



**STÖGER & PARTNER**  
Wirtschaftstreuhänder ■ Steuerberater

**Stöger & Partner**  
**Wirtschaftstreuhand- und**  
**SteuerberatungsgmbH**

Riedenburgerstraße 3, 3580 Horn

T: +43 2982 46 46

F: +43 2982 46 46 17

[horn@stoeger-partner.eu](mailto:horn@stoeger-partner.eu)

## Immobilienbesteuerung

### Grundstücksveräußerungen im Privatvermögen ab 1. April 2012

- 1) Unterscheidung: Alt- und Neuvermögen
- 2) Befreiungen: Hauptwohnsitzbefreiung und Herstellerbefreiung
- 3) Erhebung der Immobilienertragsteuer
- 4) Exkurs: zur Grundstücksveräußerung im Betriebsvermögen

**Alexander Trombitas**

Leiter der Steuerabteilung

T: +43 2982 4646 13

[alexander.trombitas@stoeger-partner.eu](mailto:alexander.trombitas@stoeger-partner.eu)

WIEN ■ HORN ■ PRAG ■ PELHŘIMOV ■ BRÜNN ■ BRATISLAVA

[www.stoeger-partner.eu](http://www.stoeger-partner.eu)

FN 333529i, Gerichtsstand: Wien,  
UID Nr.: ATU65324437,  
WT-Code: 805150, DVR-Nr.: 4001746

Bankverbindung:  
Waldviertler Volksbank Horn  
Hauptplatz 10, 3580 Horn

Konto Nr.: 2046001, BLZ: 43600  
IBAN: AT334360000002046001  
BIC: WVOHAT21XXX

Unabhängiges Mitglied von UHY International, Netzwerk von unabhängigen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften

# Altvermögen

- Anschaffungen vor dem 01. April 2002, daher nicht steuerverfängen nach Altregelung (siehe Spekulationstatbestand 10 Jahresfrist).
- Besteuerung (ImmoESt) 3,5 % des Erlöses bzw. bei Umwidmungsfällen 15 % des Erlöses.
- Antrag auf Versteuerung des tatsächlichen Veräußerungsgewinns möglich gem. § 30 Abs. 5 EStG.
- Keine Abzugsfähigkeit von Werbungskosten bei der Pauschalermittlung möglich.

## Pauschale Besteuerung von Altvermögen gem. §30 Abs. 4 EStG

In Fällen von Altvermögen sind die Anschaffungskosten mit 86 % des Veräußerungserlöses anzunehmen, der sich daraus ergebende Betrag ist mit dem Sondersteuersatz von 25 % zu belasten.

Aufgrund dieser Berechnung ergibt sich durchgerechnet eine Steuerbelastung des Veräußerungserlöses von 3,5 %.

## Was sind Umwidmungsgewinne gem. §30 Abs. 4 Z. 1 EStG?

Bei Grundstücken, die nach dem 31. Dezember 1987 von Grünland in Bauland umgewidmet wurden, ist der erhöhte Satz von 15 % des Erlöses anzuwenden. Die Anschaffungskosten werden mit 40 % des Veräußerungserlöses angenommen, der verbleibende Betrag ist wiederum mit 25 % Sondersteuersatz belastet.

# Neuvermögen

- Anschaffungen ab dem 1. April 2002;
- Besteuerung 25 % (Sondersteuersatz gem. § 30a Abs.1) des Veräußerungsgewinnes ;
- Abzug von Werbungskosten eingeschränkt;
- Inflationsabschlag 2 %/Jahr für Grund und Boden ab dem 11. Jahr;
- Regelbesteuerungsoption gem. § 30a Abs. 2 möglich;
- Sondersteuersatz gilt nicht für Rentenzahlungen (Allgemeiner Steuertarif);
- Verlustausgleichsmöglichkeit.

## Ermittlung Veräußerungsgewinn

### Veräußerungserlös

- abzgl. Anschaffungskosten
- abzgl. Herstellungsaufwendungen
- abzgl. Instandsetzungsaufwendungen
- zuzügl. AFA-Beträge die bei der Einkünfteermittlung berücksichtigt wurden
- zuzügl. beschleunigt abgesetzte Herstellungsaufwendungen gem. § 28 Abs.3 EStG
- zuzügl. steuerfreie Subventionen der öffentlichen Hand gem. § 28 Abs.6 EStG

### Steuerbemessungsgrundlage

# Abzug von Werbungskosten

## Nicht mehr abziehbar

- Verkäuferprovision Makler;
- Kosten für Inserate;
- Übernommene Vertragserrichtungskosten vom Verkäufer;
- Kosten von Bewertungsgutachten;
- Fremdkapitalzinsen.

## Abziehbar

- Kosten für die Mitteilung und Selbstberechnung;
- Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen anlässlich der Veräußerung.

## Inflationsabschlag

- Nur möglich wenn besonderer Steuersatz in Höhe von 25 % zur Anwendung kommt.
- 2 % p.a vom Veräußerungsgewinn.
- Beginnt ab dem 11. Jahr der Anschaffung.
- Begrenzt mit max. 50 % der Einkünfte.
- Gilt im Privatbereich für Grund und Boden und Gebäude.

## Regelbesteuerungsoption gem. § 30a Abs. 2

Anstelle des Sondersteuersatzes von 25 % kann der allgemeine Steuertarif angewendet werden, gilt für sämtliche Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen – Günstigkeitsvergleich.

## Verlustausgleich

Verluste aus Grundstücksveräußerungen können im selben Kalenderjahr mit Gewinnen aus Grundstücksveräußerungen und ein allfälliger Überhang kann zur Hälfte mit Verlusten aus Vermietung & Verpachtung ausgeglichen werden.

# Befreiungen

## Hauptwohnsitzbefreiung

- Gilt für Gebäude als auch Grund und Boden max. 1000 m<sup>2</sup> und max. 2 KFZ-Abstellplätze.
- Wenn dem Veräußerer das Eigenheim oder Eigentumswohnung samt Grund und Boden ab der Anschaffung für mindestens 2 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat – 1. Tatbestand.
- Oder innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung mindestens 5 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat – 2. Tatbestand (NEU).
- In beiden Varianten ist der Hauptwohnsitz aufzugeben (Toleranz vorher/nachher max. 1. Jahr) beim 2. Tatbestand kann der Hauptwohnsitz auch schon früher aufgegeben werden.
- Voraussetzung muss persönlich erfüllt werden (NEU), wird nicht durch Erbschaft oder Schenkung übertragen.

## Eigenheim – Eigentumswohnung

- Eigenheim: Wohnhaus mit nicht mehr als 2 Wohnungen.
- Eigentumswohnung ist eine Wohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz.
- Mindestens 2/3 der Gesamtnutzfläche müssen eigenen Wohnzwecken dienen.

## Herstellerbefreiung

- Bauherr übernimmt Risiko.
- Bei erstmaliger Gebäudeerrichtung.
- Gilt nicht für Grund und Boden.
- Anschaffung eines Rohbaus und Fertigstellung, wenn Fertigstellungskosten höher als Anschaffungskosten.
- Gebäude darf in den letzten 10 Jahren nicht zur Erzielung von Einnahmen verwendet worden sein.
- Ist eine höchstpersönliche Befreiung und kann nicht durch Erbschaft oder Schenkung übertragen werden.

## Sonstige Befreiungen

- Behördlicher Eingriff;
- Flurbereinigung, Grundstückszusammenlegung, Baulandumlegung;
- Abgeltungen von Wertminderung im öffentlichen Interesse.

## Erhebung der Immobilienertragsteuer

### ab 1. Jänner 2013

- Verpflichtete Meldung gem. § 30c Abs. 2 EStG durch Parteienvertreter.
- Parteienvertreter sind Rechtsanwälte und Notare, keine Steuerberater.
- Fälligkeit bis spätestens am 15. Tag des auf den Monat des Zuflusses zweitfolgenden Monats z.B. Veräußerung 10.1. ergibt Fälligkeit am 15. 3.
- ImmoESt grundsätzlich mit Abgeltungswirkung Endbesteuerung wenn nicht zur Regelbesteuerung optiert wird.

# Grundstücksveräußerung im Betriebsvermögen

- Gilt nicht für Kapitalgesellschaften.
- Grund und Boden nun auch bei Gewinnermittlung nach § 4(1) EStG steuerpflichtig, gleiche Behandlung wie Altvermögen im Privatvermögen (Anschaffung vor 1. April 2002).
- Veräußerungen auch mit Sondersteuersatz von 25 % und nicht mehr nach Allgemeinen Steuertarif, bei Betriebsaufgabe kein Hälftesteuersatz.
- Verlustausgleich möglich, vorrangige Verrechnung mit Gewinnen aus Grundstückveräußerung, danach halbieren und innerbetrieblich ausgleichen, verbleibender Verlust kann vorgetragen werden
- Regelbesteuerungsoption möglich.
- Keine Endbesteuerungswirkung, die ImmoEst ist eine besondere Vorauszahlung, Erklärungspflicht.