

Immobilienbesteuerung

I. Grundstücke im Privatvermögen

alte Rechtslage (bis 31.3.2012) - § 30 EStG idF vor dem 1. StabG 2012:

Grundstücksveräußerungen nur innerhalb der **Spekulationsfrist von 10 Jahren** steuerpflichtig,
außer:

- **Eigenheime/Eigentumswohnungen**, die seit der Anschaffung und mind. 2 Jahre als Hauptwohnsitz dienten (§ 30 (2) Z 1 EStG)
- **selbst hergestellte Gebäude** (Achtung: Grund u. Boden ist davon nicht erfasst; (§ 30 (2) Z 2 EStG))
- Veräußerung infolge eines unmittelbar (drohenden) **behördlichen Eingriffs** (§ 30 (3) Z 2 EStG)

Immobilienbesteuerung

I. Grundstücke im Privatvermögen

neue Rechtslage (ab 1.4.2012) - §§ 30 ff EStG: 1. StabG 2012

Reinvermögenszugangstheorie greift auch bei Grundstücken im Privatvermögen, daher sind Substanzgewinne grundsätzlich zu versteuern.

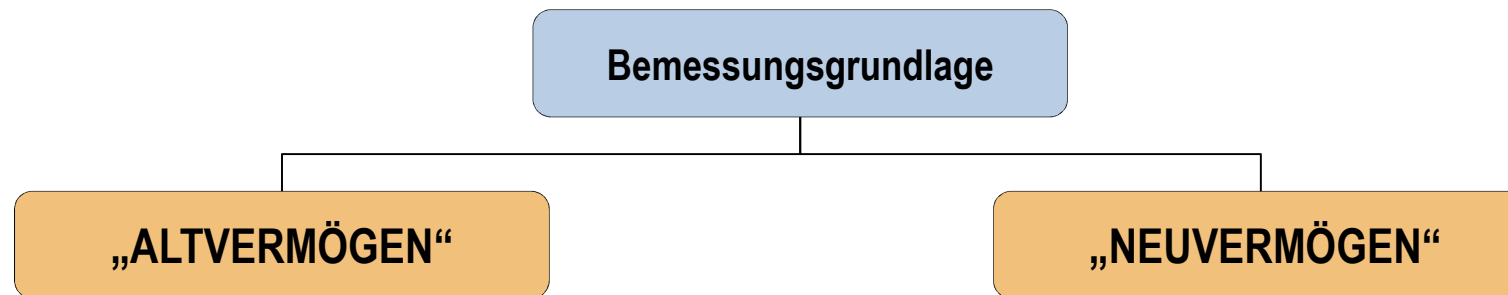
Grundstücksbegriff des § 30 EStG:

- Grund und Boden
 - Gebäude
 - Gebäude auf fremden Grund (Superädifikate)
 - Miteigentum an Grund und Gebäuden
 - Wohnungseigentum (WEG 2002)
 - Baurechte
 - Baurechtswohnungseigentum
- } = grundstücksgleiche Rechte

dies entspricht dem Grundstücksbegriff von GrESt und USt

Immobilienbesteuerung

I. Grundstücke im Privatvermögen (neue Rechtslage §§ 30 ff EStG)



nach alter Rechtslage
am 31.3.2012

nicht mehr steuerverfangen

- Spekulationsfrist am 31.3.2012 bereits abgelaufen:
Anschaffung vor dem 31.3.2002

nach alter Rechtslage
steuerverfangen

- Anschaffung **ab 31.3.2002 und vor dem 1.4.2012**
(innerhalb der Spekulationsfrist (10 Jahre))

UND zusätzlich

- **NEUANSCHAFFUNG** ab dem 1.4.2012

Immobilienbesteuerung

I. Grundstücke im Privatvermögen (neue Rechtslage §§ 30 ff EStG)

„NEUVERMÖGEN“

Regelbemessungsgrundlage
(§ 30 Abs 3 EStG)

Veräußerungserlös
– Restbuchwert

AK / HK
+ Instandsetzungsaufwand
– AfA
= RBW

= Veräußerungsgewinn (Einkünfte)
– Kosten der Selbstberechnung/Mitteilung (§ 30c EStG)

= Regelbemessungsgrundlage

x 30 % (§ 30a Abs 1 EStG)

„ALTVERMÖGEN“

pauschale Ermittlung der Bemessungsgrundlage
(§ 30 Abs 4 EStG)

Ansatz fiktiver Anschaffungskosten:

- 86 % vom Veräußerungserlös
- 40% vom Veräußerungserlös im Fall einer Umwidmung nach dem 31.12.1987

x 30 % (§ 30a Abs 1 EStG)

Immobilienbesteuerung

I. Grundstücke im Privatvermögen (neue Rechtslage §§ 30 ff EStG)

Ausnahmen von der Besteuerung (§ 30 Abs 2 EStG):

- ❖ Veräußerung von **Eigenheimen/Eigentumswohnungen**, wenn
 - durchgehende Verwendung als Hauptwohnsitz zwischen Anschaffung und Veräußerung für mindestens 2 Jahre + Aufgabe Hauptwohnsitz
 - Verwendung als Hauptwohnsitz für mindestens 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre + Aufgabe Hauptwohnsitz
- ❖ **selbst hergestellte Gebäude** (soweit keine Einkunftserzielung innerhalb der letzten 10 Jahre)
- ❖ (drohender) **behördlicher Eingriff**
- ❖ **Zusammenlegungs-/Flurbereinigungsverfahren**

Immobilienbesteuerung

I. Grundstücke im Privatvermögen (neue Rechtslage §§ 30 ff EStG)

Besonderheiten:

❖ eingeschränkter Verlustausgleich (§ 30 Abs 7 EStG)

Verluste aus Grundstücksveräußerungen sind **auf 60%** zu kürzen und

- **auf 15 Jahre verteilt** mit Einkünften aus VuV (§ 28 EStG) zu verrechnen oder
- auf Antrag **im Verlustentstehungsjahr** mit Einkünften aus VuV auszugleichen.

Ein Ausgleich mit anderen Einkunftsarten ist nicht möglich, ein Verlustvortrag nicht vorgesehen.

❖ Option zur Regelbesteuerung (§ 30a Abs 2 EStG):

- § 20 Abs 2 EStG greift nicht (Abzugsfähigkeit zB von Schuldzinsen)
- eingeschränkter Verlustausgleich (§ 30 Abs 7 EStG) gilt dennoch
- Gewinne aus Grundstücksveräußerungen können mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden

Immobilienbesteuerung

Mitteilung und Selbstberechnung der ImmoEST (§§ 30b und 30c EStG)

Anknüpfung an die GrEST-Erklärung und Selbstberechnung nach §§ 10 ff GrESTG

Möglichkeit 1:

- Notar/RA hat über Erwerbsvorgänge nach dem **GrESTG** eine **Abgabenerklärung** bis zum 15. des zweitfolgenden Monats abzugeben (§ 10 GrESTG)
- Notar/RA hat in der Abgabenerklärung nach § 10 GrESTG **mitzuteilen**, wenn aus dem Erwerbsvorgang betriebliche Einkünfte oder Einkünfte nach § 30 EStG erzielt werden (§ 30c Abs 1 EStG)
- ***ImmoEST** ist vom Parteienvertreter **nicht zu erklären und zu entrichten**, dafür trifft den Steuerpflichtigen idR die Pflicht zu einer **besonderen Vorauszahlung (ImmoEST-SVZ)** in Höhe von 30% (§ 30b Abs 4 EStG)*
- *sobald eine **Unbedenklichkeitsbescheinigung** des FA vorliegt, kann eine Eintragung ins Grundbuch erfolgen (§ 160 BAO)*

Immobilienbesteuerung

Mitteilung und Selbstberechnung der ImmoEst (§§ 30b und 30c EStG)

Möglichkeit 2:

- Notar/RA ist **nach § 11 GrEStG** befugt, eine **Selbstberechnung der GrESt** bis zum 15. des zweitfolgenden Monats vorzunehmen und eine Selbstberechnungserklärung nach § 12 GrEStG abzugeben; Bezahlung der GrESt bis zum 15. des auf dem Monat der Selbstberechnung zweitfolgenden Monats
- die **Selbstberechnungserklärung** nach § 12 GrEStG **ersetzt die Unbedenklichkeitsbescheinigung** des FA, sodass eine Eintragung mit Vorliegen der Selbstberechnungserklärung erfolgen kann (§ 160 BAO)
- erfolgt durch den Notar/RA eine Selbstberechnung der GrESt nach § 11 GrESt, dann hat er auch eine Berechnung und Entrichtung der ImmoEst nach § 30c Abs 2 und 3 EStG vorzunehmen
- die **ImmoEst** besitzt gem. § 30b Abs 2 EStG **Abgeltungswirkung**, auf Antrag kann aber eine Veranlagung mit dem besonderen Steuersatz von 30% erfolgen (Veranlagungsoption § 30b Abs 3 EStG)

Immobilienbesteuerung

II. Grundstücke im Betriebsvermögen (alte Rechtslage – vor 1.StabG 2012)

§ 5 - Ermittler:

- Veräußerung von Grund & Boden sowie Gebäuden des Anlagevermögens sind **steuerpflichtig**
(Bemessungsgrundlage: Veräußerungserlös minus Restbuchwert/AK)
- Gewinne unterliegen beim Einzelunternehmer dem **vollen Progressionstarif** (§ 33 EStG)

§ 4 Abs 1 - Ermittler:

- Veräußerung des **Gebäudes** (Anlagevermögen) ist **steuerpflichtig**
(Bemessungsgrundlage: Veräußerungserlös minus Restbuchwert)
es greift der **progressive Tarif** (§ 33 EStG)
- Gewinne/Verluste aus der Veräußerung/Entnahme von **Grund & Boden des Anlagevermögens** sowie sonstige Wertveränderungen sind steuerlich nicht zu berücksichtigen.
ABER: Spekulationstatbestand (§ 30 EStG idF vor 1.StabG 2012) greift!

Immobilienbesteuerung

II. Grundstücke im Betriebsvermögen (neue Rechtslage – 1.StabG 2012)

§ 4 Abs 3a iVm §§ 30 ff EStG:

- **Veräußerung** von Grund & Boden sowie von Gebäuden des Anlagevermögens sind unabhängig von der Gewinnermittlungsart **steuerpflichtig**
(Bemessungsgrundlage: Veräußerungserlös minus Restbuchwert/AK)

am 31.03.2012 **nicht steuerverfänger Grund & Boden des Anlagevermögens**
(§ 4 Abs 1-Ermittler):

pauschale Ermittlung der Bemessungsgrundlage
(§ 4 Abs 3a Z 3 lit a iVm § 30 Abs 4 EStG)

- Gewinne unterliegen beim Einzelunternehmer dem **linearen Steuersatz von 30%**
(mit Regelbesteuerungsoption)

Ausnahmen:
(=Normaltarif)

- Grundstücke des Umlaufvermögens („Waren“)
- Schwerpunkt der betriebl. Tätigkeit in der gewerblichen Überlassung/Veräußerung von Grundstücken
- soweit Teilwertabschreibungen vor dem 1.4.2012 vorgenommen wurden
- soweit stille Reserven vor dem 1.4.2012 übertragen wurden

Immobilienbesteuerung

II. Grundstücke im Betriebsvermögen (neue Rechtslage – 1.StabG 2012)

für alle Gewinnermittlungsarten geltende Regelungen:

- **Befreiungsbestimmungen** für unmittelbar (drohende) behördliche Eingriffe sowie für Flurbereinigungsmaßnahmen gemäß § 30 Abs 2 Z 3 und 4 EStG sind anwendbar (§ 4 Abs 3a Z 1 EStG)
- **Kosten der Mitteilung/Selbstberechnung** sind abziehbar (außer bei pauschaler Ermittlung der Bemessungsgrundlage; § 4 Abs 3a Z 2 EStG), ansonsten greift bei Anwendung des linearen Tarifs das **Abzugsverbot des § 20 Abs 2 EStG**
- **eingeschränkter Verlustausgleich:** Verluste aus Grundstücksveräußerungen sind vorrangig mit positiven Einkünften aus der Veräußerung solcher Grundstücke desselben Betriebes zu verrechnen. Ein verbleibender negativer Überhang darf **nur zu 60%** ausgeglichen werden (§ 6 Z 2 lit d EStG)
- **Regelbesteuerungsoption möglich** (§ 30b Abs 2 iVm § 30b Abs 3 EStG): Abzugsverbot des § 20 Abs 2 EStG greift nicht!
- **ImmoESt/ImmoESt-SVZ: keine Abgeltungswirkung wie bei privaten Grundstücksveräußerungen** daher in der Veranlagung zu berücksichtigen

Immobilienbesteuerung

II. Vom Betriebsvermögen ins Privatvermögen und umgekehrt

➤ Entnahme von Grundstücken

- Die **Entnahme von Grund und Boden** ist unabhängig von der Gewinnermittlungsart steuerfrei (§ 6 Z 4 EStG): Entnahme **zum Buchwert** (=Anschaffungskosten)
- Die **Entnahme von Gebäuden** führt immer zu einer steuerpflichtigen Realisierung (Entnahme zum Teilwert (§ 6 Z 4 EStG))

➤ Einlage von Grundstücken

- Die **Einlage** erfolgt grundsätzlich zu den **AK/HK** bzw dem **niedrigeren Teilwert** (§ 6 Z 5 lit c EStG)
- **Grund & Boden** sowie **grundstücksgleiche Rechte**, die zum 31.3.2012 **nicht mehr steuerverfangen** waren, sind **immer mit dem Teilwert** einzulegen.
 - bei einer **nachfolgenden Veräußerung** greift **§ 4 Abs 3a Z 4 EStG**:
Aufteilung in eine **private Grundstücksveräußerung** (Teilwert minus AK/HK)
und in eine **betriebliche Grundstücksveräußerung** (Veräußerungserlös minus RBW, wobei eine Doppelerfassung zu vermeiden ist!)