

STEUERN 2013 steuerliche Behandlung von Grundstücksverkäufen ab 1.4.2012

Immobilien - Steuer

neue Rechtslage (ab 1.4.2012)

- **Sondersteuersatz von 25%** für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen
- **Spekulationsfrist wurde abgeschafft.**
 - **ab 1. April 2012 unterliegen grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht.**
 - **ehem. Spek-Frist hat aber noch Bedeutung für die Unterscheidung Altgrundstück / Neugrundstück**

neue Rechtslage (ab 1.4.2012)

- Pauschalermittlung der Einkünfte für sog. „Altgrundstücke“ (keine WK)
- Regelermittlung der Einkünfte für sog. „Neugrundstücke“ - „Inflationsabschlag ab dem 11. Jahr“ nur WK in Form von Meldung, Berechnung und Entrichtung der Immobilienertragsteuer + Vorsteuerber.
- Steuerfrei sind weiterhin
 - der Hauptwohnsitz des Veräußerers
 - sowie selbst hergestellte Gebäude.

ABGRENZUNG
ALT-GRUNDSTÜCKE
NEU-GRUNDSTÜCKE

Altgrundstücke / Neugrundstücke

31.12.1987	31.03.2002	1.4.2012
	NEU – Grundst. 10 Jahre zum 1.4. nach alter RL steuerh.	Regelermittlung 25 % Sonderst.
ALT – Grundstück (ohne Umwidmung) d.h. nach alter Rechtslage nicht steuerhängig		Pauschalermittlung 25 % Sonderst. = 3,5 % effektiv
ALT – Grstk. mit Umwidm. Bis 31.12.87		Pauschalermittlung 25 % Sonderst. = 3,5 % effektiv
ALT – Grundst. mit Umwidmung nach dem 31.12.1987		Pauschalermittlung 25 % Sonderst. = 15 % effektiv

WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH
Unternehmensberatung • IT

BESONDERER STEUERSATZ VON 25%

Steuersatz

- Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken ab 1. April 2012 unterliegen einem **besonderen Steuersatz von 25%**
- Dieser fixe Steuersatz ist damit genau so hoch wie jener der **Kapitalertragsteuer**, sodass für den Bereich der Vermögensverwaltung nunmehr weitgehend einheitliche Steuerbelastungen gegeben sind.

Steuersatz

- **auf Antrag** kann der Tarifsteuersatz angewendet werden (Regelbesteuerungsoption).
- Die **Regelbesteuerungsoption** kann nur für **sämtliche** (betriebliche und außerbetriebliche) Einkünfte aus **Grundstücksveräußerungen** ausgeübt werden, die dem besonderen Steuersatz von 25 % unterliegen.

ERMITTLUNG DER EINKÜNFTE

Ermittlung der Einkünfte

Neu-Grundstücke:

Veräußerungserlös
- (adaptierten) AK
= Einkünfte

Bei Veräußerung nach
10 Jahren 2%
Inflationsabschl./Jahr
(max. 50%)

Adaptierte AK:

Tatsächliche AK

- AfA die bei V+V
- + HK und Instandsetzungsk., soweit nicht bereits bei V+V abgezogen
- steuerfreie Beträge (Förd. Aus öff. Mitteln)

Ermittlung der Einkünfte

10. Österreichischer
IT- & Beratertag
Der Branchenevent für Ihren Erfolg

Inflationsabschlag

- Die Bemessungsgrundlage wird nach Ablauf des 10. Jahres jährlich um 2% reduziert (Inflationsabschlag).
- Der maximale Inflationsabschlag beträgt 50% des Veräußerungsgewinns.
- Nur bei Regelermittlung nicht bei Pauschalermittlung



Ermittlung der Einkünfte

10. Österreichischer
IT- & Beratertag
Der Branchenevent für Ihren Erfolg

adaptierte Anschaffungskosten

- nur bei Regelermittlung (nicht bei pausch. Ermittlung der AK)
- **Herstellungsaufwand** (zB Anbau, Zubau, Aufstockung, Zusammenlegung von Wohnungen, erstmaliger Einbau von Sanitäreinrichtungen oder einer Zentralheizungsanlage) und
- **Instandsetzungsaufwand** (zB Austausch wesentlicher Gebäudeteile, Fenstertausch, ...) erhöhen die tatsächlichen Anschaffungskosten und vermindern so den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn.



Ermittlung der Einkünfte

Fortsetzung adaptierte AK

- **Instandhaltungskosten** (zB Ausmalen, Parketten abschleifen) sind hingegen **nicht** zu berücksichtigen
- **Keine Berücksichtigung** erfolgt aber insoweit, als diese Kosten im Falle der vorangegangenen Vermietung ohnehin bereits bei der Ermittlung der Einkünfte aus **Vermietung** und Verpachtung als **Werbungskosten** berücksichtigt wurden, weil sie sonst doppelt abgesetzt würden.

Ermittlung der Einkünfte

Fortsetzung adaptierte AK

- bereits steuerlich geltend gemachte **Absetzung für Abnutzung (AfA)** kürzt die AK.
- Sollten von der öffentlichen Hand **steuerfreie Subventionen** empfangen worden sein, **kürzen** auch diese die Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Ermittlung der Einkünfte

Beispiel adaptierte AK:

Verkaufserlös		120.000
AK	100.000	
AfA bei V+V	- 12.000	
<u>noch nicht beanspr. 1/10</u>	<u>10.000</u>	<u>98.000</u>
		22.000
davon ev. Inflationsabschlag		
<u>Kosten der Meldung nach § 30c</u>		<u>- 2.000</u>
Einkünfte		20.000
25 % Steuer		5.000

Ermittlung der Einkünfte

Alt-Grundstücke

(ohne Umwidmung nach
31.12.87):

Veräußerungserlös
- (pauschale) AK = 86%
= **Einkünfte = 14%**
x 25% Steuer
= 3,5% effektiv

Alt-Grundstücke (mit
Umwidmung nach
31.12.1987

Veräußerungserlös
- (pauschale) AK = 40%
= **Einkünfte = 60%**
x 25% Steuer
= 15% effektiv

Ermittlung der Einkünfte

pauschale Ermittlung

- AK werden Pauschal mit 86% des Veräußerungserlöses angesetzt
- Erfolgte nach dem 31. Dezember 1987 -
- und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb -
- eine Änderung der **Widmung** von Grünland in **Bauland**, werden die **Anschaffungskosten pauschal** statt mit 86% nur mit 40 % des Veräußerungserlöses angesetzt.

Ermittlung der Einkünfte

kein Abzug von Werbungskosten/Betriebsausgaben ausgen. die Kosten für die Mitteilung oder Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer gemäß § 30c EStG (nur bei Regelermittlung) + Vorsteuerberichtig.

- nicht abzugsfähig sind Verkäuferprovision Kosten an den Makler, Kosten für Inserate, vom Verkäufer übernommene Vertragserrichtungskosten, Kosten von Bewertungsgutachten, Fremdkapitalzinsen...
- Abzugsverbot gilt auch bei Regelbesteuerung

Ermittlung der Einkünfte

Anschaffungsnebenkosten sind, anders als bei Kapitalanlagen, zu berücksichtigen

- seinerzeitige Käuferprovision an den Makler,
- Vertragserrichtungskosten,
- Grunderwerbsteuer,
- Eintragungsgebühr

Ermittlung der Einkünfte

Verluste aus privaten Grundstücksveräußerung

- sind nur mit Gewinnen aus Grundstücksveräußerungen ausgleichsfähig
- nicht mit anderen Einkünften ausgleichsfähig
- noch vortragsfähig
- bei Option zur Regelbesteuerung können Verluste aus privaten Grundstückveräußerungen mit Gewinnen aus privaten Grundstücksveräußerungen verrechnet werden

Ermittlung der Einkünfte

Beispiel :

Ein Grundstück mit Haus wurde 2005 um 150.000 gekauft und wird 2012 um 200.000 veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 50.000 Euro.

Neu-Grundstück

der volle Mehrerlös ist als Veräußerungsgewinn der Besteuerung mit dem besonderen Steuersatz iHv 25% zu unterwerfen. Das ergibt eine Steuerbelastung von 12.500 Euro.

Ermittlung der Einkünfte

Beispiel:

Ein Haus wurde 1990 um 100.000 Euro gekauft und wird im Herbst 2012 um 170.000 Euro veräußert.

Alt-Grundstück

Veräußerungserlös	170.000
pauschale AK (86%)	146.200
Einkünfte	23.800
Sondersteuer (25%)	5.950

kein Ansatz von Werbungskosten, kein
Inflationsabschlag,
Regelermittlung auf Antrag möglich

VERLUSTAUSGLEICH

Verlustausgleich

Vertikaler Verlustausgleich

- Verluste aus Grdst. Veräuß. im Privatbereich sind nur mit Gewinnen aus Grundstücksveräußerungen ausgleichsfähig; keine Verrechnung mit anderen Eink.
- Das gilt auch, wenn von der Option zur Regelbesteuerung Gebrauch gemacht wird.

1. L+F	
2. SA	
3. GW	400
4. nSA	
5. KV	
6. V+V	
7. Sonst.	-100
Summe Eink.	400

Verlustausgleich

Vertikaler Verlustausgleich

- Verluste aus anderen Einkünften sind aber sehr wohl mit Gewinnen aus Grundstücksveräußerungen ausgleichsfähig, wenn auf Regelbesteuerung optiert wird
 - Bei Verlusten aus Grundstücksveräußerungen ist kein Verlustvortrag möglich
- | | |
|--------------------|------------|
| 1. L+F | |
| 2. SA | |
| 3. GW | -100 |
| 4. nSA | |
| 5. KV | |
| 6. V+V | |
| 7. <u>Sonst.</u> | 400 |
| Summe Eink. | 300 |

STEUERBEFREIUNGEN

Steuerbefreiungen

10. Österreichischer
IT- & Beratertag
Der Branchenevent für Ihren Erfolg

Befreiungen für

- Hauptwohnsitz
- selbst hergestellte Gebäude
- behördlichen Eingriff
- Tausch von Grundstücken iSd Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes
- Abgeltungen von Wertminderungen aufgrund öffentlichen Interesses



Steuerbefreiungen

10. Österreichischer
IT- & Beratertag
Der Branchenevent für Ihren Erfolg

Hauptwohnsitzbefreiung (Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen = Mittelpunkt der Lebensinteressen)

- ab der Anschaffung und bis zur Veräußerung durchgehend für mindestens zwei Jahre HWS war und dieser aufgegeben wird oder
- nunmehr auch wenn der Verkäufer innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens 5 Jahre durchgehend den HWS hatte und dieser aufgegeben wird



Hauptwohnsitzbefreiung

- auch dann, wenn der Steuerpflichtige seinen Hauptwohnsitz bereits vor Veräußerung aufgegeben hat.
- ab 1. April 2012 insoweit eingeschränkt, als jedenfalls der **Veräußerer selbst** das **Hauptwohnsitzerfordernis** erfüllt haben muss.
- Dazu zählen aber auch Zeiten, in denen der Veräußerer noch nicht Eigentümer gewesen ist.

Hauptwohnsitzbefreiung

- Wird ein geerbtes oder geschenktes Grundstück verkauft, kommt es darauf an, ob der Veräußerer (auch als bloßer Mitbewohner des unentgeltlich Übertragenden) dort fünf Jahre durchgehend den Hauptwohnsitz gehabt hat.
- Weiters ist ab 1. April 2012 jedenfalls Voraussetzung, dass der Veräußerer den Hauptwohnsitz aufgibt oder (bei der Fünfjahresfrist) bereits aufgegeben hat.

Steuerbefreiungen

Beispiel:

- A teilt sein Eigenheim in zwei Wohneinheiten, veräußert eine davon und behält in der anderen seinen Hauptwohnsitz.
- Die Hauptwohnsitzbefreiung ist nicht anwendbar
- (Hauptwohnsitz wurde nicht aufgegeben)

Steuerbefreiungen

Beispiel:

- B hat seit mehr als fünf Jahren den Hauptwohnsitz in seinem Eigenheim, er veräußert dieses im Mai 2012 und bleibt als Mieter (mehr als sechs Monate) Hauptwohnsitzer.
- Die Befreiung steht nicht zu
- (HWS wurde nicht aufgegeben)

Steuerbefreiungen

Beispiel:

- C hat seit mehr als 5 Jahren den Hauptwohnsitz in seiner Eigentumswohnung. Er besitzt noch eine zweite Eigentumswohnung, die er vermietet. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zieht er als Hauptwohnsitzer in die bisher vermietete Wohnung und veräußert den bisherigen Hauptwohnsitz:
- Die Befreiung steht zu.

Steuerbefreiungen

Beispiel:

- Sohn erbt die Eigentumswohnung der Eltern, aus der der Sohn bereits seit über fünf Jahren ausgezogen ist, und veräußert diese.
- Die Veräußerung ist nicht befreit.
- Der Sohn hatte innerhalb der letzten 10 Jahre nicht 5 Jahre den HWS

Herstellerbefreiung (nur für Gebäude; nicht für G+B)

- für selbst hergestelltes Gebäude
- wenn der Steuerpflichtige das (finanzielle) Baurisiko hinsichtlich der Errichtung des Gebäudes trägt oder
- wenn es durch einen beauftragten Unternehmer errichtet wurde, der Eigentümer aber das Risiko allfälliger Kostenüberschreitungen zu tragen hatte.

keine Herstellerbefreiung

- insoweit, als das Gebäude innerhalb der letzten 10 Jahre der Erzielung von Einkünften gedient hat:
- Liegt eine teilweise Nutzung zur Erzielung von Einkünften vor (teilweise Vermietung des Hauses oder der Eigentumswohnung), kann nur der nicht vermietete Teil von der Besteuerung ausgenommen werden, während für den vermieteten Teil die Befreiung nicht greift.

Steuerbefreiungen

Beispiel:

Ein Grundstück befindet sich seit Generationen im Familienbesitz (ursprüngliche AK sind nicht bekannt).

2001 Umwidmung zu Bauland

2002 Errichtung eines Gebäudes um 400.000
(kein HWS, selbst hergestelltes Gebäude).

2012 Verkauf um 600.000 (500.000 entfallen auf die Gebäude, 100.000 auf den Grund und Boden).

Lösung siehe nächste Folie

Steuerbefreiungen

Lösung: - Altgrundstück umgewidmet

Grund u. Boden:

$100.000 - 40.000 (40\%) = 60.000,-- \times 25\% = 15.000$

Gebäude:

(steuerfrei - Herstellerbefreiung)

Zusammentreffen von Hauptwohnsitzbefreiung und Herstellerbefreiung

- Hauptwohnsitzbefreiung hat Vorrang gegenüber der Herstellerbefreiung
- Dies ist deswegen günstiger, weil bei der Herstellerbefreiung nur das Gebäude steuerfrei bleibt, bei der Hauptwohnsitzbefreiung aber grundsätzlich auch der zugehörige Grund und Boden.

Behördlicher Eingriff

- Grundstücke, die infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen veräußert werden sind steuerbefreit

EINHEBUNG DER STEUER

Einhebung der Steuer

- Die **Einhebung/Abfuhr** der Einkommensteuer für Grundstücksveräußerungen im privaten Bereich erfolgt wie im Grunderwerbsteuergesetz grundsätzlich durch **Parteienvertreter** (Notare oder Rechtsanwälte).
- Zwingend ist dies aber **erst ab 2013** in allen Fällen vorgesehen, in denen der Parteienvertreter auch die Grunderwerbsteuer des Erwerbers selbst berechnet.
- **§ 30c EStG**
 - Mitteilung des Veräußerungsvorganges an das FA
 - Selbstberechnung und Abfuhr der Immobilienwertsteuer

Einhebung der Steuer

§ 30b EStG

- Die **Entrichtung** hat am 15. des zweitfolgenden Kalendermonat nach Zufluss der Verkaufserlöses zu erfolgen.
- bei ratenweisem Zufluss ist auf den Zufluss jener Erlösteile abzustellen, die die Buchwerte übersteigen

Einhebung der Steuer

- bei **privaten Grundstückveräußerungen** **Endbesteuerungswirkung** (Abgeltungswirkung),
- keine Verpflichtung, die Einkünfte Einkommensteuererklärung aufzunehmen (nur betriebliche Grundstücksveräußerungen müssen aufgenommen werden)
- auch dann endbesteuert, wenn bereits 2012 freiwillig die Selbstberechnung und Entrichtung durch den Parteienvertreter erfolgt ist

Einhebung der Steuer

- Veranlagungsoption (ein Grundstück mit Verlust, das andere mit Gewinn ... Sondersteuersatz bleibt erhalten)
- Eine Veranlagung kann aber auch dazu dienen, eine fehlerhafte Berechnung richtigzustellen (es wurden zB Instandsetzungskosten noch nicht berücksichtigt).
- Ist die Selbstberechnung aufgrund unrichtiger oder unvollständiger Angaben des Veräußerers fehlerhaft, tritt auch keine Endbesteuerungswirkung ein.

Einhebung der Steuer

- Abgesehen von der Veranlagungsoption, bei der der besondere Steuersatz erhalten bleibt, ist aber auch eine Veranlagung zum **regulären Steuertarif** (sogenannte „**Regelbesteuerungsoption**“) möglich.
- Eine solche kann dann sinnvoll sein, wenn die anzuwendende tarifmäßige Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn (insbesondere wegen **Verlusten aus anderen Einkunftsquellen**) weniger als 25% der Bemessungsgrundlage beträgt.

Einhebung der Steuer

- Wird keine Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter entrichtet, besteht ab 2013 für den Veräußerer die **Verpflichtung**, eine **besondere Vorauszahlung** in Höhe von 25% der jeweiligen Bemessungsgrundlage zu entrichten.
- Diese besondere Vorauszahlung entfaltet keine Abgeltungswirkung, sie wird angerechnet.

Einhebung der Steuer

- Unabhängig davon, ob eine Selbstberechnung und Entrichtung der ImmoEST durch den Parteienvertreter erfolgt oder nicht, muss der **Parteienvertreter** jedenfalls die **relevanten Daten** aus dem Grundstücksgeschäft dem **Finanzamt** mitteilen.

Einhebung der Steuer

Beispiel:

- Ein Parteienvertreter ist mit der Abwicklung eines Grundstücksgeschäftes beauftragt.
- In diesem Zusammenhang ist er auch mit der Durchführung der Selbstberechnung nach dem Grunderwerbsteuergesetz beauftragt.
- Lösung siehe nächste Folie

Einhebung der Steuer

Lösung:

- Der Veräußerer legt dem Parteienvertreter den Kaufvertrag vom seinerzeitigen Wohnungserwerb (2005) vor und bestätigt schriftlich die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Angaben.
- Auf Basis der darin genannten AK ermittelt der Parteienvertreter die Einkünfte und entrichtet die Immobilienertragsteuer.
- Mit der Entrichtung der Immobilienertragsteuer ist die Einkommensteuer aus dem Grundstücksverkauf grundsätzlich abgegolten.

Einhebung der Steuer

Beispiel:

- Ein Parteienvertreter ist mit der Abwicklung eines Grundstücksgeschäftes beauftragt.
- Der Parteienvertreter gibt die Abgabenerklärung für die Grunderwerbsteuer ab, nimmt jedoch **nicht** die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer vor.

- *Lösung siehe nächste Folie*

Einhebung der Steuer

Beispiel:

- Wird ab 2013 keine Immobilienertragsteuer entrichtet, hat der StPfl. selbst eine **besondere VZ in Höhe der Immobilienertragsteuer (25 %) bis 15. des zweitfolgenden Monat (Zufluss) zu entrichten.**
- Die geleistete besondere VZ entfaltet anders als die Immobilienertragsteuer **keine Abgeltungswirkung**; daher zwingende Aufnahme in die ESt-Erklärung und Anrechnung der VZ auf die ESt.
- Die relevanten Daten aus dem Grundstücksgeschäft sind dem Finanzamt vom Parteienvertreter **mitzuteilen.**

Einhebung der Steuer

GrESt (FAG)

