

## Zorn: Lösung zu den Übungsbeispielen betreffende private Grundstücksgeschäfte

### 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	+1.800	(Annahme: RestND von Herstellung ca 67 J; 1,5% x 5)
Instandsetzung	-100.000	
<u>Instandsetzung-Korrektur</u>	<u>+50.000</u>	<u>(5/10 bereits bei VuV ab 2009 abgesetzt)</u>
Überschuss	201.000	
ImmoESt 25%	50.250	

### 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) .