

Zorn: Lösung zu den Beispielen vom 24. Mai 2013 zu Grundstücken

Beispiel 1

a)

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Verkaufserlös | 300.000 |
| Anschaffungskosten | - 100.000 |
| <u>Kosten Meldung/Selbstber</u> | <u>-2000</u> |
| Überschuss | 198.000 |
| ImmoESt 25% | 49.500 |

b)
abziehende Anschaffungskosten sind hier um die Anschaffungsnebenkosten erhöht also

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Anschaffungskosten wie oben | 100.000 |
| Schätzung | +1000 |
| Makler | +2000 |
| <u>Vertrag für Ankauf</u> | <u>+5.500</u> |
| Gesamtanschaffungskosten | 108.500 |

Daher hier Überschuss: 189.500; 25% ImmoESt 47.375

Beispiel 2

| | |
|-----------------------|----------------|
| Veräußerungserlös | 830.000 |
| AK | -600.000 |
| HK | -24.000 |
| Instandsetzung | -35.000 |
| <u>Instandsetzung</u> | <u>-65.000</u> |
| Überschuss | 106.000 |
| ImmoESt 25% | 26.500 |

Variante: Grundstücksverkauf nach Vermietung

| | | |
|--------------------------|-----------------|---|
| Veräußerungserlös | 830.000 | |
| AK | -600.000 | |
| AfA von AK (von 480.000) | +43.200 | (480.000 entfällt auf Gebäude) |
| HK | -24.000 | |
| AfA von HK | +2.160 | (Annahme: RestND von Herstellung ca 67 J; 1,5%) |
| <u>Instandsetzung</u> | <u>- 40.000</u> | <u>(6/10 bereits bei VuV abgesetzt)</u> |
| Überschuss | 211.360 | |
| ImmoESt 25% | 52.840 | |

Beispiel 3

| | | |
|------------------------------------|----------------|--|
| Inflationsabschlag zB | | |
| Veräußerungserlös | 850.000 | |
| AK | -650.000 | |
| <u>Vorläufiger Überschuss</u> | <u>200.000</u> | |
| <u>Inflationsabschlag 11. Jahr</u> | <u>-4000</u> | <u>(für jedes angerissene Jahr über 10 Jahren)</u> |
| Überschuss | 196.000 | |

Beispiel 4

a)

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Veräußerungserlös | 350.000 |
| <u>Pauschale AK (86%)</u> | <u>-301.000</u> |
| Überschuss | 49.000 |
| ImmoESt 25% | 12.250 |

b)

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Veräußerungserlös | 350.000 |
| <u>Pauschale AK (40%)</u> | <u>-140.000</u> |
| Überschuss | 210.000 |

Beispiel c) bleibt gleich

Beispiel 5

Steuerpflichtig bleibt nur der Boden

| | |
|---------------------------|----------------|
| Veräußerungserlös Boden | 100.000 |
| <u>Pauschale AK Boden</u> | <u>-40.000</u> |
| Überschuss | 60.000 |
| ImmoESt 25% | 15.000 |

Beispiel 6

Befreit

Beispiel 7

- A: nicht befreit
- B: nicht befreit
- C: befreit
- D: befreit

Beispiel 8

Veräußerungserlös Boden

- AK Boden

+ Veräußerungserlös vermietete Gebäudehälfte

- Herstellungskosten vermietete Gebäudehälfte

+ AfA 2007 bis 2012 für vermietete Gebäudehälfte

(allenfalls minus Kosten des RA für Selbstberechnung, etc)

Überschuss

Variante mit ALTVERMÖGEN

Veräußerungserlös Boden

- 86% Veräußerungserlös Boden

+ Veräußerungserlös vermietete Gebäudehälfte

- 86% Veräußerungserlös vermietete Gebäudehälfte

Überschuss

Beispiel 9

befreit

Beispiel 10

Annelies:

| | |
|--------------------|----------------|
| Veräußerungserlös | 400.000 |
| - pauschale AK 86% | - 344.000 |
| <u>Überschuss</u> | <u>556.000</u> |
| ImmoESt 25% | 14.000 |

Sarah

| | |
|-------------------|----------------|
| Veräußerungserlös | 400.000 |
| AK | - 300.000 |
| <u>Überschuss</u> | <u>100.000</u> |
| ImmoESt 25% | 25.000 |

Variante: steuerbefreit

Beispiel 11

Veranlagungsoption nach § 30b Abs 3

| | |
|-----------------------|---------------|
| Veräußerungs"gewinn" | 80.000 |
| Veräußerungsverlust | -30.000 |
| <u>Saldo</u> | <u>50.000</u> |
| Endgültige Steuer 25% | 12.500 |

Beispiel 12

Korrektur durch Finanzamt mittels nach Veranlagungsoption

Beispiel 13

Variante ImmoESt

| | | |
|---------------------------|-----------------|--|
| Veräußerungserlös | 290.000 | |
| AK | -250.000 | |
| <u>AfA</u> | <u>+ 34.500</u> | (AfA von 3000 für 11,5 Jahre, also 1 x Halbjahres-AfA) |
| Vorläufiger Überschuss | 74.500 | |
| <u>Inflationsabschlag</u> | <u>-2.980</u> | |
| Überschuss | 71.520 | |
| ImmoESt 25% | 17.880 | |

Annahme für Inflationsabschlag: Ankauf am 2. Jänner 2003, Verkauf am 31. Jänner 2014:
Mit 2. Jänner 2013, 0 Uhr sind die 10 Jahre voll; darauffolgend wird am 2. Jänner 2014 das
zweite Jahr (nach den 10 vollen Jahren) angerissen, daher 2 x 2%.

(AfA: 2003 bis 2013 sind 11 Jahre; Jänner 2014 ist weniger als 6 Monate und bringt somit
Halbjahres-AfA)

REGELBESTEUERUNGSOPTION

§ 30a Abs 2 EStG

| | |
|-----------------------------|------------|
| Einkünfte aus VuV | -30.000 |
| Sonstige Einkünfte | +71.520 |
| Gesamtbetrag der Einkünfte | 41.520 |
| <u>Sonderausgaben</u> | <u>-60</u> |
| Einkommen | 41.460 |
| Tarif-Steuer nach § 33 EStG | 12.223 |

Beim Regelbesteuerungsantrag wird daher vom Finanzamt die Steuer von 12.226 vorgeschrieben; da bereits ImmoEST vom 17.880 vom Rechtsanwalt beim Grundstücksverkauf an das FA eingezahlt worden ist, wird die Differenz auf 12.226 vom FA dem Steuerpflichtigen zurückgezahlt (das sind 5657) .

Demonstration "Grenzsteuersatz" versus "Durchschnittssteuersatz"