

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

18.10.2018

Geschäftszahl

Ro 2016/15/0013

Rechtssatz

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entsteht durch den Bau eines Gebäudes auf eigenem Grund und Boden aus Sicht des § 30 EStG 1988 kein neues Wirtschaftsgut. Ein Grundstück, das als unbebaut erworben und auf dem sodann ein Haus errichtet wird, bleibt ungeachtet dessen, dass es nun als bebaut zu gelten hat, dieselbe Sache (vgl. VwGH 23.9.2005, 2003/15/0105). Wird ein Grundstück nach seiner Anschaffung bebaut, beginnt die Spekulationsfrist des § 30 Abs. 1 lit. a EStG 1988 idF vor dem 1. StabG 2012 bereits mit der Anschaffung des Grundstücks zu laufen. Durch die Errichtung eines Gebäudes beginnt keine neue Frist zu laufen. Auch eine gesonderte Frist für das Gebäude wird nicht in Lauf gesetzt (vgl. mit weiteren Nachweisen VwGH 25.4.2013, 2010/15/0079). Wenn § 30 Abs. 4 EStG 1988 idF 1. StabG 2012 von Grundstücken spricht, die am 31. März 2012 nicht (mehr) steuerverfangen waren, kann demzufolge nur entscheidend sein, ob hinsichtlich des nach dem 31. März 2012 verkauften Grundstückes zum 31. März 2012 bereits die Spekulationsfrist abgelaufen war oder nicht. Der Bebauung des Grundstücks kommt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hingegen keine Relevanz für die Frage der Steuerverfangenheit eines Grundstückes zu. Vor Ablauf der Spekulationsfrist war ein bebautes Grundstück als Ganzes "steuerverfangen", nach Ablauf der Spekulationsfrist unterlag das bebaute Grundstück hingegen selbst für den Fall, dass die Errichtung des Gebäudes erst kurze Zeit vor der Veräußerung erfolgt sein sollte, zur Gänze nicht der Steuerpflicht nach § 30 EStG 1988 idF vor dem 1. StabG 2012 (vgl. VwGH 25.4.2013, 2010/15/0079, zu abgelösten Mieterinvestitionen).

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:2018:RO2016150013.J02