheiden würde (vgl. VwGH 7.12.2023, Ra 2023/13/0150), ist nicht erkennbar. Das Vorbringen des Revisionswerbers zur wirtschaftlichen Betrachtungsweise geht somit ins Leere. Im vorliegenden Revisionsfall ist dem Revisionswerber aus der Veräußerung der verfahrensgegenständlichen Eigentumswohnung unbestritten lediglich der Kaufpreis als wirtschaftlicher Vorteil erwachsen; damit gehört auch nur der Kaufpreis zum Veräußerungserlös gemäß Paragraph 30, Absatz 3, EStG 1988. Dass sich im Sinne der Bestimmung des Paragraph 21, Absatz eins, BAO der wahre wirtschaftliche Gehalt des Veräußerungsvorganges von seiner äußeren Erscheinung unterscheiden würde vergleiche , VwGH 7.12.2023, Ra 2023/13/0150), ist nicht erkennbar. Das Vorbringen des Revisionswerbers zur wirtschaftlichen Betrachtungsweise geht somit ins Leere.

24

Dass es sich bei der - aufgrund der in den Verwaltungsakten einliegenden Vereinbarung mit der I GmbH vom 15. Juni 2015 - geleisteten Schadenersatzzahlung (vgl. zum Schadenersatzanspruch des nicht befriedigten Käufers bei der sog. Doppelveräußerung RIS Justiz RS0011210; vgl. auch Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1053 Rz 10 ff) um Werbungskosten iZm der Veräußerung der verfahrensgegenständlichen Eigentumswohnung handeln würde, behauptet der Revisionswerber nicht. Dass diese Schadenersatzzahlung entgegen dem ausdrücklichen Vorbringen des Revisionswerbers im Antrag auf Aufhebung des Bescheides als nachträgliche Anschaffungskosten berücksichtigt werden solle, kann der Zulässigkeitsbegründung der Revision nicht entnommen werden. Dass es sich bei der - aufgrund der in den Verwaltungsakten einliegenden Vereinbarung mit der I GmbH vom 15. Juni 2015 - geleisteten Schadenersatzzahlung vergleiche , zum Schadenersatzanspruch des nicht befriedigten Käufers bei der sog. Doppelveräußerung RIS Justiz RS0011210; vergleiche , auch Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4 Paragraph 1053, Rz 10 ff) um Werbungskosten iZm der Veräußerung der verfahrensgegenständlichen Eigentumswohnung handeln würde, behauptet der Revisionswerber nicht. Dass diese Schadenersatzzahlung entgegen dem ausdrücklichen Vorbringen des Revisionswerbers im Antrag auf Aufhebung des Bescheides als nachträgliche Anschaffungskosten berücksichtigt werden solle, kann der Zulässigkeitsbegründung der Revision nicht entnommen werden.

25

Der Revisionswerber kann somit nicht aufzeigen, dass das Bundesfinanzgericht mit seiner Beurteilung, die Schadenersatzzahlung sei bei der Ermittlung der Einkünfte aus der Veräußerung der verfahrensgegenständlichen Eigentumswohnung nicht zu berücksichtigen (womit der Aufhebungsantrag des Revisionswerbers abzuweisen sei) von der - durchaus vorhandenen - Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur ertragsteuerlichen Behandlung von Aufwendungen iZm Veräußerungsvorgängen bzw. vom insoweit klaren Wortlaut der angeführten einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen abgewichen wäre.

26

In der Revision werden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen. In der Revision werden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, und 3 VwGG zurückzuweisen.

27

Von der beantragten Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 1 VwGG abgesehen werden. Von der beantragten Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof konnte gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG abgesehen werden.

Wien, am 2. April 2025

Schlagworte

Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2023130183.L00

Im RIS seit

19.05.2025

Zuletzt aktualisiert am

07.01.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at