

TE Vwgh Erkenntnis 2013/4/25 2010/15/0079

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.04.2013

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1988 §28 Abs1 Z1;

EStG 1988 §28;

EStG 1988 §30 Abs1 Z1 lita idF 2001/I/002;

EStG 1988 §30 idF 2001/I/002;

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 § 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

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger sowie Senatspräsident Dr. Zorn, Hofrätin Dr. Büsser und Hofräte MMag. Maislinger und Mag. Novak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Zaunbauer, über die Beschwerde des A H in B, vertreten durch die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und

Steuerberatungsgesellschaft in 1010 Wien, Kohlmarkt 8 bis 10, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Graz, vom 12. März 2010, Zl. RV/0296- G/05, betreffend Einkommensteuer 2002, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer hatte im Jahr 1979 die Liegenschaft EZ xxx und im Jahr 1983 die Liegenschaft EZ yyy erworben. Die beiden Liegenschaftsflächen grenzen aneinander an. Der Beschwerdeführer vermietete die erste Liegenschaft mit der darauf befindlichen Halle I ab dem Jahr 1979 und die zweite Liegenschaft mit der darauf befindlichen Halle III ab dem Jahr 1988, und zwar jeweils an die BW-GmbH, deren Gesellschafter-Geschäftsführer er war, zum Betrieb einer industriellen Stahlbau- und Aluminiumfertigung. Er erzielte daraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Während des Mietverhältnisses errichtete die Mieterin auf der Liegenschaft EZ yyy ein Hallengebäude (Halle II) und tätigte auf beiden Liegenschaften in den Hallen I und III auch noch andere Mieterinvestitionen. Der Beschwerdeführer hatte im Jahr 1979 die Liegenschaft EZ xxx und im Jahr 1983 die Liegenschaft EZ yyy erworben. Die beiden Liegenschaftsflächen grenzen aneinander an. Der Beschwerdeführer vermietete die erste Liegenschaft mit der darauf befindlichen Halle römisch eins ab dem Jahr 1979 und die zweite Liegenschaft mit der darauf befindlichen Halle römisch drei ab dem Jahr 1988, und zwar jeweils an die BW-GmbH, deren Gesellschafter-Geschäftsführer er war, zum Betrieb einer industriellen Stahlbau- und Aluminiumfertigung. Er erzielte daraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Während des Mietverhältnisses errichtete die Mieterin auf der Liegenschaft EZ yyy ein Hallengebäude (Halle römisch zwei) und tätigte auf beiden Liegenschaften in den Hallen römisch eins und römisch drei auch noch andere Mieterinvestitionen.

Mit Vertrag vom 30. März 2001 verkaufte der Beschwerdeführer die beiden Liegenschaften samt den darauf befindlichen Bauwerken um den Gesamtkaufpreis von 90 Millionen S an die N-GmbH. Im Kaufvertrag wird ausgeführt, dass der Beschwerdeführer die Liegenschaften EZ xxx und EZ yyy mit den darauf befindlichen Industriehallen I, II und III verkaufe und übergebe. Der Kaufpreis sei am 3. Juni 2002 fällig. Im Vertragsnachtrag vom 19. Mai 2001 wird festgehalten, die physische Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes erfolge am 31. Mai 2002. Mit Vertrag vom 30. März 2001 verkaufte der Beschwerdeführer die beiden Liegenschaften samt den darauf befindlichen Bauwerken um den Gesamtkaufpreis von 90 Millionen S an die N-GmbH. Im Kaufvertrag wird ausgeführt, dass der Beschwerdeführer die Liegenschaften EZ xxx und EZ yyy mit den darauf befindlichen Industriehallen römisch eins, römisch zwei und römisch drei verkaufe und übergebe. Der Kaufpreis sei am 3. Juni 2002 fällig. Im Vertragsnachtrag vom 19. Mai 2001 wird festgehalten, die physische Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes erfolge am 31. Mai 2002.

Das Mietverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und der BW-GmbH wurde per 31. Mai 2002 beendet. In Zuge der Beendigung des Mietverhältnisses hatte der Beschwerdeführer an die BW-GmbH zur Abgeltung aller Mieterinvestitionen eine Investitionsabläse von 896.335,76 EUR zu leisten; von dieser Ablöse betraf der Anteil von 208.437,02 EUR die Halle II. Das Mietverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und der BW-GmbH wurde per 31. Mai 2002 beendet. In Zuge der Beendigung des Mietverhältnisses hatte der Beschwerdeführer an die BW-GmbH zur Abgeltung aller Mieterinvestitionen eine Investitionsabläse von 896.335,76 EUR zu leisten; von dieser Ablöse betraf der Anteil von 208.437,02 EUR die Halle römisch zwei.

Im Zuge einer abgabenbehördlichen Prüfung gelangte das Finanzamt zur Auffassung, dass beim Beschwerdeführer Einkünfte aus einem Spekulationsgeschäft in Höhe von 745.189,21 EUR zu erfassen seien. Diese ergäben sich deshalb, weil mit dem Kaufvertrag vom 30. März 2001 (auch) die Halle II (mit)veräußert worden und insofern der Tatbestand des Spekulationsgeschäfts iSd § 30 EStG 1988 erfüllt sei. Im Zuge einer abgabenbehördlichen Prüfung gelangte das Finanzamt zur Auffassung, dass beim Beschwerdeführer Einkünfte aus einem Spekulationsgeschäft in Höhe von 745.189,21 EUR zu erfassen seien. Diese ergäben sich deshalb, weil mit dem Kaufvertrag vom 30. März 2001 (auch) die Halle römisch zwei (mit)veräußert worden und insofern der Tatbestand des Spekulationsgeschäfts iSd Paragraph 30, EStG 1988 erfüllt sei.

Der Prüfer ging dabei davon aus, dass der Beschwerdeführer mit der Ablösezahlung an die BW- GmbH anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses das wirtschaftliche Eigentum an der von der Mieterin errichteten Halle II erworben habe, welche er in dem mit Kaufvertrag vom 30. März 2001 vereinbarten Liegenschaftsverkauf mitveräußert und am 31. Mai/1.Juni 2002 an die Erwerberin (N-GmbH) übergeben habe. In Bezug auf die auf der Liegenschaft EZ yyy errichtete Halle II seien Kauf und Verkauf des im Privatvermögen des Beschwerdeführers befindlichen Gebäudes somit innerhalb eines Jahres erfolgt, wodurch der Spekulationstatbestand verwirklicht worden sei. Bei der Besteuerung nach dieser Bestimmung sei die Halle II, welche wirtschaftlich betrachtet ein selbstständiges Wirtschaftsgut darstelle, sowohl bei der Anschaffung als auch bei der Veräußerung vom zugehörigen Grund und Boden getrennt zu beurteilen. Der Prüfer ging dabei davon aus, dass der Beschwerdeführer mit der Ablösezahlung an die BW- GmbH anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses das wirtschaftliche Eigentum an der von der Mieterin errichteten Halle römisch zwei erworben habe, welche er in dem mit Kaufvertrag vom 30. März 2001 vereinbarten Liegenschaftsverkauf mitveräußert und am 31. Mai/1.Juni 2002 an die Erwerberin (N-GmbH) übergeben habe. In Bezug auf die auf der Liegenschaft EZ yyy errichtete Halle römisch zwei seien Kauf und Verkauf des im Privatvermögen des Beschwerdeführers befindlichen Gebäudes somit innerhalb eines Jahres erfolgt, wodurch der Spekulationstatbestand verwirklicht worden sei. Bei der Besteuerung nach dieser Bestimmung sei die Halle römisch zwei, welche wirtschaftlich betrachtet ein selbstständiges Wirtschaftsgut darstelle, sowohl bei der Anschaffung als auch bei der Veräußerung vom zugehörigen Grund und Boden getrennt zu beurteilen.

Das Finanzamt hat die Erstellung eines Gutachtens zum Verkehrswert des gesamten Verkaufsobjektes (und des auf den Boden und die einzelnen Hallen entfallenden Teiles) durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Heribert B veranlasst. Aus dem Gutachten ergeben sich u.a. folgende geschätzte Verkehrswerte:

Schätzwert der Liegenschaften gesamt 1,797.000 EUR Schätzwert der Halle II 263.527 EUR
Schätzwert der Liegenschaften gesamt 1,797.000 EUR Schätzwert der Halle römisch zwei 263.527 EUR

Auf der Grundlage der in diesem Gutachten ausgewiesenen Verkehrswerte teilte der Prüfer den Gesamtkaufpreis auf Grund und Boden, Halle I, Halle II und Halle III nach dem Verkehrswertverhältnis auf. Aus dem Kaufpreisanteil, der auf die Halle II entfiel, und der auf die Halle II entfallenden Investitionsablässe errechnete der Prüfer die Spekulationseinkünfte des Beschwerdeführers wie folgt: Auf der Grundlage der in diesem Gutachten ausgewiesenen Verkehrswerte teilte der Prüfer den Gesamtkaufpreis auf Grund und Boden, Halle römisch eins, Halle römisch zwei und Halle römisch drei nach dem Verkehrswertverhältnis auf. Aus dem Kaufpreisanteil, der auf die Halle römisch zwei entfiel, und der auf die Halle römisch zwei entfallenden Investitionsablässe errechnete der Prüfer die Spekulationseinkünfte des Beschwerdeführers wie folgt:

Kaufpreisanteil für Halle II 959.499,00 EUR Anteil an der Investitionsablässe für Halle II
Kaufpreisanteil für Halle römisch zwei 959.499,00 EUR Anteil an der Investitionsablässe für Halle römisch zwei

208.437,02 EUR

Weitere Kosten 5.872,77 EUR Spekulationsgeschäft aus Verkauf von Halle II
Weitere Kosten 5.872,77 EUR Spekulationsgeschäft aus Verkauf von Halle römisch zwei

745.189,21 EUR

Gegen den Einkommensteuerbescheid 2002, der den Prüfungsfeststellungen entsprechend erging, brachte der Beschwerdeführer Berufung ein. Die Halle II sei kein eigenständiges Gebäude. Bei der Ablösezahlung für die Investitionen der Mieterin (BW-GmbH) handle es sich um nachträgliche Anschaffungskosten der vom Beschwerdeführer im Jahr 1983 erworbenen Liegenschaft EZ yyy. Eine gesonderte Spekulationsfrist sei mit diesem Vorgang (Ablösezahlung für eine Mieterinvestition) nicht ausgelöst worden. Gegen den Einkommensteuerbescheid 2002, der den Prüfungsfeststellungen entsprechend erging, brachte der Beschwerdeführer Berufung ein. Die Halle römisch zwei sei kein eigenständiges Gebäude. Bei der Ablösezahlung für die Investitionen der Mieterin (BW-GmbH) handle es sich um nachträgliche Anschaffungskosten der vom Beschwerdeführer im Jahr 1983 erworbenen Liegenschaft EZ yyy. Eine gesonderte Spekulationsfrist sei mit diesem Vorgang (Ablösezahlung für eine Mieterinvestition) nicht ausgelöst worden.

Der Beschwerdeführer verwies auch darauf, dass die Höhe der Ablösezahlung in einer 1996 schriftlich festgehaltenen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag zwischen ihm und der BW-GmbH festgelegt worden sei. Demnach seien die

Mieterinvestitionen bei Beendigung des Mietverhältnisses zum Buchwert abzulösen, wobei zur Berechnung der Abschreibung (AfA) eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt werden müsse.

Mit dem angefochtenen Bescheid entschied die belangte Behörde über die Berufung. Sie nahm ebenfalls ein Spekulationsgeschäft in Form der Veräußerung der Halle II an, gab der Berufung aber insoweit Folge, als sie die Einkünfte aus dem Veräußerungsgeschäft um ca. 15.000 EUR auf 730.796,73 EUR reduzierte. Entgegen der Annahme des Finanzamtes ordnete sie nämlich einen Raum der Halle III zu statt der Halle II, sodass sich der Anteil an dem von der N-GmbH bezahlten Gesamtkaufpreis, welcher auf die Halle II entfiel, geringfügig verminderte. Mit dem angefochtenen Bescheid entschied die belangte Behörde über die Berufung. Sie nahm ebenfalls ein Spekulationsgeschäft in Form der Veräußerung der Halle römisch zwei an, gab der Berufung aber insoweit Folge, als sie die Einkünfte aus dem Veräußerungsgeschäft um ca. 15.000 EUR auf 730.796,73 EUR reduzierte. Entgegen der Annahme des Finanzamtes ordnete sie nämlich einen Raum der Halle römisch drei zu statt der Halle römisch zwei, sodass sich der Anteil an dem von der N-GmbH bezahlten Gesamtkaufpreis, welcher auf die Halle römisch zwei entfiel, geringfügig verminderte.

In der Bescheidbegründung führt die belangte Behörde u. a. aus, § 30 EStG 1988 habe in Bezug auf bebaute Grundstücke zweifellos den Normalfall der Eigentümeridentität an Grundstück und Gebäude vor Augen, der Tatbestand erfasse aber unter dem Grundstücksbegriff auch Superädifikate, also den Fall, dass das Gebäude im Eigentum einer anderen Person stehe als der Grund und Boden. In der Bescheidbegründung führt die belangte Behörde u. a. aus, Paragraph 30, EStG 1988 habe in Bezug auf bebaute Grundstücke zweifellos den Normalfall der Eigentümeridentität an Grundstück und Gebäude vor Augen, der Tatbestand erfasse aber unter dem Grundstücksbegriff auch Superädifikate, also den Fall, dass das Gebäude im Eigentum einer anderen Person stehe als der Grund und Boden.

Nach Ansicht der belangten Behörde seien als Superädifikate im ertragsteuerlichen Sinn jene Gebäude zu verstehen, welche mit Zustimmung des Grundeigentümers auf fremdem Grund und Boden errichtet worden seien. Im Unterschied zum Zivilrecht sei im Ertragssteuerrecht nicht der zeitliche Aspekt ("nicht auf Dauer errichtet") entscheidend und werde für die Änderung der Zurechnung der Eigentümerstellung auch nicht auf eine urkundliche Hinterlegung bzw. grundbücherliche Ersichtlichmachung abgestellt, sondern der im Einzelfall gegebene wirtschaftliche Gehalt des Vorgangs beurteilt. Wesentlich sei dabei, dass dem Gebäudeerrichter aufgrund der vertraglichen Vereinbarung mit dem Grundeigentümer für die Dauer der Vereinbarung die Position eines wirtschaftlichen Eigentümers zukomme. Während der Dauer eines vereinbarten Nutzungsrechts würden Superädifikate ertragsteuerlich - losgelöst vom Grundstückseigentum - dem Gebäudeerrichter als wirtschaftlichem Eigentümer zugerechnet.

Aus der schriftlichen Zusatzvereinbarung zwischen dem Beschwerdeführer und der BW-GmbH, in der die Höhe der Ablöse von Mieterinvestitionen festgelegt worden sei, könne abgeleitet werden, dass die beiden Vertragsparteien die von der Mieterin zu errichtenden Industriebauten als Superädifikate in einem ertragsteuerlich wirtschaftlichen Sinn verstanden hätten.

Wiewohl grundsätzlich bei bebauten Grundstücken der Grund und Boden mit dem darauf befindlichen Gebäude ein einheitliches Wirtschaftsgut bilde, komme es in Zusammenhang mit Superädifikaten im ertragsteuerlichen Sinn während der Dauer eines vereinbarten Nutzungsrechts zu einer Trennung dieser Einheit. Grundstück und Gebäude stellten während dieses Zeitraums zwei voneinander unabhängige, eigenständige Wirtschaftsgüter dar.

§ 30 EStG stelle auf das Veräußerungsgeschäft ab, wobei das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft maßgeblich sei. Davon zu unterscheiden sei der Zeitpunkt der Besteuerung eines erzielten Spekulationsgewinns, der vom Zufluss des Erlöses abhängt. Die sachenrechtliche Durchführung (Grundbuchseintragung), der Besitz oder die tatsächliche Verfügungsmöglichkeit (körperliche Übergabe) seien nicht von Bedeutung. Paragraph 30, EStG stelle auf das Veräußerungsgeschäft ab, wobei das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft maßgeblich sei. Davon zu unterscheiden sei der Zeitpunkt der Besteuerung eines erzielten Spekulationsgewinns, der vom Zufluss des Erlöses abhängt. Die sachenrechtliche Durchführung (Grundbuchseintragung), der Besitz oder die tatsächliche Verfügungsmöglichkeit (körperliche Übergabe) seien nicht von Bedeutung.

Beim Verkauf der Liegenschaften EZ yyy am 30. März 2001 sei die im Jahr 1990 von der BW-GmbH als Superädifikat im steuerlichen Sinn errichtete Halle II nicht im (wirtschaftlichen) Eigentum des Beschwerdeführers, sondern in jenem der

damaligen Mieterin gestanden. Aus der den Mietvertrag ergänzenden Nachtragsvereinbarung zwischen dem Beschwerdeführer und der BW-GmbH aus dem Jahr 1996 sei abzuleiten, dass es für den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums an der Halle II auf den Beschwerdeführer erst der Beendigung des Mietverhältnisses und der entsprechenden Ablösezahlung bedurft habe. Beim Verkauf der Liegenschaften EZ yyy am 30. März 2001 sei die im Jahr 1990 von der BW-GmbH als Superädifikat im steuerlichen Sinn errichtete Halle römisch zwei nicht im (wirtschaftlichen) Eigentum des Beschwerdeführers, sondern in jenem der damaligen Mieterin gestanden. Aus der den Mietvertrag ergänzenden Nachtragsvereinbarung zwischen dem Beschwerdeführer und der BW-GmbH aus dem Jahr 1996 sei abzuleiten, dass es für den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums an der Halle römisch zwei auf den Beschwerdeführer erst der Beendigung des Mietverhältnisses und der entsprechenden Ablösezahlung bedurft habe.

In Bezug auf die Halle II ergäben sich sowohl die Tatsache des Erwerbs an sich als auch der Erwerbszeitpunkt aus dem schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft, konkret aus der den Mietvertrag ergänzenden Nachtragsvereinbarung aus dem Jahr 1996. Bis zum Eintritt dieser Umstände sei die Halle II nach dem Willen der Vertragsparteien der BW-GmbH zuzurechnen gewesen. Erst danach habe der Beschwerdeführer wirtschaftlicher Eigentümer der Halle II werden sollen. Mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums auf den Beschwerdeführer sei in Hinblick auf die Maßgeblichkeit des § 21 BAO ein Erwerbsvorgang im Sinne des § 30 EStG bewirkt worden. In Bezug auf die Halle römisch zwei ergäben sich sowohl die Tatsache des Erwerbs an sich als auch der Erwerbszeitpunkt aus dem schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft, konkret aus der den Mietvertrag ergänzenden Nachtragsvereinbarung aus dem Jahr 1996. Bis zum Eintritt dieser Umstände sei die Halle römisch zwei nach dem Willen der Vertragsparteien der BW-GmbH zuzurechnen gewesen. Erst danach habe der Beschwerdeführer wirtschaftlicher Eigentümer der Halle römisch zwei werden sollen. Mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums auf den Beschwerdeführer sei in Hinblick auf die Maßgeblichkeit des Paragraph 21, BAO ein Erwerbsvorgang im Sinne des Paragraph 30, EStG bewirkt worden.

Der Zeitpunkt des Erwerbs der Halle II durch den Beschwerdeführer sei jener der Beendigung des Mietverhältnisses (Ende Mai 2002) gewesen. Zu diesem Zeitpunkt sei aber der zugehörige Grund und Boden nicht mehr im Eigentum des Beschwerdeführers gestanden, weil er ihn mit Vertrag vom 30. März 2001 verkauft habe. Der Zeitpunkt des Erwerbs der Halle römisch zwei durch den Beschwerdeführer sei jener der Beendigung des Mietverhältnisses (Ende Mai 2002) gewesen. Zu diesem Zeitpunkt sei aber der zugehörige Grund und Boden nicht mehr im Eigentum des Beschwerdeführers gestanden, weil er ihn mit Vertrag vom 30. März 2001 verkauft habe.

In Bezug auf die Halle II seien sohin zu keinem der beiden, aus Sicht des § 30 EStG maßgeblichen Zeitpunkte (Zeitpunkt des Erwerbes und Zeitpunkt der Veräußerung) das (wirtschaftliche) Eigentum am Grundstück, auf dem das Bauwerk errichtet sei, und jenes am darauf stehenden Hallengebäude in einer Hand vereinigt gewesen. In Bezug auf die Halle römisch zwei seien sohin zu keinem der beiden, aus Sicht des Paragraph 30, EStG maßgeblichen Zeitpunkte (Zeitpunkt des Erwerbes und Zeitpunkt der Veräußerung) das (wirtschaftliche) Eigentum am Grundstück, auf dem das Bauwerk errichtet sei, und jenes am darauf stehenden Hallengebäude in einer Hand vereinigt gewesen.

Im maßgeblichen Veräußerungszeitpunkt sei dem Beschwerdeführer ertragsteuerlich zwar die Liegenschaft EZ yyy, nicht aber die erst im Jahr 2002 von der GmbH erworbene Halle II zuzurechnen gewesen. Dennoch sei die Halle II nach dem klaren Wortlaut des Kaufvertrages vom 30. März 2001 Teil des Veräußerungsgeschäfts gewesen. Der Erwerberin sei mit dem Kaufvertrag ein schuldrechtlicher Anspruch auf die Übertragung des Eigentums unter anderem an der Halle II eingeräumt worden. Der Beschwerdeführer habe damit bezüglich der Halle II einen Veräußerungstatbestand im Sinne des § 30 EStG gesetzt. Im maßgeblichen Veräußerungszeitpunkt sei dem Beschwerdeführer ertragsteuerlich zwar die Liegenschaft EZ yyy, nicht aber die erst im Jahr 2002 von der GmbH erworbene Halle römisch zwei zuzurechnen gewesen. Dennoch sei die Halle römisch zwei nach dem klaren Wortlaut des Kaufvertrages vom 30. März 2001 Teil des Veräußerungsgeschäfts gewesen. Der Erwerberin sei mit dem Kaufvertrag ein schuldrechtlicher Anspruch auf die Übertragung des Eigentums unter anderem an der Halle römisch zwei eingeräumt worden. Der Beschwerdeführer habe damit bezüglich der Halle römisch zwei einen Veräußerungstatbestand im Sinne des Paragraph 30, EStG gesetzt.

Dass der zugehörige Erwerbsvorgang erst 14 Monate später erfolgt sei, ändere am Erfüllen eines Spekulationstatbestands durch den Beschwerdeführer nichts. Dabei mache es keinen entscheidenden Unterschied, ob der Vorgang aufgrund der Vorrangigkeit des "Gebäudetatbestand" des § 30 Abs.1 Z 1 lit. a EStG dieser Bestimmung subsumieren sei, oder dem § 30 Abs.1 Z 2 EStG (Veräußerung eines Wirtschaftsgutes vor dessen Erwerb). Die Voraussetzungen für die Besteuerung des Veräußerungsgewinns seien jedenfalls erfüllt. Der Beschwerdeführer habe

das wirtschaftliche Eigentum an der Halle II mit der Ablösezahlung bei Beendigung des Mietverhältnisses Ende Mai 2002 erworben, also 14 Monate nach dem Verkauf der Halle mit Kaufvertrag vom 30. März 2001. Wirtschaftsgutqualität und Nämlichkeit hätten nach den obigen Ausführungen bei Kauf und Verkauf vorgelegen. Dass der zugehörige Erwerbsvorgang erst 14 Monate später erfolgt sei, ändere am Erfüllen eines Spekulationstatbestands durch den Beschwerdeführer nichts. Dabei mache es keinen entscheidenden Unterschied, ob der Vorgang aufgrund der Vorrangigkeit des "Gebäudetatbestand" des Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, EStG dieser Bestimmung subsumieren sei, oder dem Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 2, EStG (Veräußerung eines Wirtschaftsgutes vor dessen Erwerb). Die Voraussetzungen für die Besteuerung des Veräußerungsgewinns seien jedenfalls erfüllt. Der Beschwerdeführer habe das wirtschaftliche Eigentum an der Halle römisch zwei mit der Ablösezahlung bei Beendigung des Mietverhältnisses Ende Mai 2002 erworben, also 14 Monate nach dem Verkauf der Halle mit Kaufvertrag vom 30. März 2001. Wirtschaftsgutqualität und Nämlichkeit hätten nach den obigen Ausführungen bei Kauf und Verkauf vorgelegen.

Im Ergebnis sei sohin festzuhalten, dass die Halle II ein von den Hallen I und III unabhängiges, eigenständiges Gebäude bilde und aufgrund ihrer steuerlichen Zurechnung an die BW-GmbH bis Ende Mai 2002 - getrennt vom Grundstück EZ yyy - auch ein selbständiges Wirtschaftsgut gewesen sei. Sie stellte daher ein geeignetes Spekulationsobjekt im Sinne des § 30 EStG dar. Im Ergebnis sei sohin festzuhalten, dass die Halle römisch zwei ein von den Hallen römisch eins und römisch drei unabhängiges, eigenständiges Gebäude bilde und aufgrund ihrer steuerlichen Zurechnung an die BW-GmbH bis Ende Mai 2002 - getrennt vom Grundstück EZ yyy - auch ein selbständiges Wirtschaftsgut gewesen sei. Sie stellte daher ein geeignetes Spekulationsobjekt im Sinne des Paragraph 30, EStG dar.

Da der Verkauf des eigenständigen Wirtschaftsgutes Halle II und der als Anschaffungsvorgang im Sinne des § 30 EStG zu wertende Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums am selben Wirtschaftsgut innerhalb der Frist des § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG erfolgt seien, lägen die Voraussetzungen für eine Besteuerung des durch den Verkauf der Halle II realisierten, der Höhe nach zwischen den Verfahrensparteien unstrittigen Gewinns nach der Regelung des § 30 EStG vor. Da der Verkauf des eigenständigen Wirtschaftsgutes Halle römisch zwei und der als Anschaffungsvorgang im Sinne des Paragraph 30, EStG zu wertende Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums am selben Wirtschaftsgut innerhalb der Frist des Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, EStG erfolgt seien, lägen die Voraussetzungen für eine Besteuerung des durch den Verkauf der Halle römisch zwei realisierten, der Höhe nach zwischen den Verfahrensparteien unstrittigen Gewinns nach der Regelung des Paragraph 30, EStG vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde erwogen:

§ 30 Abs. 1 EStG 1988 idFBGBl. I Nr. 2/2001, lautete: Paragraph 30, Absatz eins, EStG 1988 in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 2 aus 2001,, lautete:

"Spekulationsgeschäfte sind:

1. Veräußerungsgeschäfte, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung beträgt:

a) Bei Grundstücken und anderen Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, nicht mehr als zehn Jahre. Für Grundstücke, bei denen innerhalb von zehn Jahren nach ihrer Anschaffung Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 abgesetzt wurden, verlängert sich die Frist auf 15 Jahre.

a) Bei Grundstücken und anderen Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, nicht mehr als zehn Jahre. Für Grundstücke, bei denen innerhalb von zehn Jahren nach ihrer Anschaffung Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen gemäß Paragraph 28, Absatz 3, abgesetzt wurden, verlängert sich die Frist auf 15 Jahre.

b) Bei anderen Wirtschaftsgütern, insbesondere bei Wertpapieren im Sinne des § 1 Abs. 1 des Depotgesetzes, bei sonstigen Beteiligungen und Forderungen, nicht mehr als ein Jahr. b) Bei anderen Wirtschaftsgütern, insbesondere bei Wertpapieren im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, des Depotgesetzes, bei sonstigen Beteiligungen und Forderungen, nicht mehr als ein Jahr.

2. Termingeschäfte einschließlich Differenzgeschäfte, weiters innerhalb von einem Jahr abgewickelte Optionsgeschäfte einschließlich geschriebene Optionen und Swaphandelsgeschäfte.

Wurde das Wirtschaftsgut oder die rechtliche Stellung aus einem Geschäft im Sinne der Z 2 unentgeltlich erworben, so

ist auf den Anschaffungszeitpunkt oder den Eröffnungszeitpunkt des Geschäftes beim Rechtsvorgänger abzustellen."Wurde das Wirtschaftsgut oder die rechtliche Stellung aus einem Geschäft im Sinne der Ziffer 2, unentgeltlich erworben, so ist auf den Anschaffungszeitpunkt oder den Eröffnungszeitpunkt des Geschäftes beim Rechtsvorgänger abzustellen."

Im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 28 EStG 1988 sind auch Vorteile aus Investitionen des Mieters zu erfassen, die dem Vermieter als Eigentümer unentgeltlich zukommen. Derartige Vorteile fließen dem Vermieter erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses zu, wenn der Mieter zur Vornahme der Investitionen berechtigt, aber nicht verpflichtet ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 2008, 2006/15/0106, sowie Hofstätter/Reichel, § 28 EStG 1988, Tz 16.2; Quantschnigg/Schuch, Einkommensteuer-Handbuch, § 28 Tz 12 und 31; Doralt, EStG9, § 28 Tz 51). Ebenfalls als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erfassen sind auch Vorteile des Vermieters, die sich daraus ergeben, dass die vom Vermieter geleistete Abgeltungszahlung geringer ist als der ihm aus der überlassenen Mieterinvestition erwachsene Vorteil. Im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach Paragraph 28, EStG 1988 sind auch Vorteile aus Investitionen des Mieters zu erfassen, die dem Vermieter als Eigentümer unentgeltlich zukommen. Derartige Vorteile fließen dem Vermieter erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses zu, wenn der Mieter zur Vornahme der Investitionen berechtigt, aber nicht verpflichtet ist vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 2008, 2006/15/0106, sowie Hofstätter/Reichel, Paragraph 28, EStG 1988, Tz 16.2; Quantschnigg/Schuch, Einkommensteuer-Handbuch, Paragraph 28, Tz 12 und 31; Doralt, EStG9, Paragraph 28, Tz 51). Ebenfalls als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erfassen sind auch Vorteile des Vermieters, die sich daraus ergeben, dass die vom Vermieter geleistete Abgeltungszahlung geringer ist als der ihm aus der überlassenen Mieterinvestition erwachsene Vorteil.

Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 20. Februar 1998, 96/15/0086, zum Ausdruck gebracht hat, ist die Höhe der Vermietungseinkünfte aus der Überlassung der Mieterinvestitionen durch Gegenüberstellung des Verkehrswertes des Gebäudes mit und ohne Mieterinvestition zu ermitteln.

Aus dieser Rechtsprechung folgt für den gegenständlichen Fall: Es ist der Wert der Liegenschaft EZ yyy (zum 31. Mai 2002) einerseits mitsamt der von der Mieterin errichteten Halle II und andererseits ohne diese Halle II gegenüberzustellen. Soweit die Wertsteigerung die vom Beschwerdeführer geleistete Buchwertablöse (Investitionsablöse von 208.437,02 EUR) übersteigt, liegt ein im Jahr 2002 unter den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu erfassender Vorteil des Beschwerdeführers vor. Aus dieser Rechtsprechung folgt für den gegenständlichen Fall: Es ist der Wert der Liegenschaft EZ yyy (zum 31. Mai 2002) einerseits mitsamt der von der Mieterin errichteten Halle römisch zwei und andererseits ohne diese Halle römisch zwei gegenüberzustellen. Soweit die Wertsteigerung die vom Beschwerdeführer geleistete Buchwertablöse (Investitionsablöse von 208.437,02 EUR) übersteigt, liegt ein im Jahr 2002 unter den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu erfassender Vorteil des Beschwerdeführers vor.

Sollte allerdings die Überlassung der Mieterinvestition an den Beschwerdeführer nicht als (noch) fremdübliche Vorteilsgewährung und somit nicht als durch die Vermietung und Verpachtung, sondern durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst anzusehen sein, stellte die Zuwendung eine verdeckte Ausschüttung der BW- GmbH an den Beschwerdeführer dar (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. April 2012, 2008/15/0315). Sollte allerdings die Überlassung der Mieterinvestition an den Beschwerdeführer nicht als (noch) fremdübliche Vorteilsgewährung und somit nicht als durch die Vermietung und Verpachtung, sondern durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst anzusehen sein, stellte die Zuwendung eine verdeckte Ausschüttung der BW- GmbH an den Beschwerdeführer dar vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 26. April 2012, 2008/15/0315).

Soweit Wertsteigerungen bis zum 31. Mai 2002 beim Beschwerdeführer im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. als verdeckte Ausschüttung zu erfassen sind, verbietet sich von vornherein eine nochmalige Erfassung derselben Wertsteigerung im Rahmen von Einkünften aus § 30 EStG 1988. Soweit Wertsteigerungen bis zum 31. Mai 2002 beim Beschwerdeführer im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. als verdeckte Ausschüttung zu erfassen sind, verbietet sich von vornherein eine nochmalige Erfassung derselben Wertsteigerung im Rahmen von Einkünften aus Paragraph 30, EStG 1988.

Der Tatbestand des Spekulationsgeschäfts nach § 30 EStG ist aber im gegenständlichen Fall von vornherein nicht erfüllt: Der Tatbestand des Spekulationsgeschäfts nach Paragraph 30, EStG ist aber im gegenständlichen Fall von vornherein nicht erfüllt:

Gegenstand des Kaufvertrages vom 30. März 2001 zwischen dem Beschwerdeführer als Verkäufer und der N-GmbH als Käuferin sind die beiden Liegenschaften EZ xxx und EZ yyy samt den darauf befindlichen Hallen I, II und III. Das Mitverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und der BW-GmbH wurde zum 31. Mai 2002 gelöst; der Beschwerdeführer hat sodann die nicht mehr vermieteten bebauten Liegenschaften der Käuferin N-GmbH übergeben. Um den Verkauf oder die Übergabe eines Gebäudes ohne Grund und Boden geht es im gegenständlichen Fall nicht. Gegenstand des Kaufvertrages vom 30. März 2001 zwischen dem Beschwerdeführer als Verkäufer und der N-GmbH als Käuferin sind die beiden Liegenschaften EZ xxx und EZ yyy samt den darauf befindlichen Hallen römisch eins, römisch zwei und römisch drei. Das Mitverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und der BW-GmbH wurde zum 31. Mai 2002 gelöst; der Beschwerdeführer hat sodann die nicht mehr vermieteten bebauten Liegenschaften der Käuferin N-GmbH übergeben. Um den Verkauf oder die Übergabe eines Gebäudes ohne Grund und Boden geht es im gegenständlichen Fall nicht.

§ 30 EStG 1988 erfasst die Anschaffung und Veräußerung desselben Wirtschaftsgutes innerhalb bestimmter Frist (wobei für die Berechnung der Spekulationsfrist nicht das Verfügungsgeschäft, sondern das Verpflichtungsgeschäft maßgebend ist, vgl. Quanschnigg/Schuch, Einkommensteuerhandbuch, § 30 Tz 17). Das Gesetz setzt also Identität des angeschafften und des veräußerten Wirtschaftsgutes voraus. Durch den Bau eines Gebäudes auf eigenem Grund und Boden entsteht aus der Sicht des § 30 EStG 1988 kein neues Wirtschaftsgut. Ein Grundstück, das als unbebaut erworben und auf dem sodann ein Haus errichtet wurde, bleibt ungeachtet dessen, dass es nun als bebaut zu gelten hat, dieselbe Sache (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. September 2005, 2003/15/0105). Paragraph 30, EStG 1988 erfasst die Anschaffung und Veräußerung desselben Wirtschaftsgutes innerhalb bestimmter Frist (wobei für die Berechnung der Spekulationsfrist nicht das Verfügungsgeschäft, sondern das Verpflichtungsgeschäft maßgebend ist, vergleiche , Quanschnigg/Schuch, Einkommensteuerhandbuch, Paragraph 30, Tz 17). Das Gesetz setzt also Identität des angeschafften und des veräußerten Wirtschaftsgutes voraus. Durch den Bau eines Gebäudes auf eigenem Grund und Boden entsteht aus der Sicht des Paragraph 30, EStG 1988 kein neues Wirtschaftsgut. Ein Grundstück, das als unbebaut erworben und auf dem sodann ein Haus errichtet wurde, bleibt ungeachtet dessen, dass es nun als bebaut zu gelten hat, dieselbe Sache vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 23. September 2005, 2003/15/0105).

Wird ein Grundstück nach seiner Anschaffung bebaut oder auf einem bebauten Grundstück ein Anbau oder Zubau oder ein weiteres Gebäude errichtet, beginnt die Frist des § 30 Abs. 1 Z. 1 lit. a EStG 1988 demnach bereits mit der Anschaffung des Grundstückes zu laufen. Durch die Errichtung eines Gebäudes, Zubaus usw beginnt keine neue Frist zu laufen. Auch eine gesonderte Frist für das Gebäude wird nicht in Lauf gesetzt (vgl. Hofstätter/Reichel, EStG 1988, § 30 Tz 3, und die hg. Erkenntnisse vom 26. November 1991, 91/14/0196, und vom 20. Oktober 1967, 322/66, Slg 3666/F). Wird ein Grundstück nach seiner Anschaffung bebaut oder auf einem bebauten Grundstück ein Anbau oder Zubau oder ein weiteres Gebäude errichtet, beginnt die Frist des Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, EStG 1988 demnach bereits mit der Anschaffung des Grundstückes zu laufen. Durch die Errichtung eines Gebäudes, Zubaus usw beginnt keine neue Frist zu laufen. Auch eine gesonderte Frist für das Gebäude wird nicht in Lauf gesetzt vergleiche , Hofstätter/Reichel, EStG 1988, Paragraph 30, Tz 3, und die hg. Erkenntnisse vom 26. November 1991, 91/14/0196, und vom 20. Oktober 1967, 322/66, Slg 3666/F).

Die belangte Behörde hat somit, weil sie die Veräußerung eines im Jahre 1983 erworbenen und in der Folge bebauten Grundstückes mit Kaufvertrag vom 30. März 2001 als Spekulationsgeschäft iSd § 30 EStG 1988 eingestuft hat, die Rechtslage verkannt. Die belangte Behörde hat somit, weil sie die Veräußerung eines im Jahre 1983 erworbenen und in der Folge bebauten Grundstückes mit Kaufvertrag vom 30. März 2001 als Spekulationsgeschäft iSd Paragraph 30, EStG 1988 eingestuft hat, die Rechtslage verkannt.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufzuheben.

Von den Durchführungen einer Verhandlung konnte aus den Gründen des § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG abgesehen werden. Von den Durchführungen einer Verhandlung konnte aus den Gründen des Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG abgesehen werden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 25. April 2013

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2010150079.X00

Im RIS seit

24.05.2013

Zuletzt aktualisiert am

05.10.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at