

## **Information zur steuerlichen Behandlung von privaten Grundstücksveräußerungen ab 1.1.2013**

Mit Inkrafttreten des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 („Sparpaket“) wurde die Besteuerung von Immobilienveräußerungen im Einkommensteuerrecht ab 1.4.2012 umfassend neu geregelt.

### **Was ist neu?**

Nach bisheriger Rechtslage waren private Veräußerungen von Grundstücken (Grund und Boden, Gebäude, Superädifikate, Bau-, Jagd- und Fischereirechte, etc.) nur innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren (in Sonderfällen 15 Jahren) als Spekulationsgeschäfte steuerpflichtig.

Ab 1.4.2012 unterliegen Gewinne aus der Veräußerung privater Grundstücke auch außerhalb der Spekulationsfrist generell einem festen Sondersteuersatz von 25 %. Wie bisher liegt bei unentgeltlichen Übertragungsvorgängen (z.B. Erwerb von Todes wegen, reine oder gemischte Schenkung) keine steuerpflichtige Veräußerung vor.

Bei der Ermittlung der Einkünfte aus der Veräußerung („Veräußerungsgewinn“) ist zwischen „Neuvermögen“ und „Altvermögen“ zu unterscheiden:

### **1. „Neuvermögen“**

War die Spekulationsfrist am 31.3.2012 noch nicht abgelaufen, sind die Grundstücke weiterhin steuerpflichtig. Dies betrifft ab dem 31.3.2002 (in Sonderfällen ab dem 31.3.1997) angeschaffte Grundstücke. Der Veräußerungsgewinn wird folgend berechnet:

Veräußerungserlös (Kaufpreis)  
abzüglich Anschaffungskosten samt Anschaffungsnebenkosten (vermindert um allfällige steuerlich geltend gemachte Abschreibungen)  
abzüglich Herstellungsaufwendungen (vermindert um allfällige steuerlich geltend gemachte Abschreibungen)  
abzüglich Instandsetzungsaufwendungen (vermindert um allfällige steuerlich geltend gemachte Abschreibungen)  
abzüglich Aufwendungen, die auf die Mitteilung, Selbstberechnung und Entrichtung der Immobilienertragsteuer entfallen  
zuzüglich steuerpflichtige Subventionen  
= Veräußerungsgewinn  
abzüglich Inflationsabschlag (ab dem 11. Jahr jährlich 2% Inflationsabschlag, maximal 50% des Veräußerungsgewinns)  
= steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn

Der Veräußerungsgewinn unterliegt einem festen Steuersatz von 25 %.

### **2. „Altvermögen“**

War die Spekulationsfrist am 31.3.2012 bereits abgelaufen, wird der Veräußerungsgewinn wie folgt pauschal ermittelt:

- Bei Grundstücken, die nach dem 31.12.1987 nach dem letzten entgeltlichen Erwerb in Bauland umgewidmet wurden, sind die Anschaffungskosten pauschal mit 40 % des Veräußerungserlöses anzusetzen. Aufgrund des Steuersatzes von 25 % ergibt sich daher eine Steuerbelastung von 15 % des Veräußerungserlöses.
- Bei allen anderen Grundstücken des Altvermögens sind die Anschaffungskosten mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzen. Aufgrund des Steuersatzes von 25 % ergibt sich daher eine Steuerbelastung von 3,5 % des Veräußerungserlöses.

Der Steuerpflichtige kann aber auf Antrag die tatsächlichen höheren Anschaffungskosten zugrunde legen (wie oben in Punkt 1.).

## Welche Ausnahmen bestehen?

Von der Besteuerung ausgenommen sind insbesondere:

1. die Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn sie dem Veräußerer ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird („Hauptwohnsitzbefreiung“);
2. die Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden, soweit sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben (der dazugehörige Grund und Boden ist nicht befreit);
3. die Veräußerung von Grundstücken in Folge eines behördlichen Eingriffs;
4. der Tausch von Grundstücken im Rahmen eines Flurbereinigungs- oder Zusammenlegungsverfahrens.

## Wie erfolgt die Besteuerung?

Die Besteuerung erfolgt bei Veräußerungen nach dem 31.12.2012 in Form einer der Kapitalertragsteuer nachgebildeten Immobilienertragsteuer („ImmoESt“). Diese muss im Fall einer Selbstberechnung der käuferseitigen Grunderwerbsteuer vom Parteienvertreter an das Finanzamt gezahlt werden. In den Fällen, in denen keine Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer, sondern eine Grunderwerbsteuer-Anzeige an das Finanzamt erfolgt, treffen den Parteienvertreter bezüglich der ImmoESt lediglich Meldepflichten; die Zahlung der Immobilienertragsteuer hat durch die Verkäufer selbst an das Finanzamt zu erfolgen. Die Immobilienertragsteuer ist spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses des Verkaufserlöses zweitfolgenden Kalendermonats zu leisten. Mit der Entrichtung gilt die Einkommensteuer im Privatbereich als abgegolten.

Die mit dem festen Steuersatz von 25 % besteuerten Einkünfte sind weder beim Gesamtbetrag der Einkünfte noch beim Einkommen zu berücksichtigen und wirken daher nicht progressionserhöhend auf das Resteinkommen. Der Abzug weiterer Werbungskosten ist grundsätzlich nicht zulässig. Verluste aus privaten Grundstücksveräußerungen dürfen nur mit Gewinnen aus anderen privaten Grundstücksveräußerungen, nicht hingegen mit anderen Einkünften, ausgeglichen werden. Ein Vortrag von Verlusten in Folgejahre ist im Privatbereich nicht möglich. Wie bisher wird eine innerhalb der letzten drei Jahre infolge des Erwerbes des Grundstückes angefallene Erbschafts- oder Schenkungssteuer, Grunderwerbsteuer oder Stiftungseinkommensteuer auf Antrag auf die Einkommensteuer angerechnet.

Auf Antrag kann anstelle des besonderen Steuersatzes von 25 % der allgemeine Steuertarif angewendet werden („Regelbesteuerungsoption“). Auch bei Anwendung des allgemeinen Steuertarifs dürfen weder weitere Werbungskosten abgezogen noch Verluste aus Grundstücksveräußerungen mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.

## Was gilt bei Veräußerung von Grundstücken im Betriebsvermögen?

Die Regelungen gelten grundsätzlich auch für Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens natürlicher Personen und von Personengesellschaften. In Ausnahmefällen ist jedoch weiterhin der normale Einkommensteuertarif anzuwenden (z.B. Grundstücke im Umlaufvermögen, gewerblicher Grundstückshandel, etc.). Der Veräußerungsgewinn ist mit gewissen Abweichungen grundsätzlich nach den allgemeinen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften zu ermitteln.

## Was gilt bei Veräußerungen durch Körperschaften?

Grundstücksveräußerungen von Privatstiftungen unterliegen nunmehr generell der Steuerpflicht. Auch Körperschaften öffentlichen Rechts und steuerbefreite Körperschaften unterliegen mit Grundstücksveräußerungen ab 1.4.2012 grundsätzlich der beschränkten Körperschaftsteuerpflicht. Bei anderen Körperschaften (insb. GmbH und AG) unterliegen Grundstücksveräußerungen bereits bisher der Körperschaftsteuer, sodass sie von der Neuregelung nicht betroffen sind.