

# RS Vwgh 2011/3/31 2007/15/0158

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.03.2011

## Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag

32/06 Verkehrssteuern

## Norm

EStG 1988 §30;

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

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

## Rechtssatz

Grund der Besteuerung von Spekulationsgeschäften ist die durch den Gewinn aus solchen Geschäften bewirkte (Erhöhung der) Leistungsfähigkeit (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 1997, 96/14/0165, unter Verweis auf das Erkenntnis des VfGH vom 11. März 1994, B 1297/93). Dass die Leistungsfähigkeit im Zusammenhang mit der Erzielung eines bestimmten Veräußerungserlöses niedriger ist, wenn der Steuerpflichtige einen höheren Barkaufpreis für den seinerzeitigen Erwerb der Liegenschaft zu leisten hatte, liegt auf der Hand. Nichts anderes gilt für einen Steuerpflichtigen, der ein zunächst mit einem Wohnrecht belastetes Objekt zu einem entsprechend geminderten Barkaufpreis erworben hat und der in der Folge zur Lastenfreistellung eine Ablösezahlung leistet. Diesfalls liegen nachträgliche - bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes - zu berücksichtigende Anschaffungskosten vor (siehe das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 1963, 1072/63, VwSlg 2996 F/1963). Erlischt das Wohnrecht hingegen durch den Tod des Berechtigten, erfährt die Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen durch diesen Umstand keine Minderung. Beide Fälle gleich zu behandeln, würde Ungleiches gleich behandeln und verstieße gegen das Gebot der Gleichmäßigkeit der Besteuerung. An diesem Ergebnis vermag auch die Bestimmung des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 nichts zu ändern, wonach Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen ist. Grunderwerbsteuer und Einkommensteuer folgen anderen Besteuerungsgrundsätzen. Während die Einkommensbesteuerung vom Prinzip der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit bestimmt ist, sollen bei der Grunderwerbsteuer alle Vorteile der Besteuerung unterworfen werden, die der Veräußerer im Zusammenhang mit der Veräußerung der Liegenschaft erhält, dazu zählt auch das verbliebene Wohnrecht (vgl. Dorazil/Takacs, Grunderwerbsteuergesetz4, § 5 Tz. 10.22).

Grund der Besteuerung von Spekulationsgeschäften ist die durch den Gewinn aus solchen Geschäften bewirkte (Erhöhung der) Leistungsfähigkeit (vergleiche das hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 1997, 96/14/0165, unter Verweis auf das Erkenntnis des VfGH vom 11. März 1994, B 1297/93). Dass die Leistungsfähigkeit im Zusammenhang mit der Erzielung eines bestimmten Veräußerungserlöses niedriger ist, wenn der Steuerpflichtige einen höheren Barkaufpreis für den seinerzeitigen Erwerb der Liegenschaft zu leisten hatte, liegt auf der Hand. Nichts anderes gilt für einen Steuerpflichtigen, der ein zunächst mit einem Wohnrecht belastetes Objekt zu einem entsprechend geminderten Barkaufpreis erworben hat und der in der Folge zur Lastenfreistellung eine Ablösezahlung leistet. Diesfalls liegen nachträgliche - bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes - zu berücksichtigende Anschaffungskosten vor (siehe das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 1963, 1072/63, VwSlg 2996 F/1963). Erlischt das Wohnrecht hingegen durch den Tod des Berechtigten, erfährt die Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen durch diesen Umstand keine Minderung. Beide Fälle gleich zu behandeln, würde Ungleiches gleich behandeln und verstieße gegen das Gebot der Gleichmäßigkeit der Besteuerung. An diesem Ergebnis vermag auch die Bestimmung des Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG 1987 nichts zu ändern, wonach Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen ist. Grunderwerbsteuer und Einkommensteuer folgen anderen Besteuerungsgrundsätzen. Während die Einkommensbesteuerung vom Prinzip der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit bestimmt ist, sollen bei der Grunderwerbsteuer alle Vorteile der Besteuerung unterworfen werden, die der Veräußerer im Zusammenhang mit der Veräußerung der Liegenschaft erhält, dazu zählt auch das verbliebene Wohnrecht (vergleiche Dorazil/Takacs, Grunderwerbsteuergesetz4, Paragraph 5, Tz. 10.22).

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VwGH:2011:2007150158.X01

**Im RIS seit**

26.04.2011

**Zuletzt aktualisiert am**

27.02.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)