

VERFASSUNGSGERICHTSHOF  
E 655-656/2015-12  
28. November 2016

## BESCHLUSS

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz des  
Präsidenten

Dr. Gerhart HOLZINGER,

in Anwesenheit der Vizepräsidentin

Dr. Brigitte BIERLEIN

und der Mitglieder

Dr. Markus ACHATZ,

Mag. Dr. Eleonore BERCHTOLD-OSTERMANN,

Dr. Sieglinde GAHLEITNER,

DDr. Christoph GRABENWARTER,

Dr. Christoph HERBST,

Dr. Michael HOLOUBEK,

Dr. Helmut HÖRTENHUBER,

Dr. Georg LIENBACHER,

Dr. Rudolf MÜLLER,

Dr. Johannes SCHNIZER und

Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

sowie des Ersatzmitgliedes

Dr. Angela JULCHER

als Stimmführer, im Beisein des verfassungsrechtlichen Mitarbeiters

Dr. Alexander FLENDROVSKY

als Schriftführer,

in der Beschwerdesache des \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , vertreten durch die Hopmeier Wagner Kirnbauer Rechtsanwälte OG, Rathausstraße 15, 1010 Wien, gegen die Erkenntnisse des Bundesfinanzgerichtes vom 9. Februar 2015, Zlen. RV/7100093/2015 und RV/7100325/2015, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen:

- I. Gemäß Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. b B-VG wird die Verfassungsmäßigkeit des § 30 Abs. 3 zweiter Teilstrich des Bundesgesetzes vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988), BGBl. Nr. 400 idF BGBl. I Nr. 112/2012 von Amts wegen geprüft.
- II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung im Gesetzesprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

## **Begründung**

### **I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren**

1. Der Beschwerde liegen folgende Sachverhalte zugrunde: 1
- 1.1. Der Beschwerdeführer erwarb mit Kaufvertrag vom 26. Juni 2002 einerseits bzw. mit Kaufverträgen vom 22. August 2003 und vom 27. November 2008 andererseits Anteile an zwei näher bezeichneten Liegenschaften, die er mit am 1. Juli 2013 bzw. am 13. November 2013 unterfertigten Kaufverträgen veräußerte. Mit Bescheid vom 6. November 2014 unterzog das Finanzamt Wien 1/23 die vom Beschwerdeführer aus diesen privaten Grundstücksveräußerungen erzielten – mit dem jeweiligen Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten angesetzten (§ 30 Abs. 3 EStG 1988) – Einkünfte mit dem in § 30a Abs. 1 EStG 1988 idF BGBl. I 112/2012 vorgesehenen besonderen Steuersatz von 25% der Einkommensteuer. Dagegen erhob der Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde an das Bundesfinanzgericht. 2

- 1.2. Mit Kaufvertrag vom 8. Juli 2014 veräußerte der Beschwerdeführer zudem (teilweise) die beiden mit Kaufverträgen vom 10. Mai 2001 und 13. November 2013 erworbenen Hälfteanteile an einer weiteren näher bezeichneten Liegenschaft. Nach erfolgter Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer stellte der Beschwerdeführer am 6. Oktober 2014 einen Antrag nach § 201 Abs. 3 Z 1 BAO, auf Grund dessen das zuständige Finanzamt Wien 1/23 die Immobilienertragsteuer mit Bescheid vom 3. Dezember 2014 festsetzte. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer ebenfalls fristgerecht Beschwerde an das Bundesfinanzgericht. 3
- 1.3. Die beiden Beschwerden wurden jeweils mit Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes vom 9. Februar 2015 mit gleichlautender Begründung abgewiesen. Das Bundesfinanzgericht führte – unter Verweis auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum Vertrauensschutz – im Wesentlichen aus, dass es die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit der mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 (BGBl. I 22/2012) erfolgten Einführung der Ertragsbesteuerung privater Grundstücksveräußerungen nicht teile. 4
2. Gegen diese Erkenntnisse richtet sich die vorliegende, auf Art. 144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art. 2 StGG, Art. 7 B-VG) und auf Unversehrtheit des Eigentums (Art. 5 StGG, Art. 1 1. ZPEMRK) sowie in Rechten wegen Anwendung der vom Beschwerdeführer als verfassungswidrig erachteten Bestimmungen der §§ 29 Z 2 und 30 EStG 1988 idF BGBl. I 22/2012 behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung der angefochtenen Erkenntnisse beantragt wird. 5
- 2.1. Begründend führt der Beschwerdeführer u.a. aus, dass die vom Gesetzgeber vorgenommene, lediglich auf die Steuerhängigkeit zum Stichtag 31. März 2012 abstellende Unterscheidung zwischen Alt- und Neuvermögen unsachlich sei. Die pauschale Besteuerung von Altvermögen (§ 30 Abs. 4 EStG 1988 idF BGBl. I 22/2012) lasse außer Betracht, ob die Liegenschaft zur Erzielung von Einkünften verwendet worden sei oder nicht. Bei Neuvermögen sei die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Immobilienertragsteuer höher, wenn die Liegenschaft der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gedient habe und daher die Anschaffungskosten um die steuerlich geltend gemachten Abschreibungen zu mindern seien. Bei einer rein privaten Nutzung der Liegen- 6

schaft komme es demgegenüber zu keiner Kürzung der Anschaffungskosten und sei die Bemessungsgrundlage insoweit niedriger. Die pauschale Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Altvermögen nehme auf die unterschiedliche Nutzung der Liegenschaft in den Vorjahren nicht Bedacht. Dies führe insbesondere in jenen Fällen, in denen sich die Spekulationsfrist auf Grund der Absetzung von Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 von zehn auf fünfzehn Jahre verlängert habe (§ 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG 1988, BGBl. 400), zu einer unsachlichen Differenzierung zwischen Alt- und Neuvermögen.

2.2. Zudem sei die vom Beschwerdeführer im Jahr 2001 als vorteilhaft ange- 7  
sehene Entscheidung der Absetzung von Herstellungskosten über einen Zeitraum von fünfzehn Jahren auf Grund der mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 erfolgten Neuregelung mit erheblichen steuerlichen Nachteilen verbunden: Zum einen sei die Veräußerung nunmehr unabhängig vom Verkaufszeitpunkt jedenfalls steuerpflichtig, wohingegen nach der bis zum 31. März 2012 geltenden Rechtslage ein allfälliger Veräußerungserlös nach Ablauf einer Frist von fünfzehn Jahren im Jahr 2016 steuerfrei gewesen wäre. Zum anderen gelte die Liegenschaft auf Grund der Absetzung von Herstellungskosten in Teilbeträgen als Neuvermögen, weshalb als Einkünfte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den – um Absetzungen für Abnutzungen (in der Folge: AfA) verminderten – Anschaffungskosten anzusetzen sei. Vor diesem Hintergrund sei die lediglich auf den Umstand der Steuerhängigkeit zum Stichtag 31. März 2012 abstellende Differenzierung zwischen Alt- und Neuvermögen als unsachlich zu bewerten.

2.3. Schließlich hegt der Beschwerdeführer Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit 8  
der Ausgestaltung des in § 30 Abs. 3 zweiter Teilstrich EStG 1988 idF BGBl. I 112/2012 vorgesehenen Inflationsabschlages: Weder der starre Abschlag von 2% jährlich ab dem elften Jahr nach dem Zeitpunkt der Anschaffung oder späteren Umwidmung noch die vorgesehene – auf eine Verminderung der Einkünfte um höchstens 50% beschränkte – Deckelung des Inflationsabschlages seien sachlich gerechtfertigt. Eine sachliche Besteuerungsgrundlage könne nur unter Heranziehung der konkreten (inflationsbedingten) Wertsteigerung ermittelt werden.

3. Das Finanzamt Wien 1/23 hat die Verwaltungsakten vorgelegt, von der Erstat- 9  
tung einer Gegenschrift jedoch abgesehen.

4. Das Bundesfinanzgericht hat die Gerichts- und Verwaltungsakten vorgelegt und eine Äußerung erstattet, in der den Beschwerdebehauptungen wie folgt entgegengetreten wird: 10

Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach mit der Besteuerung von Einkünften nicht mehr steuerhängiger Liegenschaften rückwirkend an in der Vergangenheit liegende Sachverhalte geänderte (für die Normunterworfenen nachteilige) Rechtsfolgen geknüpft würden, könne nicht gefolgt werden. Die Regelung des § 30 Abs. 4 EStG 1988 idF BGBl. I 22/2012 ziehe nämlich als maßgeblichen Besteuerungsgegenstand nicht den Ankauf, sondern den Verkauf der Liegenschaften heran, weshalb der Bestimmung keine rückwirkende Kraft zukomme. Zudem sei das Vertrauen des Beschwerdeführers auf die steuerfreie Veräußerungsmöglichkeit der Liegenschaften nach Ablauf einer bestimmten Frist und damit auf den unveränderten Fortbestand der Rechtslage verfassungsrechtlich nicht geschützt. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu verändern, dass die An- bzw. Verkaufsentscheidung des Beschwerdeführers (auch) von steuerlichen Überlegungen getragen gewesen sei. 11

5. Der Bundesminister für Finanzen hat über Aufforderung des Verfassungsgerichtshofes zu den in der Beschwerde enthaltenen Bedenken hinsichtlich der Unterscheidung von Alt- und Neuvermögen wie folgt Stellung genommen: 12

Die am 1. April 2012 in Kraft getretenen Regelungen betreffend die steuerliche Behandlung privater Grundstücksveräußerungen seien erstmals auf Veräußerungsvorgänge nach dem 31. März 2012 anzuwenden. Jene Grundstücke, die am 31. März 2012 nicht mehr steuerverfangen gewesen seien, stellten "Altvermögen", die zu diesem Stichtag noch steuerverfangen hingegen "Neuvermögen" dar. Sofern der Beschwerdeführer behauptete, sein 2001 angeschaffter Liegenschaftsanteil habe sich nur durch seine im Jahr 2001 getroffene Entscheidung zur Fünfzehntelabschreibung zu Neuvermögen gewandelt und unterliege als solcher einer ungünstigeren Besteuerung als Altvermögen, übersehe er, dass sich auch nach der Rechtslage vor Inkrafttreten des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 für Grundstücke, bei denen Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen gleichmäßig auf fünfzehn Jahre verteilt abzusetzen waren, die Frist bis zum Ende der Steuerverfangenheit auf fünfzehn Jahre ab dem Zeitpunkt der Grundstücksanschaffung verlängert habe. Die Liegenschaftsveräußerung sei daher auch nach der vor dem Inkrafttreten des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 geltenden Rechtslage 13

steuerpflichtig und eine steuerfreie Veräußerung erstmalig im Jahr 2016 möglich gewesen.

Der Umstand, dass die Liegenschaft auf Grund der im Jahr 2001 getroffenen Entscheidung zur Absetzung von Herstellungskosten zum Stichtag 31. März 2012 steuerverfangen und damit steuerlich als Neuvermögen zu behandeln sei, erscheine im Lichte der vom Verfassungsgerichtshof zum Vertrauensschutz entwickelten Rechtsprechung als unbedenklich. Der steuerpflichtige Tatbestand sei allein im Verkauf des Grundstückes zu erblicken, weshalb entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers kein Fall einer (un-)echten Rückwirkung vorliege. 14

Der Gesetzgeber bewege sich innerhalb des ihm zukommenden rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes, wenn er Altvermögen, das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Immobilienertragsbesteuerung bereits nicht mehr steuerverfangen gewesen sei, durch eine pauschale Besteuerung günstiger behandle als – zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch steuerverfangenes – Neuvermögen. 15

## II. Rechtslage

Die im vorliegenden Fall maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar (die in Prüfung gezogene Gesetzesstelle ist hervorgehoben): 16

1. § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG 1988 lautet in seiner Stammfassung BGBl. 400: 17

"Spekulationsgeschäfte

§ 30. (1) Spekulationsgeschäfte sind:

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

a) Bei Grundstücken und 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 fünfzehn Jahre."

2. § 28 EStG 1988 idF BGBl. 201/1996 lautet auszugsweise (Abs. 7 wurde durch das Abgabenänderungsgesetz 2012, BGBl. I 112/2012 aufgehoben bzw. maßgeblich geändert):

18

### "Vermietung und Verpachtung

§ 28. [...]

(3) Folgende Aufwendungen, soweit sie Herstellungsaufwand darstellen, sind über Antrag gleichmäßig auf fünfzehn Jahre verteilt abzusetzen:

1. Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 des Mietrechtsgesetzes in Gebäuden, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen.

2. Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt.

3. Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes. § 8 Abs. 2 zweiter und dritter Satz gilt entsprechend.

Werden zur Finanzierung dieses Herstellungsaufwandes erhöhte Zwangsmieten oder erhöhte Mieten, die auf ausdrücklich gesetzlich vorgesehenen Vereinbarungen beruhen, eingehoben, dann kann der Herstellungsaufwand gleichmäßig auch auf die Laufzeit der erhöhten Mieten, mindestens aber gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt werden. Wird das Gebäude auf eine andere Person übertragen, so können ab dem der Übertragung folgenden Kalenderjahr die restlichen Teilbeträge der auf zehn bis fünfzehn Jahre verteilten Herstellungsaufwendungen nicht mehr abgezogen werden. Nur bei Erwerb von Todes wegen kann der Rechtsnachfolger die restlichen Teilbeträge weiter geltend machen, wenn er die Absetzung für Abnutzung für das erworbene Gebäude vom Einheitswert (§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. b) berechnet. § 8 Abs. 2 zweiter und dritter Satz gilt entsprechend.

[...]

(7) Wird ein Gebäude unter Lebenden übertragen und wurden innerhalb von fünfzehn Jahren vor der Übertragung vom Steuerpflichtigen oder bei Erwerb von Todes wegen von seinem Rechtsvorgänger Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen gemäß Abs. 3 abgesetzt, dann sind im Jahr der Übertragung zusätzlich besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anzusetzen. Dies gilt auch dann, wenn das Gebäude im Zeitpunkt der Übertragung nicht mehr der Erzielung

von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dient. Die besonderen Einkünfte sind wie folgt zu errechnen:

1. Zunächst ist zu ermitteln, welcher Betrag bei der Einkunftsermittlung im Falle der Verteilung dieser Kosten auf die Restnutzungsdauer als Absetzung für Abnutzung abzusetzen gewesen wäre (rechnerische Absetzung für Abnutzung).

2. Die tatsächlich abgesetzten Teilbeträge der Herstellungsaufwendungen abzüglich der rechnerischen Absetzung für Abnutzung (Z 1) werden als besondere Einkünfte erfaßt."

3. Mit dem Abgabenänderungsgesetz 2012, BGBl. I 112 wurde § 28 Abs. 7 EStG 1988 wie folgt geändert, womit der Ansatz besonderer Einkünfte entfallen ist: 19

"(7) § 4 Abs. 2 Z 2 gilt in Bezug auf die Fehlerberichtigung durch Ansatz von Zu- und Abschlägen sinngemäß."

4. Die Bestimmungen der §§ 29 ff. EStG 1988 idF BGBl. I 112/2012 (Abgabenänderungsgesetz 2012) lauten auszugsweise: 20

"Sonstige Einkünfte (§ 2 Abs. 3 Z 7)

§ 29. Sonstige Einkünfte sind nur:

[...]

2. Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 30) und aus Spekulationsgeschäften (§ 31).

[...]

#### Private Grundstücksveräußerungen

§ 30. (1) Private Grundstücksveräußerungen sind Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Der Begriff des Grundstückes umfasst Grund und Boden, Gebäude und Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (grundstücksgleiche Rechte). Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken ist auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen. Bei Tauschvorgängen ist § 6 Z 14 sinngemäß anzuwenden.

(2) Von der Besteuerung ausgenommen sind die Einkünfte:

1. Aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. b), wenn sie dem Veräußerer

a) ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder

b) innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

2. Aus der Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden, soweit sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben.

3. Aus der Veräußerung von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs.

4. Aus Tauschvorgängen von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103/1951, sowie im Rahmen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland, insbesondere nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften. Das in solchen Verfahren erworbene Grundstück tritt hinsichtlich aller für die Ermittlung der Einkünfte relevanter Umstände an die Stelle des hingegebenen Grundstückes.

(3) Als Einkünfte ist 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. Die Anschaffungskosten sind 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. Müssen Grundstücksteile im Zuge einer Änderung der Widmung auf Grund gesetzlicher Vorgaben an die Gemeinde übertragen werden, sind die Anschaffungskosten der verbleibenden Grundstücksteile um die Anschaffungskosten der übertragenen Grundstücksteile zu erhöhen. Die Einkünfte sind zu vermindern um

– die für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß § 30c anfallenden Kosten und um anlässlich der Veräußerung entstehende Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen gemäß § 6 Z 12;

– 2% jährlich ab dem elften Jahr nach dem Zeitpunkt der Anschaffung oder späteren Umwidmung, höchstens jedoch um 50% (Inflationsabschlag); dies gilt nicht, soweit der besondere Steuersatz gemäß § 30a Abs. 4 nicht anwendbar ist.

(4) Soweit Grundstücke am 31. März 2012 nicht steuerverfangan waren, sind als Einkünfte anzusetzen:

1. Im Falle einer Umwidmung des Grundstückes nach dem 31. Dezember 1987 der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 40% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten. Als Umwidmung gilt eine Änderung der Widmung, die nach dem letzten entgeltlichen Erwerb stattgefunden hat und die erstmals eine Bebauung ermöglicht, die in ihrem Umfang im Wesentlichen der Widmung als Bauland oder Baufläche im Sinne der Landesgesetze auf dem Gebiet der Raumordnung entspricht. Dies gilt auch für eine spätere Umwidmung in engem zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung.

2. In allen übrigen Fällen der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten.

Der Unterschiedsbetrag erhöht sich um die Hälfte der in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 abgesetzten Herstellungsaufwendungen, soweit sie innerhalb von fünfzehn Jahren vor der Veräußerung vom Steuerpflichtigen selbst oder im Fall der unentgeltlichen Übertragung von seinem Rechtsvorgänger geltend gemacht wurden.

(5) Auf Antrag können die Einkünfte statt nach Abs. 4 auch nach Abs. 3 ermittelt werden.

(6) Für die Anwendung des Abs. 4 gilt Folgendes:

a) Wurde bei einem Grundstück die Absetzung für Abnutzung gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 von den fiktiven Anschaffungskosten bemessen und war es zum 31. März 2012 nicht mehr steuerverfangan, sind die Einkünfte für Wertveränderungen vor und ab der erstmaligen Nutzung zur Einkünfteerzielung gesondert zu ermitteln:

– Für Wertveränderungen bis zum Beginn der Einkünfteerzielung kann Abs. 4 angewendet werden, wobei an Stelle des Veräußerungserlöses die fiktiven Anschaffungskosten treten.

– Wertveränderungen ab dem Beginn der Einkünfteerzielung sind nach Abs. 3 zu ermitteln, wobei an Stelle der tatsächlichen Anschaffungskosten die fiktiven Anschaffungskosten treten. Für einen Inflationsabschlag ist auf den Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung zur Einkünfteerzielung abzustellen.

b) Werden gemäß § 4 Abs. 10 Z 3 lit. a in der Fassung vor dem 1. Stabilitätsgesetz, BGBl. I Nr. 22/2012, auf- oder abgewertete Grundstücke entnommen, gilt bei deren Veräußerung § 4 Abs. 3a Z 3 lit. c sinngemäß."

### III. Bedenken des Gerichtshofes

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob 21  
der Verfassungsmäßigkeit des § 30 Abs. 3 zweiter Teilstrich EStG 1988 idF BGBl. I  
112/2012 entstanden.

2. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Beschwerde 22  
zulässig ist, dass das Bundesfinanzgericht bei der Erlassung der angefochtenen  
Erkenntnisse die in Prüfung gezogene Gesetzesstelle in § 30 Abs. 3 EStG 1988 idF  
BGBl. I 112/2012 zumindest denkmöglich angewendet hat und dass auch der  
Verfassungsgerichtshof diese Bestimmung bei seiner Entscheidung über die Be-  
schwerde anzuwenden hätte.

3. In von Amts wegen eingeleiteten Normenprüfungsverfahren hat der Verfas- 23  
sungsgerichtshof den Umfang der zu prüfenden und allenfalls aufzuhebenden  
Bestimmungen derart abzugrenzen, dass einerseits nicht mehr aus dem Rechts-  
bestand ausgeschieden wird, als Voraussetzung für den Anlassfall ist, dass aber  
andererseits der verbleibende Teil keine Veränderung seiner Bedeutung erfährt;  
da beide Ziele gleichzeitig niemals vollständig erreicht werden können, ist in  
jedem Einzelfall abzuwägen, ob und inwieweit diesem oder jenem Ziel der Vor-  
rang vor dem anderen gebührt (VfSlg. 7376/1974, 9374/1982, 11.506/1987,  
15.599/1999, 16.195/2001).

4. Vorangestellt sei, dass der Verfassungsgerichtshof gegen die "verlängerte" 24  
Steuerverfangenheit von Grundstücken, für die Herstellungsaufwendungen ge-  
mäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 begünstigt abgesetzt wurden, aus Anlass der vorlie-  
genden Beschwerde keine verfassungsrechtlichen Bedenken hegt:

4.1. Nach der mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 in Kraft gesetzten Rechtslage ist 25  
für private Grundstücksveräußerungen gemäß § 30 Abs. 3 EStG 1988 grundsätz-  
lich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den (tatsäch-  
lichen) Anschaffungskosten als Einkünfte anzusetzen. § 30 Abs. 4 EStG 1988 sieht  
daneben eine pauschale Ermittlung der Einkünfte für jene Grundstücke vor, die  
am 31. März 2012 nicht steuerverfangen waren. Zugleich sieht § 30 Abs. 5 EStG

1988 vor, dass die Einkünfte statt nach Abs. 4 auf Antrag auch nach Abs. 3 ermittelt werden können.

4.2. Ob ein Grundstück am 31. März 2012 nicht (mehr) steuerverfangen war, ergibt sich aus § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG 1988, BGBl. 400. Demnach galten Veräußerungsgeschäfte, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt, bei Grundstücken und anderen Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, als (steuerpflichtige) Spekulationsgeschäfte. Nach § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a zweiter Satz EStG 1988 verlängert sich diese Frist für Grundstücke, bei denen innerhalb von zehn Jahren nach ihrer Anschaffung Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 abgesetzt wurden, auf fünfzehn Jahre. 26

4.3. Auf Antrag des Beschwerdeführers wurden für die mit Kaufvertrag vom 10. Mai 2001 bzw. vom 26. Juni 2002 erworbenen Grundstücksteile Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 abgesetzt, wodurch sich die Spekulationsfrist gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a zweiter Satz EStG 1988 von zehn auf fünfzehn Jahre verlängerte. Nach der bis zum 31. März 2012 geltenden Rechtslage wäre eine steuerfreie Veräußerung der in Rede stehenden Liegenschaft daher frühestens im Jahr 2016 möglich gewesen. Da die Grundstücksteile zum Stichtag somit noch steuerverfangen waren, gelten diese nach der mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 in Kraft getretenen Rechtslage als Neuvermögen, auf das die (in § 30 Abs. 4 EStG 1988 idF BGBl. I 22/2012 für am 31. März 2012 nicht mehr steuerverfangenes Altvermögen vorgesehene) pauschale Einkünfteermittlung nicht zur Anwendung gelangt. 27

4.4. Wie der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 25. September 2015, G 111/2015, ausgeführt hat, wird durch die mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 erfolgte Einführung einer Steuerpflicht für private Grundstücksveräußerungen ein verfassungsrechtlich geschütztes Vertrauen hinsichtlich jener Grundstücke, die zum 31. März 2012 in Folge Ablaufs der nach § 30 EStG 1988 idF vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 geltende Spekulationsfrist nicht (mehr) steuerverfangen waren, nicht verletzt. 28

Nichts anderes kann daher für Grundstücke gelten, für die zum 31. März 2012 die nach § 30 EStG 1988 idF vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 geltende Spekulations- 29

frist noch nicht abgelaufen war: Die im Zeitpunkt der Anschaffung des Grundstücks bestehende Erwartung des Steuerpflichtigen, dass die Veräußerung des Grundstücks infolge Ablaufs der Spekulationsfrist keiner Ertragsteuerpflicht unterliegen werde, begründet für sich kein verfassungsgesetzlich geschütztes Vertrauen in den Fortbestand der Rechtslage (vgl. VfGH 25.9.2015, G 111/2015, Rz 40).

Es bestehen somit auch keine Bedenken dagegen, dass vom Gesetzgeber Grundstücke in die Steuerpflicht für private Grundstücksveräußerungen nach dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 einbezogen werden, für die die nach § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG 1988 idF vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 maßgebende Frist zum 31. März 2012 noch nicht abgelaufen war. 30

4.5. An dieser Ausgangslage vermag entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers auch der Umstand nichts zu ändern, dass er nach Anschaffung der Liegenschaft Herstellungsaufwendungen getätigt hat, die gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 über seinen Antrag gleichmäßig auf fünfzehn Jahre verteilt worden sind und durch diese Vorgehensweise – bezogen auf den Zeitpunkt der Anschaffung – eine Verlängerung der Steuerverfangenheit eingetreten ist, deren Konsequenzen im Zeitpunkt der Investition nicht abgesehen werden konnte: 31

Das Wesen dieser Begünstigung besteht in einer beschleunigten ("vorzeitigen") Abschreibung von bestimmten, in § 28 Abs. 3 EStG 1988 näher angeführten Herstellungsaufwendungen, die ansonsten auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt abzuschreiben wären. Nach der im Zeitpunkt der Investition geltenden Rechtslage sah § 28 Abs. 7 EStG 1988 eine Rückgängigmachung dieser Begünstigung u.a. dann vor, wenn das Gebäude veräußert wurde und innerhalb von fünfzehn Jahren vor der Übertragung Herstellungsaufwendungen in Teilbeiträgen begünstigt gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 abgesetzt worden waren. Zudem bedingten derartige Herstellungsaufwendungen gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG 1988 idF vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012, dass sich die für das Vorliegen eines Spekulationsgeschäftes maßgebende Frist von zehn auf fünfzehn Jahre verlängerte. 32

Vor dem Hintergrund des Beschwerdefalles ist nicht zu erkennen, dass mit der gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG 1988 idF vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 geltenden Rechtslage dem Steuerpflichtigen eine Begünstigung des steuerfreien 33

Verkaufs in Aussicht gestellt worden wäre, mit der der Steuerpflichtige zu Herstellungsaufwendungen veranlasst werden sollte, zumal nach der vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 geltenden Rechtslage auch ohne die Vornahme begünstigter Aufwendungen die Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist nicht der Besteuerung unterlag und die Vornahme derartiger Herstellungsaufwendungen die maßgebende Frist verlängerte. Hinzu kommt, dass der Steuerpflichtige nach der im Zeitpunkt der Investition geltenden Rechtslage davon ausgehen musste, dass der Vorteil aus der vorzeitigen Abschreibung im Fall der Veräußerung unter bestimmten Voraussetzungen rückgängig zu machen war.

4.6. Soweit der Beschwerdeführer vermeint, die lediglich auf den Umstand der Steuerhängigkeit zum 31. März 2012 abstellende Differenzierung zwischen Alt- und Neuvermögen sei als unsachlich zu bewerten, ist ihm Folgendes entgegenzuhalten: 34

4.6.1. Für den Beschwerdefall ist davon auszugehen, dass das im Jahr 2001 angeschaffte Grundstück zum 31. März 2012 steuerverfangen war, weil für dieses Grundstück Herstellungsaufwendungen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 über Antrag gleichmäßig auf fünfzehn Jahre verteilt abgesetzt wurden und § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a zweiter Satz EStG 1988 für diesen Fall vorsieht, dass sich die Spekulationsfrist von zehn auf fünfzehn Jahre verlängert. Das Grundstück wäre somit zum 31. März 2012 nicht mehr steuerverfangen gewesen, hätte der Beschwerdeführer keinen Antrag gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 auf Verteilung der Herstellungskosten auf fünfzehn Jahre gestellt, sondern diese auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Damit wäre es ihm offen gestanden, den Veräußerungsgewinn nach § 30 Abs. 4 EStG 1988 idF des Abgabenänderungsgesetzes 2012 unter Zugrundelegung pauschal ermittelter Anschaffungskosten zu berechnen. 35

4.6.2. Dazu ist zu bedenken, dass sich Grundstücke, die zum 31. März 2012 steuerverfangen waren, von solchen Grundstücken, für die im betreffenden Zeitpunkt die Spekulationsfrist bereits abgelaufen war, insofern unterscheiden, als die Anschaffungskosten des steuerverfangenen Grundstücks im betreffenden Zeitpunkt steuerlich relevant und damit für Besteuerungszwecke evident zu halten waren. 36

4.6.3. Dieser Umstand schließt es aus, für solche steuerverfangenen Grundstücke eine pauschale Ableitung der Anschaffungskosten vorzusehen, wie sie in § 30 Abs. 4 EStG 1988 für Altvermögen angeordnet wird. Vielmehr rechtfertigt der Umstand der Steuerverfangenheit, die Einkünfte für Neuvermögen unter Zugrundelegung der tatsächlichen Anschaffungskosten zu ermitteln. Dass im Rahmen der Einkünfteermittlung gemäß Abs. 3 die Anschaffungskosten um die AfA zu vermindern sind, soweit sie bei der Ermittlung von Einkünften zum Abzug gebracht wurde, begegnet hiebei entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers keinen verfassungsrechtlichen Bedenken, zumal durch diese einkünfteerhöhend wirkende Regelung die doppelte steuerliche Berücksichtigung des nutzungsbedingten Wertverlustes verhindert werden soll (vgl. RV 1434 BlgNR 22. GP, 6). 37

4.6.4. Wenn der Beschwerdeführer vermeint, dass es sachlich geboten wäre, Grundstücke, für die vor Inkrafttreten der neuen Immobilienbesteuerung begünstigte Herstellungsaufwendungen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 geltend gemacht wurden, im Rahmen der mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 vorgesehenen Regelung zur Einkünfteermittlung hinsichtlich der Steuerverfangenheit gleich zu behandeln wie Liegenschaften, für die solche Aufwendungen nicht angefallen sind, ist ihm Folgendes entgegenzuhalten: 38

§ 28 Abs. 3 EStG 1988 sieht für bestimmte Herstellungsaufwendungen eine vorzeitige Abschreibung vor, die unter Geltung der Rechtslage vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 u.a. im Fall der Veräußerung eines solchen Grundstückes – auch nach Ablauf der Spekulationsfrist – zum Ansatz besonderer Einkünfte gemäß § 28 Abs. 7 EStG 1988 geführt hat. Diese Regelung zielte auf die Nachversteuerung begünstigter Herstellungsaufwendungen, wenn diese innerhalb von fünfzehn Jahren vor der Übertragung abgesetzt wurden. Für die in diesem Zeitraum geltend gemachten Fünftel war die Differenz zur rechnerischen AfA, die sich bei Verteilung der Kosten auf die Restnutzungsdauer ergeben hätte, als besondere Einkünfte anzusetzen. 39

Mit dem Abgabenänderungsgesetz 2012 wurde § 28 Abs. 7 EStG 1988 mit Wirkung ab 1. April 2012 novelliert: Nach der geltenden Rechtslage erfolgt die Nachversteuerung begünstigt abgesetzter Herstellungsaufwendungen im Rahmen der Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 30 Abs. 3 EStG 1988, indem die Anschaffungskosten um die AfA zu vermindern sind, wodurch eine Erhöhung der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen nicht nur in Höhe jener Be- 40

träge eintritt, die als normale Abschreibung, sondern auch in Höhe jener, die als Herstellungsaufwendungen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 begünstigt abgesetzt wurden. Für nicht zum 31. März 2012 steuerverfangene Grundstücke ordnet Abs. 4 hingegen an, dass die pauschal ermittelten Einkünfte um die Hälfte der in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 abgesetzten Herstellungsaufwendungen erhöht werden, soweit sie innerhalb von fünfzehn Jahren vor Veräußerung geltend gemacht wurden.

Ohne eine solche Differenzierung unterlägen begünstigte Herstellungsaufwendungen bei Grundstücken, deren Anschaffung zum 31. März 2012 weniger als fünfzehn, aber mehr als zehn Jahre zurückliegt, im Fall einer unter Geltung des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 erfolgenden Veräußerung lediglich einer pauschalen Nachversteuerung, obgleich nach der zum 31. März 2012 geltenden Rechtslage für diese eine Nachversteuerung nach den tatsächlichen Verhältnissen unter Anrechnung der rechnerischen AfA zu erfolgen hatte. Vor diesem Hintergrund ist die Frist der Steuerverfangenheit für Grundstücke, für die begünstigte Herstellungsaufwendungen gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 abgesetzt wurden, nicht unsachlich.

41

5. Bedenken hegt der Verfassungsgerichtshof jedoch gegen die Regelung des § 30 Abs. 3 EStG 1988 zum Inflationsabschlag:

42

5.1. § 30 Abs. 3 zweiter Teilstrich EStG 1988 idF des Abgabenänderungsgesetzes 2012 sieht vor, dass die Einkünfte ab dem elften Jahr nach dem Zeitpunkt der Anschaffung oder späteren Umwidmung um 2% jährlich, höchstens jedoch um 50% zu vermindern sind; dies gilt nicht, soweit der besondere Steuersatz gemäß § 30a Abs. 4 EStG 1988 nicht anwendbar ist. Nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum 1. Stabilitätsgesetz 2012 (1680 BlgNR 24. GP, 9) soll mit dem Inflationsabschlag eine Berücksichtigung der inflationsbedingten Wertsteigerung im Rahmen der Einkünfteermittlung stattfinden (vgl. auch *Bodis/Hammerl*, in: *Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn* [Hrsg.], EStG<sup>17</sup> § 30, Tz 244 ff.):

43

"Zusätzlich zum besonderen Steuersatz, der bereits implizit eine Inflationsabgeltung berücksichtigt, ist der Veräußerungsgewinn ab dem 11. Jahr nach der Anschaffung jährlich um 2%, höchstens jedoch um 50% zu reduzieren (Inflationsabschlag). Der Inflationsabschlag von 2% orientiert sich einerseits an historischen Werten für Österreich (zwischen 1999 und 2010 lag die durchschnittliche, jähr-

liche Inflationsrate bei rund 1,87%) sowie andererseits am impliziten Inflationsziel der Europäischen Zentralbank, wonach die Inflationsrate geringfügig unter 2% liegen soll. Bei einem maximalen Inflationsabschlag entspricht die Besteuerung mit dem besonderen Steuersatz gemäß § 30a Abs. 1 daher einem effektiven Steuersatz von 12,5%."

5.2. Die in Geltung stehende Einkommensteuer beruht auf dem Prinzip der Besteuerung zu Nominalwerten (vgl. zB *Doralt/Mayr*, EStG<sup>13</sup>, § 6 Tz 1; *Tipke/Lang*, Steuerrecht<sup>20</sup> [2010] § 9 Rz 56). Dies hat seinen Grund im Wesentlichen in Praktikabilitäts Gesichtspunkten, da die Ermittlung des Einkommens auf einer Geldrechnung beruht. Die Besteuerung nach dem Nominalwertprinzip bedingt u.a., dass nominelle Vermögenswertsteigerungen, die im Zuge einer Veräußerung eines Wirtschaftsgutes realisiert werden, sog. Scheingewinne enthalten können, die allein durch die Geldentwertung bedingt sind und nicht der realen Wertsteigerung entsprechen, oder auch einen realen Wertverlust verdecken können.

5.3. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass es im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers liegt, zu entscheiden, ob und inwieweit er die Geldentwertung im Rahmen der Einkommensbesteuerung berücksichtigt. Inhaltliche Schranken setzt lediglich der Gleichheitssatz, der es verbietet, sachlich nicht begründbare Regelungen zu treffen. Ob die Regelung zweckmäßig ist und das Ergebnis in allen Fällen als befriedigend empfunden wird, kann allerdings nicht mit dem Maß des Gleichheitssatzes gemessen werden (vgl. zB VfSlg. 14.301/1995, 15.980/2000, 16.814/2003, 19.904/2014).

Aus den Materialien ist zu entnehmen, dass der Gesetzgeber die "Inflationsabgeltung" zusätzlich zum besonderen Steuersatz durch einen Inflationsabschlag berücksichtigt. Der Verfassungsgerichtshof geht davon aus, dass die Berücksichtigung der Geldentwertung im Rahmen der Besteuerung von privaten Grundstücksveräußerungen nicht unzulässig sein dürfte, handelt es sich doch in solchen Fällen typischerweise um Veräußerungsgewinne, die auch geldwertbedingte Scheingewinne enthalten können. Für den Verfassungsgerichtshof ist aber vorderhand nicht erkennbar, welche sachlichen Gründe dafür sprechen, die Geldentwertung durch eine Kombination der Faktoren aus besonderem Steuersatz und Abschlag von den Einkünften zu berücksichtigen. Dies vor dem Hintergrund, dass der besondere Steuersatz iZm der Besteuerung von Kapitalerträgen auch als Instrument zur typisierenden Bereinigung der Inflation gesehen wird (AB 881 BlgNR 18. GP, 2 zum Endbesteuerungsgesetz), ohne dass darüber hinaus

für langfristige Veranlagungen eine weitere spezifische Berücksichtigung in Form eines Abschlages vorgesehen wäre.

5.4. Selbst wenn solche Gründe bestehen sollten, scheint die Regelung zu unsachlichen Ergebnissen zu führen: 47

Mag auch der jährliche Prozentsatz der Höhe nach typisierend betrachtet der Geldentwertung entsprechen, ist die Bereinigung der Inflationswirkung nach der Regelung des § 30 Abs. 3 EStG 1988 nicht durch eine Indexierung der historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, sondern in Form eines Abschlages von den Einkünften vorzunehmen. Dies bedingt, dass bei gleichen Einkünften und gleicher Behaltdauer unabhängig von den tatsächlich eingetretenen Inflationswirkungen stets dieselbe Geldentwertung vom Gesetzgeber unterstellt wird. Damit dürfte aber offenbar vom Gesetzgeber nicht hinreichend berücksichtigt werden, dass sich die Geldentwertung auf die für den jeweiligen Gegenstand aufgewendeten Anschaffungskosten (und nicht pauschal auf die anlässlich der Veräußerung erzielten Einkünfte) bezieht. Die Regelung dürfte vielmehr in unsachlicher Weise zur Folge haben, dass – bei gleichen Einkünften und gleicher Behaltdauer – der Abschlag mit steigenden Veräußerungserlösen eine abnehmende Geldentwertung abbildet. 48

Inwieweit der Umstand, dass die Regelungstechnik im Ergebnis für Veranlagungen von mehr als zehn Jahren zu einer fortschreitenden Abschmelzung des besonderen Steuersatzes von 25% auf 12,5% führt, die Vorschrift zu rechtfertigen vermag, wird im Gesetzesprüfungsverfahren zu klären sein. 49

#### **IV. Ergebnis**

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, § 30 Abs. 3 zweiter Teilstich EStG 1988 idF BGBl. I 112/2012 von Amts wegen auf seine Verfassungsmäßigkeit zu prüfen. 50

2. Ob die Prozessvoraussetzungen vorliegen und die dargelegten Bedenken zutreffen, wird im Gesetzesprüfungsverfahren zu klären sein. 51

Im Prüfungsverfahren wird auch zu erörtern sein, ob eine allfällige Aufhebung im Sinne des Art. 140 Abs. 3 B-VG über die im konkreten Fall angewendete Norm hinaus in Betracht kommt. 52

3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden. 53

Wien, am 28. November 2016

Der Präsident:

Dr. HOLZINGER

Schriftführer:

Dr. FLENDROVSKY