

Die steuerliche Begünstigung des Wohngebäudes bei der Betriebsaufgabe – FAQ

Antworten auf die wichtigsten Fragen

1. Welche Auswirkungen hat die Begünstigung?

Die Entnahme des Gebäudes anlässlich der Betriebsaufgabe unterliegt grundsätzlich der seit 1. April 2012 geltenden Immobilienbesteuerung.

Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen werden die - im Zuge einer Betriebsaufgabe - auf das gesamte Gebäude entfallenden stillen Reserven nicht versteuert.

Hinweis:

Seit 1.4.2012 kommt es abweichend von der bisherigen Rechtslage bei der Entnahme von Grund und Boden des Anlagevermögens aus dem Betriebsvermögen in der Regel zu keiner unmittelbaren steuerlichen Auswirkung mehr, da die stillen Reserven nunmehr auch im privaten Bereich steuerverfassen bleiben. Bei einem späteren Verkauf des Grund und Bodens werden die zugewachsenen stillen Reserven ohnedies steuerlich erfasst

2. Wie wird die Begünstigung geltend gemacht?

Die Begünstigung steht nur auf Antrag zu!

3. Auf welche Bereiche ist die Begünstigung anzuwenden?

Die Begünstigung ist steuersubjektbezogen auszulegen und anwendbar auf

- Alleineigentum
- Miteigentum
- gemeinschaftliches Eigentum von Mitunternehmern
- Wohnungseigentum

Erforderlich ist allerdings, dass derselbe Steuerpflichtige an Teilen desselben Gebäudes Eigentum innehat. Eine Parifizierung darf nicht erfolgt sein.

4. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- Die Betriebsaufgabe erfolgt bzw. steht in direktem Zusammenhang damit, dass der Steuerpflichtige entweder
 - gestorben ist und dadurch eine Betriebsaufgabe veranlasst wird oder
 - erwerbsunfähig ist oder
 - das 60. Lebensjahr vollendet hat und seine Erwerbstätigkeit einstellt
- Der gesamte Betrieb wird aufgegeben, eine bloße Teilbetriebsaufgabe führt zu keiner steuerlichen Befreiung.
- Das Gebäude ist bis zur Aufgabe des Betriebes der Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen gewesen. Hierbei wird der Begriff des Gebäudes durch bautechnische Kriterien festgelegt. Bereits eine Distanz von wenigen Metern zwischen Wohngebäude und Betriebsgebäude führt zum Verlust der Begünstigung.
- Bei Vorhandensein eines einzigen Wohnsitzes, ist dieser Hauptwohnsitz. Bei mehreren Wohnsitzes gilt als Hauptwohnsitz derjenige, zu dem die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen bestehen (Mittelpunkt der Lebensinteressen). Die Verwaltungspraxis fordert hinsichtlich des Hauptwohnsitzes, dass das Gebäude in den beiden vor der Erfassung des Aufgabengewinnes liegenden Kalenderjahren durchgehend der Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen gewesen sein muss.
- Das Gebäude (der Gebäudeteil) darf innerhalb von fünf Jahren nach der Betriebsaufgabe weder vom Steuerpflichtigen selbst, noch von einem unentgeltlichen Rechtsnachfolger (Erbe, Geschenknahmer) veräußert werden.
- Auf das Gebäude dürfen keine stillen Reserven übertragen worden sein.

5. Wann liegt eine schädliche Erwerbstätigkeit vor?

Eine Erwerbstätigkeit liegt dann noch nicht vor, wenn der Gesamtumsatz aus den ausgeübten Tätigkeiten 22.000 EUR und die gesamten Einkünfte aus den ausgeübten Tätigkeiten 730 EUR im Kalenderjahr nicht übersteigen.

Einkünfte und Umsätze aus Tätigkeiten, die keine Erwerbstätigkeit darstellen (z.B. Pensionsbezüge, Einkünfte und Umsätze aus einer Vermögensverwaltung – somit Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und aus Kapitalvermögen), sind in diese Grenzen nicht einzubeziehen.

6. Welche Vorgänge sind nicht schädlich?

- eine Veräußerung nach Verstreichen der 5 Jahresfrist oder oder
- die eigene oder durch einen unentgeltlichen Nachfolger erfolgte Verwendung zur Einkunftserzielung
- die Überlassung einem anderen ganz oder zum Teil zur Erzielung betrieblicher Einkünfte

7. Welche Konsequenzen hat die Veräußerung innerhalb der 5 Jahresfrist?

Bei Betriebsaufgabe nach dem 31.3.2012 erfolgt die Nachversteuerung der steuerfrei gebliebenen stillen Reserven – als rückwirkendes Ereignis im Aufgabebjahr – grundsätzlich zum besonderen Steuersatz. Sind nachträgliche Wertsteigerungen eingetreten, sind diese als Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen zu erfassen.

Stand: 01.07.2022