

# immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle  
Alexandra Patloch-Kofler | Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer  
Bernhard Woschnagg | Christian Zenz

## **Ökologische Gebäudesanierung**

Erweiterung der Fünfzehntel-Verteilung

## **Wertsicherungsklauseln**

Teilnichtigkeit vs Gesamtnichtigkeit

## **Wohnungsgemeinnützigkeit**

Was kommt zuerst – das Geschäft oder die Genehmigung?  
Entstehungsgeschichte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

## **Bau- und Raumordnung**

Landesgesetzliche Nutzungsverbote

## **Praxisinformationen**

Blick in die Immobilienbranche  
Rechtsprechung von OGH und VwGH samt Anmerkungen

# Rechtsprechung Steuerrecht

Sabine Kanduth-Kristen / Andreas Kampitsch

§ 30 Abs 4 Z 1 EStG

immo aktuell 2025/17

Vorliegen einer Umwidmung iSd

§ 30 Abs 4 Z 1 EStG

VwGH 5. 3. 2025, Ra 2023/15/0046

**Widmungen, die für die tatsächliche Bebauung eine (weitere) Umwidmung oder eine Ausnahmegenehmigung erfordern, stellen keine Umwidmung iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG dar. Eine Umwidmung iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG ist in diesen Fällen – wie auch den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zu entnehmen ist (vgl ErlRV 1680 BlgNR 24. GP, 10) – erst dann gegeben, wenn eine spätere Widmungsänderung erstmals tatsächlich eine Bebauung ermöglicht.**

**Sachverhalt:** Die Revisionswerberin erwarb im Mai 2015 unentgeltlich einen Drittelanteil an einer Liegenschaft von ihrem Vater, welche dieser im Jahr 1972 entgeltlich erworben hatte. Zum Übergabszeitpunkt (und bereits seit April 1982) lautete die Widmung der Liegenschaft auf „Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet Kategorie II“. Im August 2015 wurde die Liegenschaft in „Baufläche Betriebsgebiet Kategorie II“ umgewidmet. Im Jahr 2021 verkaufte die Revisionswerberin ihren Anteil an der Liegenschaft um 541.666 € an ihre beiden Geschwister. Im Wege der Selbstberechnung wurde die Immobilienertragsteuer (ImmoEST) – laut VwGH – in Höhe von 97.499,88 € an das Finanzamt abgeführt. Die Ermittlung der Einkünfte und daraus folgend der ImmoEST erfolgte auf Basis von § 30 Abs 4 Z 1 EStG pauschal, wobei als Anschaffungskosten 40 % des Veräußerungserlöses angesetzt wurden. Daraus ergibt sich – durchgerechnet – eine ImmoEST von 18 % des Veräußerungserlöses (100 % Erlös abzüglich 40 % pauschale Anschaffungskosten = 60 % Veräußerungsüberschuss und davon 30 % ImmoEST = 18 %; 18 % von 541.666 € = 97.499,88 €).

Die Revisionswerberin erklärte die Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG („Umwidmungsfall“) in ihrer Einkommensteuererklärung 2021 in Höhe von 325.000 € (rund 60 % von 541.666 €), inwieweit auch die bereits abgeführte ImmoEST in der Erklärung angeführt wurde, ist den Entscheidungen des BFG und des VwGH nicht zu entnehmen. Das Finanzamt erließ den Einkommensteuerbescheid 2021 ohne Berücksichtigung der Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf, da die ImmoEST bereits gemeldet und abgeführt worden sei und deshalb eine weitere Berücksichtigung in der Einkommensteuererklärung nicht mehr nötig sei.

Gegen den Bescheid wandte sich die Revisionswerberin mit Beschwerde und beantragte „die Immobilienertragsteuer [sic] mit EUR 22.750 [...] festzusetzen“, folglich die pauschale Ermittlung nach § 30 Abs 4 Z 2 EStG (Altvermögen ohne Umwidmung) anzuwenden, und begründete dies im Wesentlichen damit, dass eine Umwidmung in „Baufläche Betriebsgebiet Kategorie II“ jederzeit möglich gewesen wäre,

bei mehreren Nachbargrundstücken dies auch praktiziert wurde und daher bereits seit April 1982 *de facto* eine Widmung bestand, welche erstmals eine Bebauung ermöglichte. Das Finanzamt wies die Beschwerde mit Beschwerdevorentscheidung ab und hielt fest, dass eine Umwidmung iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG zu jenem Zeitpunkt erfolgt, in dem die Umwidmung rechtswirksam werde (im vorliegenden Fall also im Jahr 2015 und damit jedenfalls nach dem relevanten Stichtag 31. 12. 1987 gem § 30 Abs 4 Z 1 EStG). Dem folgte auch das BFG und wies die Beschwerde nach Stellung eines Vorlageantrags ohne Zulassung einer ordentlichen Revision an den VwGH als unbegründet ab. Die an diesen erhobene außerordentliche Revision ließ dieser zwar zu, wies sie jedoch im Ergebnis als unbegründet ab.

**Rechtliche Beurteilung:** [...] (18) Laut den Erläuterungen zur Regierungsvorlage erfasst die Umwidmung iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG im Wesentlichen die Umwidmung von Grünland in Bauland. Allerdings können auch Widmungen, die nicht dem Bauland zuzuordnen sind, aber eine Bebauung nach Art einer Baulandwidmung ermöglichen, unter diesen Tatbestand subsumiert werden (zB Sonderwidmungen für Einkaufszentren). Hingegen sind Widmungsänderungen von Grünland in Bauland keine Umwidmungen iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG, wenn eine Bebauung aufgrund raumordnungsrechtlicher Maßnahmen nicht zulässig ist (zB bei Aufschließungsgebieten oder bei Bauerwartungsland). Eine Umwidmung iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG ist in diesen Fällen erst dann gegeben, wenn eine spätere Widmungsänderung erstmals tatsächlich eine Bebauung ermöglicht (vgl ErlRV 1680 BlgNR 24. GP, 9 f).

(19) Das gegenständliche Grundstück wies am 31. 12. 1987 die Widmung Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet Kategorie II auf. Dass diese Widmung eine tatsächliche Bebauung des Grundstücks ermöglicht hat, wurde von der Revisionswerberin zu keinem Zeitpunkt behauptet. Nach dem Vorbringen zur Zulässigkeit der Revision wäre eine Umwidmung in Baufläche Betriebsgebiet Kategorie II lediglich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit möglich oder eine Bebauung auf anderem Wege (zB Ausnahmegenehmigung) zulässig gewesen. § 30 Abs 4 Z 1 EStG stellt – nach seinem insoweit eindeutigen Wortlaut – auf Umwidmungen ab, die erstmals eine Bebauung ermöglichen. Widmungen, die für die tatsächliche Bebauung eine (weitere) Umwidmung oder eine Ausnahmegenehmigung erfordern, stellen keine Umwidmung iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG dar. Eine Umwidmung iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG ist in diesen Fällen – wie auch den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zu entnehmen ist (vgl ErlRV 1680

BlgNR 24. GP, 10) – erst dann gegeben, wenn eine spätere Widmungsänderung erstmals tatsächlich eine Bebauung ermöglicht.

(20) Nach den unbestrittenen Feststellungen des BFG wurde das gegenständliche Grundstück mit Beschluss der Gemeindevertretung vom August 2015 in Bauland Betriebsgebiet Kategorie II umgewidmet; erst diese Umwidmung hat eine tatsächliche Bebauung ermöglicht.

(21) Die Revision erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gem § 42 Abs 1 VwGG abzuweisen war.

## Anmerkung

Wenngleich dem Umwidmungstatbestand des § 30 Abs 4 Z 1 EStG eine wirtschaftliche Betrachtungsweise innewohnt (vgl *Papst*, Immobilienertragsteuer für Altgrundstücke: 15 % oder 3,5 %? SWK 19/2012, 870 [871 ff]), hat der VwGH – in Übereinstimmung mit den von ihm wiedergegebenen Materialien zum 1. StabG 2012 – im vorliegenden Fall die Umwidmung erst mit August 2015 angenommen, da diese auch rechtskräftig beschlossen wurde. Wesentlich ist, dass die erfolgende Widmung eine tatsächliche Bebauung des Grundstücks (erstmal) ermöglicht. Die Frage des Vorliegens einer „Umwidmung“ iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG und wann eine solche erfolgt bzw ob sie bereits erfolgt ist, wird mit Gesetzwerdung des BBG 2025 (Regierungsvorlage Budgetbegleitgesetz 2025, RV 69 BlgNR 28. GP) noch relevanter, da für Umwidmungen nach dem 31. 12. 2024 sowohl bei der Einkünftermittlung nach § 30 Abs 3 EStG als auch bei jener nach § 30 Abs 4 Z 1 EStG die Einkünfte um einen „Umwidmungszuschlag“ von pauschal 30 % erhöht werden sollen (Art 56 Z 5 RV BBG 2025, RV 69 BlgNR 28. GP), im Extremfall bedeutet dies (für sogenannte Neugrundstücke) eine Besteuerung mit 100 % des Veräußerungserlöses (*KSW*, Stellungnahme zum Ministerialentwurf des BBG 2025 [steuerlicher Teil], 31/SN-16/ME, zu Art 1 Z 1 und 3).

Die Sachverhaltsschilderungen des BFG und des VwGH lassen einige verfahrensrechtliche Fragen zum Verhältnis von ImmoEST und (veranlagter) Einkommensteuer aufkommen. So wurde laut BFG (und VwGH) eine ImmoEST in Höhe von 97.499,88 € berechnet und auf das Abgabekonto der Revisionswerberin abgeführt. Die ImmoEST ist aber nach § 30b Abs 1 EStG „auf volle Euro abzurunden“ (entsprechend würde die ImmoEST 97.499 € betragen). Folglich wäre die ImmoEST in falscher Höhe (nämlich um 0,88 € zu hoch) abgeführt worden. Die Abgeltungswirkung der ImmoEST für Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 30b Abs 2 EStG) setzt grundsätzlich die gesetzlich richtige ImmoEST voraus (VwGH 9. 2. 2022, Ro 2022/15/0004, immo aktuell 2022, 78 [*Kanduth-Kristen*]). Wird die ImmoEST zu niedrig abgeführt, entfaltet diese keine Abgeltungswirkung (*Zorn*, VwGH: Nur ImmoEST in korrekter Höhe hat Abgeltungswirkung, RdW 2021, 506 [506 ff]), die Grundstücksveräußerung müsste

in die Abgabenerklärung aufgenommen werden. Wird die ImmoEST allerdings zu hoch abgeführt, steht nach *Bodis* (ImmoEST – Abgeltungswirkung in der Einkommen- und Körperschaftsteuer und Haftung der Parteienvertreter, in *Beiser/Hohenwarther-Mayr/Mayr/Kirchmayr-Schliesselberger*, Körperschaften im Steuerrecht, FS Zorn [2022] 45 [48, FN 21]) „dem Eintritt der Abgeltungswirkung nichts entgegen“ (sich diesem anschließend *Zorn*, VwGH zur ImmoEST bei Umwidmung in Bauland, RdW 2025, 365 [365 ff]).

Durch die eingetretene Abgeltungswirkung (selbst bei Zutreffen der Rechtsansicht der Revisionswerberin wäre die ImmoEST ja – deutlich – zu hoch abgeführt worden) konnte die Revisionswerberin eine Überprüfung der Höhe der auf die Grundstücksveräußerung entfallenden Steuer durch Ausübung der „Veranlagungsoption“ (§ 30b Abs 3 EStG) erreichen. Einen „ausdrücklichen“ Antrag (so *Zorn*, RdW 2025, 365 [366]) sehen die aktuellen Einkommensteuerklärungsformulare jedoch nicht vor, vielmehr nimmt die Finanzverwaltung die Ausübung der Veranlagungsoption dann an, wenn die entsprechenden Einkünfte in die Steuererklärung aufgenommen werden (Eintragung in die Kennzahlen 985/986/987 [wenn der Sondersteuersatz 30 % beträgt] bzw 572/573/574 [wenn der Sondersteuersatz 25 % beträgt], vgl oV, Erläuterungen zum Formular E1, SWK 4/2025, Rz E42, bzw *BMF*, Ausfüllhilfe E 2-2024, Pkt 31). Gleichermaßen ist die darauf anrechenbare ImmoEST in die Steuererklärung aufzunehmen (Kennzahlen 988/576). Im gegenständlichen Fall hatte die Revisionswerberin die Einkünfte aus der Grundstücksveräußerung – unter Anwendung des § 30 Abs 4 Z 1 EStG als Umwidmungsfall – zwar in die Steuererklärung aufgenommen, eine Veranlagung erfolgte jedoch nicht, da – so die Begründung des Finanzamts – die ImmoEST bereits gemeldet und abgeführt worden und deshalb eine weitere Berücksichtigung in der Einkommensteuererklärung nicht mehr nötig sei. Da es durch die Aufnahme der Einkünfte in die Steuererklärung aber zur Ausübung der Veranlagungsoption gekommen ist, hätte das Finanzamt die entsprechenden Einkünfte (unter Anrechnung der darauf abgeführten ImmoEST) auch veranlagern müssen; dies freilich ohne Auswirkung auf die Höhe der festgesetzten Einkommensteuer.

Da es sich bei der ImmoEST (nur) um eine Erhebungsform der Einkommensteuer handelt, die einer eigenständigen Festsetzung nicht zugänglich ist (vgl VwGH 26. 11. 2015, Ro 2015/15/0005), war aber auch der Beschwerdeantrag, „die ImmoEST“ mit einem niedrigeren Betrag festzusetzen, bzw die Begründung des BFG (8. 3. 2023, RV/1100020/2023), der Überschuss nach § 30 Abs 4 Z 1 EStG sei mit „30 % ImmoEST [...] zu besteuern“, dogmatisch nicht korrekt. Vielmehr wird durch die Ausübung der Veranlagungsoption die ImmoEST auf die Einkommensteuerschuld angerechnet (§§ 30b Abs 3, 46 Abs 1 Z 2 EStG), welche – unter anderem – aus der Besteuerung der Einkünfte der in die Steuerklä-

zung aufgenommenen Grundstücksveräußerung mit dem Sondersteuersatz resultiert. Eine Zuständigkeit und Berechtigung des BFG, sich mit den Einkünften aus der privaten Grundstücksveräußerung zu befassen, ergibt sich nämlich nur bei unterstellter Veranlagungsoption (Zorn, RdW 2025, 365 [366]), da durch die grundsätzlich korrekt (bzw minimal zu hoch) abgeführte ImmoEST Abgeltungswirkung eingetreten war.

Andreas Kampitsch

§ 30 Abs 3 EStG; § 21 BAO immo aktuell 2025/18

### Schadenersatzzahlungen bei Grundstücksveräußerung stellen keine Erlösminderung dar

VwGH 2. 4. 2025, Ra 2023/13/0183

**Der Begriff des Veräußerungserlöses entspricht jenem des § 30 Abs 4 EStG idF vor dem 1. StabG 2012, BGBl I 2012/22 [...]. 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). [...] 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 gem § 30 Abs 3 EStG. Dass sich iSd Bestimmung des § 21 Abs 1 BAO der wahre wirtschaftliche Gehalt des Veräußerungsvorgangs von seiner äußeren Erscheinung unterscheiden würde (vgl VwGH 7. 12. 2023, Ra 2023/13/0150), ist nicht erkennbar.**

**Sachverhalt:** Der Revisionswerber verkaufte die verfahrensgegenständliche Eigentumswohnung um 470.000 €, wobei im Rahmen der Selbstberechnung der ImmoEST ua Schadenersatzzahlungen in Höhe von 150.000 € an die I-GmbH als Anschaffungsnebenkosten geltend gemacht wurden. Die Schadenersatzzahlungen wurden nach Abschluss eines außergerichtlichen Vergleichs geleistet, weil der Revisionswerber die Eigentumswohnung nicht wie vereinbart zum festgelegten Kaufpreis von 250.000 € an die I-GmbH verkaufte, sondern zu einem höheren Preis (470.000 €) an andere Erwerber (zu den Sachverhaltsdetails siehe BFG 18. 7. 2022, RV/7104422/2020).

Strittig war die Behandlung dieser Schadenersatzzahlungen. Der Revisionswerber argumentierte im Verfahren, dass es sich dabei nicht – wie irrtümlich bei der Selbstberechnung der ImmoEST angegeben – um Anschaffungsnebenkosten, sondern um eine Erlösminderung handle (Verkaufserlös daher 320.000 €).

Das Finanzamt folgte dieser Einschätzung nicht. Das BFG wies die Beschwerde als unbegründet ab. Der Revisionswerber erhob gegen das Erkenntnis des BFG zunächst Beschwerde an den VfGH, deren Behandlung dieser mit Beschluss vom 19. 9. 2023, E 2372/2022, ablehnte und sie dem VwGH zur Entscheidung abtrat. Der VwGH wies die außerordentliche Revision gegen das Erkenntnis des BFG mit Beschluss zurück.

**Rechtliche Beurteilung:** [...] (19) Mit diesem Vorbringen gelingt es dem Revisionswerber nicht, eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung aufzuzeigen.

(20) Gem § 30 Abs 3 EStG ist als Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen gem § 30 Abs 1 EStG 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 EStG genannten steuerfreien Beträge zu vermindern. Die Einkünfte sind weiters um die für die Mitteilung oder Selbstberechnung gem § 30c EStG anfallenden Kosten und um anlässlich der Veräußerung entstehende Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen gem § 6 Z 12 EStG zu vermindern.

(21) Der Begriff des Veräußerungserlöses entspricht jenem des § 30 Abs 4 EStG idF vor dem 1. StabG 2012, BGBl I 2012/22 (vgl ErlRV 1680 BlgNR 24. GP, 8, wonach in den Fällen des nunmehrigen § 30 Abs 3 EStG 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).

(22) Der grunderwerbsteuerliche Begriff der Gegenleistung gem § 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 Grundstücks 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.

(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 gem § 30 Abs 3 EStG. Dass sich iSd Bestimmung des § 21 Abs 1 BAO der wahre wirtschaftliche Gehalt des Veräußerungsvorgangs 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.

(24) Dass es sich bei der – aufgrund der in den Verwaltungsakten einliegenden Vereinbarung mit der I-GmbH vom 15. 6. 2015 – geleisteten Schadenersatzzahlung (vgl zum Schadenersatzanspruch des nicht befriedigten Käufers bei der sogenannten Doppelveräußerung RIS-Justiz RS0011210; vgl auch *Aicher in Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup>, § 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 sollte, kann der Zulässigkeitsbegründung der Revision nicht entnommen werden.

(25) Der Revisionswerber kann somit nicht aufzeigen, dass das BFG 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 VwGH zur ertragsteuerlichen Behandlung von Aufwendungen iZm Veräußerungsvorgängen bzw vom insoweit klaren Wortlaut der angeführten einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen abgewichen wäre. [...]

### Anmerkung

Wie das BFG mE zutreffend festhielt, ist der Schadenersatzbetrag mangels Zusammenhangs mit dem ursprünglichen Erwerb der Liegenschaft nicht als nachträgliche Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten einzuordnen. Anschaffungskosten liegen vielmehr beim letzten Erwerber der Liegenschaft in Höhe des Gesamtbetrags von 470.000 € vor. Auch das Argument, die Schadenersatzzahlung stelle in wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Erlösminderung dar, geht ins Leere. Maßgeblich für die Bestimmung des Veräußerungserlöses ist der Betrag, der dem Veräußerer aus der Grundstücksveräußerung zugeflossen ist und über den dieser rechtlich und wirtschaftlich verfügen konnte (zum Zufluss von Einnahmen siehe ua *Jakom/Peyerl*, EStG<sup>18</sup> [2025] § 19 Rz 4). Dass der Veräußerer mit einem Teilbetrag daraus die Schadenersatzzahlung beglichen hat, stellt eine Verwendung des Erlöses und keine Minderung desselben dar. Auch wenn der letzte Käufer den Betrag der Schadenersatzzahlung – hypothetisch – auf Anweisung des Verkäufers direkt

an die I-GmbH überwiesen hätte, wäre das Ergebnis mE ident. Eine solche Anweisung wäre als Vorausverfügung über den Kaufpreis einzuordnen, die zu einem Zufluss beim Veräußerer führt (siehe *Jakom/Peyerl*, EStG<sup>18</sup>, § 19 Rz 4).

Zu prüfen wäre allerdings, ob diese Verwendung des Erlöses zu steuerlich relevanten Werbungskosten iZm der Grundstücksveräußerung führen kann (zur Einordnung von Schadenersatzzahlungen als Werbungskosten allgemein siehe *Zorn/Stanek in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG [20. Lfg, 2018] § 16 Tz 220). Im vorliegenden Fall behauptete dies der Revisionswerber nicht, sodass die Frage vom VwGH nicht aufgegriffen wurde. Nach § 16 Abs 1 EStG sind Werbungskosten Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen. Für die Einordnung von Schadenersatzzahlungen als Erwerbenaufwendungen ist maßgeblich, welcher Sphäre das Fehlverhalten zuzuordnen ist; bei pflichtwidrigem Verhalten aus privaten Gründen sind die Zahlungen nicht abzugsfähig (vgl ua VwGH 21. 7. 2021, Ra 2021/13/0016). Dagegen stellen sie Betriebsausgaben oder Werbungskosten dar, wenn das Fehlverhalten der betrieblichen oder beruflichen Sphäre zuzurechnen ist (siehe etwa VwGH 30. 10. 2014, 2011/15/0137). Zwar führt das BFG (mE unzutreffend) aus, dass die Begleichung des Schadenersatzanspruchs nichts mit dem veräußerten Wirtschaftsgut „Liegenschaft“ zu tun habe. Im gegenständlichen Fall ergibt sich die Schadenersatzzahlung aber aus dem Bruch der ursprünglich vereinbarten Veräußerung an die I-GmbH. Die durch den letzten Verkauf erzielten höheren Einnahmen wären ohne Bruch dieser Vereinbarung nicht erzielbar gewesen. Ein Zusammenhang der Schadenersatzzahlung mit dem (höheren) Verkaufserlös liegt daher mE vor. Allerdings ist zu beachten, dass der Abzug von Aufwendungen und Ausgaben iZm privaten Grundstücksveräußerungen gesetzlich ausgeschlossen ist, wenn auf die private Grundstücksveräußerung der besondere Steuersatz angewendet wird (siehe § 20 Abs 2 Z 3 lit b EStG; näher dazu *Kanduth-Kristen/Kampitsch*, Werbungskostenabzug bei privaten Grundstücksveräußerungen, ÖStZ 2017, 502 [505]). Voraussetzung für einen Abzug als Werbungskosten, der mE in Bezug auf die Schadenersatzzahlung in Betracht kommen würde, wäre sohin eine Option zur Regelbesteuerung mit dem Normaltarif. Dann wäre die Schadenersatzzahlung mE sowohl bei Ermittlung des Veräußerungsüberschusses nach § 30 Abs 3 EStG als auch nach § 30 Abs 4 EStG abzugsfähig (vgl *Kanduth-Kristen/Kampitsch*, ÖStZ 2017, 502 [506 f]).

Sabine Kanduth-Kristen

Linde  
Zeitschriften



Mit dem  
Jahresabo  
immer  
up to date!

## Jubiläumsrabatt – 25 % Rabatt auf Ihr Halbjahresabo 2025!

Immobilien | Steuern | Recht

### Immobilien im Fokus

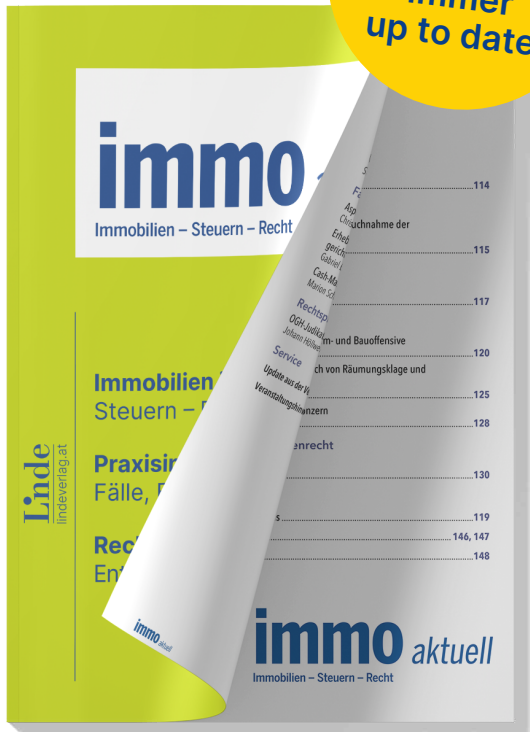
Steuern – Recht – Wirtschaft

### Praxisinformationen

Fälle, Branchennews, Updates

### Rechtsprechung & Anmerkungen

Entscheidungen des OGH, VwGH, BFG



[shop.lindeverlag.at/immo-aktuell](https://shop.lindeverlag.at/immo-aktuell)

