



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für IMMOBILIEN

Wien, November 2018

## BMF ZUR GRUNDSTÜCKSV ERÄUSSERUNG<sup>©</sup>

In den überarbeiteten Einkommensteuerrichtlinien (EStR) wurden auch Änderungen im Bereich der Grundstücksübertragung vorgenommen, auszugsweise ua:

Grundsätzlich stellt die **Rückabwicklung einer Grundstücksveräußerung** eine neue **Veräußerung** dar.

Nur wenn die Rückabwicklung aufgrund einer gerichtlichen **Vertragsauflösung mit Ex-tunc-Wirkung** (zB im Fall von Irrtum) erfolgt, stellt die Rückabwicklung ein rückwirkendes Ereignis dar. In diesem Fall kommt der Rückabwicklung auch dann steuerliche Wirkung zu, wenn die ImmoEST bereits entrichtet wurde.

Weiters ist bei Grundstücksveräußerungen gegen **Ratenzahlungen** oder gegen **Rente** eine Rückabwicklung auch dann steuerlich anzuerkennen, wenn noch kein Abgabensanspruch entstanden ist. Ein ImmoEST-Anspruch entsteht erst dann, wenn die Summe der zugeflossenen Raten oder Renten die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Grundstücks überstiegen hat. Solange dies nicht der Fall ist, ist kein Abgabensanspruch entstanden und der Vertrag kann auch mit steuerlicher Wirkung rückabgewickelt werden (Rz 6623 EStR).

Die mittlerweile ergangene Judikatur des VwGH zur **Hauptwohnsitzbefreiung** wurde in die EStR eingearbeitet. Das Erfordernis des Vorliegens von Wohnungseigentum zum Zeitpunkt der Veräußerung wurde ebenso aufgenommen wie die Einrechnung der Mietzeit vor dem Kauf der Eigentumswohnung oder des Eigenheims in die Mindestfrist für die Hauptwohnsitzbefreiung (sh unsere Info vom März 2018). Die bisher in den EStR enthaltene einjährige Frist für die erforderliche Aufgabe des Hauptwohnsitzes zur Geltendmachung der Hauptwohnsitzbefreiung wurde entsprechend der Judikatur des VwGH etwas aufgeweicht. Steht daher bei Abschluss des Verkaufsvertrags fest, dass der Hauptwohnsitz aufgegeben wird, der neue Hauptwohnsitz aber noch nicht bezugsfertig ist, kann die Toleranzfrist auch ein Jahr übersteigen. Durch eine Optionsausübung im Vorjahr besteht keine Bindungswirkung für die Folgejahre. Die Hauptwohnsitzbefreiung umfasst weiterhin nur eine Grundstücksfläche von **1.000 m<sup>2</sup>**. Für die Praxis von Interesse ist auch die neue Aussage in den EStR, wonach im Fall eines **ratenweisen Zuflusses** des Veräußerungspreises die **Regelbesteuerungsoption** jedes Jahr von Neuem in Anspruch genommen werden kann (Rz 6640-6643 EStR).

© ÖGSW Klienten-Info, Wien (19.11.2018)  
s:\daten\_st\info\info für immobilien\bmf zur grundstücksveräußerung.docx

Seite 1 von 1

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei. Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem Stingl-Top Audit Newsletterversand zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein E-Mail an uns. Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Stingl-Top Audit haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Stingl-Top Audit übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.