



Immobilienbesteuerung NEU Änderungen in ESt und USt (1. Stabilitätsgesetz 2012)

1. Stabilitätsgesetz 2012

Auswirkungen im Bereich Einkommensteuer

Änderungen EStG - Übersicht

- **Besteuerung von Grundstücks- und Liegenschaftsgewinnen bei Veräußerung**
 - Spekulationsfrist wurde abgeschafft
 - Privat- und Betriebsvermögen werden weitgehend gleich behandelt
 - Altvermögen (vor 1.4.2002/1.4.1997 angeschafft): Besteuerung mit 15% bzw. 3,5% des VE
 - Neuvermögen (nach 1.4.2002/1.4.1997 angeschafft): Besteuerung des Wertzuwachses mit 25%
 - Zusätzlicher Inflationsabschlag (jährlich 2% vom VG ab 11. Jahr nach Anschaffung, maximal 50%)
 - Steuerbefreiung für selbthergestellte Gebäude, Hauptwohnsitzbefreiung, Enteignung, Flurbereinigung
 - Anpassung auch für beschränkte Steuerpflicht gültig

Änderungen EStG im Privatvermögen

Allgemein:

- **25% Abgeltungssteuer (§ 30a (1) EStG) für Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen gem. § 30 (1) EStG (keine progressionserhöhende Wirkung)**
- **Ausnahmen - § 30 (2) EStG**
 - Z1 lit a „**Hauptwohnsitzbefreiung**“ – mind. 2 Jahre als Hauptwohnsitz (ab Anschaffung bis zur Veräußerung) und Aufgabe Hauptwohnsitz; Erblasser-Regelung gefallen
 - Z1 lit b „**Hauptwohnsitzbefreiung**“ – **NEU**: innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens 5 Jahre als Hauptwohnsitz und Aufgabe Hauptwohnsitz (zivilrechtl. Eigentum irrelevant)
 - Z 2 **Selbst hergestellten Gebäuden** (Bauherreneigenschaft; nicht zur Erzielung von Einkünften innerhalb der letzten 10 Jahre)
 - Z 4 **Enteignung** (wie bisher)
 - Z 5 **Flurbereinigung** (neu)

Änderungen EStG „Altbestand“

Altbestand § 30 (4) Z 2 EStG:

- Veräußerung nach 31.03.2012 ⇒ Annahme, dass Wertsteigerung 14% des Verkaufspreises beträgt
- effektive Steuerbelastung 3,5%

Umwidmung § 30 (4) Z 1 EStG:

- Wertsteigerung bei Umwidmung Grünland in Bauland ⇒ Annahme Wertsteigerung 60% des Verkaufspreises, wenn Grundstück vor 01.03.2002 entgeltlich erworben und Umwidmung nach 31.12.1987
- Umwidmung = Änderung der Widmung nach dem letzten entgeltlichen Erwerb, welche erstmals Bebauung ermöglicht
- effektive Steuerbelastung 15%

ImmoESt § 30a+b EStG

- Einkünfte aus der Veräußerung iSd § 30 unterliegen 25% und sind bei der Berechnung der ESt weder bei Gesamtbetrag der Einkünfte noch bei Einkommen zu berücksichtigen (Ausnahme: Regelbesteuerung)
- § 30a (3) – gilt auch für betriebliche Einkünfte (zB ausgenommen Grundstück ist Umlaufvermögen zuzuordnen – gewerbl. Grundstückshändler)
- ImmoESt fällig am 15. des zweitfolgenden Monats (Zufluss des Veräußerungserlöses ist ausschlaggebend)
- Selbstberechnung von Parteienvertretern (Rechtsanwälte, Notare) – gilt mit Entrichtung als abgegolten; keine Entrichtung ImmoESt – besondere VZ iHv 25% der Bmgl zu entrichten
- Alternativmöglichkeiten
 - ✓ Antrag auf Regelbesteuerung § 30a (2) EStG
 - ✓ Veranlagungsoption § 30b (3) EStG

Regelbesteuerung / Option

Regelbesteuerungsoption gem. § 30a Abs 2 EStG

- anstelle des besonderen Steuersatzes von 25%
- auf Antrag allgemeiner Steuertarif
- Verluste aus anderen Einkunftsquellen können mit Überschüssen nach § 30 EStG ausgeglichen werden ⇨ umgekehrt jedoch nicht möglich
- kann nur für sämtliche Einkünfte, die dem besonderen Steuersatz gem. § 30 Abs 1 EStG unterliegen, angewendet werden

Veranlagungsoption gem. § 30b Abs 3 EStG

- auf Antrag ⇨ ImmoESt ist auf erhebende Einkommensteuer anzurechnen
- Verzicht auf Abgeltungswirkung ⇨ 25% Steuersatz bleibt jedoch erhalten
- Ausgleich Verluste innerhalb § 30 Einkünfte
- wenn Selbstberechnung unrichtig (Korrektur)
- kann auf einzelne Grundstücksveräußerungen angewendet werden

Berechnung Spekulationseinkünfte

→ **Verkaufserlös (inkl. übernommener Schulden, exkl. USt)**

→ **abzüglich**

- AK (inkl. Nebenkosten, saldiert um Subventionen)
- HK (saldiert um Subventionen)
- Instandsetzungsaufwendungen (saldiert um Subventionen)
- besondere Einkünfte gem. § 28 (7) EStG

→ **zuzüglich**

- + AfA (inkl. jener welche bei Berechnung besondere EK berücksichtigt wurden)
- + Teilabsetzbeträge für HK (1/10, 1/15)
- + Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufw. (1/10)
- + Instandsetzungsaufwendungen, soweit in voller Höhe abgesetzt (1/1)

→ **abzüglich**

- Kosten für die Mitteilung oder Selbstberechnung (**nicht mehr möglich: Kosten für Inserate, Vermittlungsprovisionen, Vertragserrichtungskosten, Kreditkosten, sonst. Kosten iVm Veräußerung**)
- Inflationsabschlag 2% (ab dem 11. Jahr, max. 50%)

→ **= Spekulationseinkünfte gem. § 30 (3) EStG**

Betrieblicher Bereich

→ Grundstücksveräußerungen im betrieblichen Bereich

- Bei Gewinnermittlung gem. § 4 (1) und § 4 (3) ab 1.4.2012 auch Wertänderungen bei Grund und Boden erfasst – Ermittlung analog zu Privatvermögen;
 - Steuersatz 25% (3,5%/15%)

- Wertänderungen Grund und Boden § 5 Ermittler – unverändert;
 - Steuersatz 25%

- Wertänderungen Gebäude – bei allen Gewinnermittlungsarten – unverändert;
 - Steuersatz 25%

- Einlagen von Grundstücken – mit AK/HK – außer Teilwert ist niedriger (bisher Einlage mit dem idR höheren TW) – Änderung mit AbgÄG?

- Entnahme von Grund und Boden – keine Besteuerung zum Zeitpunkt Entnahme – erst bei Veräußerung werden stillen Reserven als Einkünfte gem. § 30 EStG erfasst

Betrieblicher Bereich

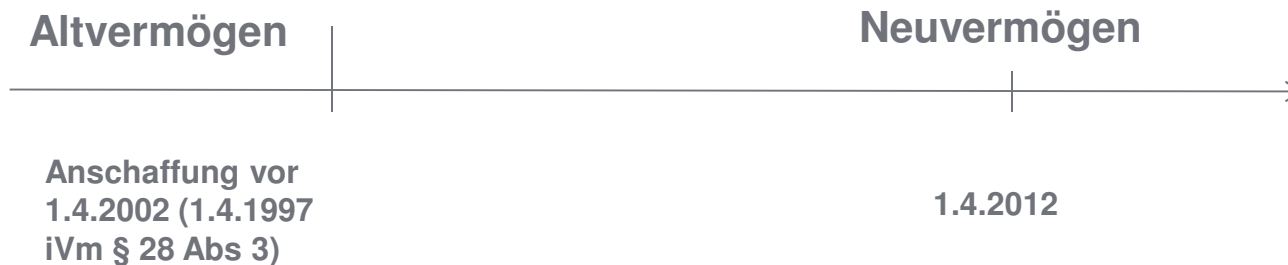
→ **Ausnahmen gem § 30a (3) EStG**

- Z 1: Grundstück ist dem Umlaufvermögen zuzuordnen
- Z 2: Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit liegt in der Überlassung oder der Veräußerung von Grundstücken
- Z 3: es wurde eine Teilwertabschreibung vorgenommen
- Z 4: es wurden stille Reserven übertragen, die vor dem 1.4.2012 aufgedeckt wurden

→ **Sonstige Änderungen im betrieblichen Bereich**

- Gewerblicher Grundstückshändler gem § 4 (3)-Ermittler: ab 1.4.2012 sind bei Anschaffung von Grundstücken für UV die AK/HK erst bei Ausscheiden aus dem BV anzusetzen
 - ⇒ durchbrechen des Zahlungsflussprinzip
- § 6 Z 2d EStG: Teilwertabschreibungen und Verluste aus Veräußerungen iSd § 30 (1) auf deren Wertsteigerungen der besondere Steuersatz gem § 30a (1) anwendbar ist, sind vorrangig mit positiven Einkünften aus Grundstücksveräußerungen zu verrechnen.
- § 12 ÜbertragungsRL: Stille R. von GuB auf GuB auch bei § 4(1)+(3) Ermittler (früher nur § 5); stille R. von Gebäuden+GuB auf Gebäude; Trennung von sonstigen WG

Prüfschema



	Verkauf Altvermögen	Verkauf Neuvermögen
<ul style="list-style-type: none"> Privatpersonen und § 4 (1) und § 4 (3) für Grund und Boden 	<ul style="list-style-type: none"> Pauschal 3,5% oder 15% vom Veräußerungserlös oder Auf Antrag 25% vom VG abzügl. Inflationsabschlag ab dem 11. Jahr (pro Jahr 2%, max 50%) Keine Besteuerung bei Entnahme 	<ul style="list-style-type: none"> 25% vom Veräußerungsgewinn abzügl. Inflationsabschlag ab dem 11. Jahr Keine Besteuerung bei Entnahme
§ 4 (1) und § 4 (3) für Gebäude § 5 (1) für Gebäude, Grund und Boden	<ul style="list-style-type: none"> 25% vom Veräußerungsgewinn ohne Inflationsabschlag (außer G+B) § 24 (6) EStG bleibt bestehen Gilt nicht für Grundstücke im Umlaufvermögen 	

1. Stabilitätsgesetz 2012

Auswirkungen im Bereich Umsatzsteuer

Änderungen UStG

- Einschränkung der Option zur Steuerpflicht gem. § 6 (2) UStG und damit verbunden kein Vorsteuerabzug

- Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes und Ausweitung Aufbewahrungspflicht
 - § 12 (10) UStG
 - § 12 (10) a UStG (entfällt)
 - § 18 (10) UStG

- Übergangs-/Inkrafttretens-Bestimmungen in § 28 (38) UStG

Einschränkung Option gem. § 6 (2) UStG

- Verzicht auf die Steuerbefreiung eingeschränkt bei:
 - § 6 (1) Z. 16 UStG (Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, insb. Geschäftsräumlichkeiten)

 - § 6 (1) Z. 17 UStG (Wohnungseigentumsgemeinschaften)

Einschränkung Option gem. § 6 (2) UStG

- Option bzw. entsprechender Vorsteuerabzug hinkünftig nur dann, wenn
 - Nutzung des Grundstücks durch Leistungsempfänger ausschließlich für Umsätze, die zum Vorsteuerabzug berechtigen
 - Bagatellgrenze: 5 %
 - Nachweis durch den Unternehmer (keine besondere Form)
 - Prüfung für jeden baulich, abgeschlossenen selbständigen Teil (zB Geschoss, siehe auch UStR Rz 796)

Einschränkung Option gem. § 6 (2) UStG

- Übergangsbestimmung § 28 (38) Z 1 UStG
 - nur für Miet- und Pachtverhältnisse, die nach dem 31. August 2012 beginnen (tatsächliche Innutzungsnahme)
 - und**
 - mit der **Errichtung** des Gebäudes (nicht Erwerb) nicht bereits vor dem 1. September 2012 begonnen wurde
 - hinsichtlich § 6 (1) Z 17 UStG auf Wohnungseigentum anzuwenden, das nach dem 31.8.2012 erworben wird
 - gänzliche Befreiung wenn LE Beihilfempfänger iSd §§ 1,2 und 3 (2) des Gesundheits- und Sozialbereichs-Beihilfengesetzes

Verlängerung Berichtigungszeitraum gem. § 12 (10)

- Verlängerung des Berichtigungszeitraums von 10 **auf 20 Jahre**
 - für Grundstücke im Sinne des § 2 GreStG 1987 (einschließlich aktivierungspflichtige Aufwendungen und der Kosten von Großreparaturen)

Verlängerung Berichtigungszeitraum gem. § 12 (10)

- Übergangsbestimmung § 28 (38) Z 2 UStG
 - erstmalige Verwendung/Nutzung als Anlagevermögen nach dem 31. März 2012
 - und**
 - bei der Vermietung für Wohnzwecke der Vertragsabschluss nach dem 31. März 2012 erfolgt

- Übergangsbestimmung § 28 (38) Z 3 UStG
 - verlängerte neue Aufbewahrungsfrist gem. § 18 (2) UStG von 20 Jahren nur für Grundstücke

Ausblick

Entwurf zum Abgabenänderungsgesetz 2012

Wesentliche Änderungen betreffend Immobilienbesteuerung:

- **Aufwertungsbetrag § 4 (10) Z. 3 EStG**
(Aufwertung von Grund und Boden bei Wechsel zu § 5 EStG)
 - wenn per 31. März 2012 steuerverfängen:
Besteuerung mit 25 %
 - wenn per 31. März 2012 nicht steuerverfängen:
pauschale Besteuerung auf Basis Teilwert im Zeitpunkt des
Wechsel der Gewinnermittlung, restlicher Veräußerungserlös
mit 25 %

Entwurf zum Abgabenänderungsgesetz 2012

Wesentliche Änderungen betreffend Immobilienbesteuerung:

➤ **Zu § 6 Z 4 EStG**

Entnahmewert tritt für nachfolgende steuerrelevante Sachverhalte an die Stelle der Anschaffungskosten

➤ **Zu § 6 Z 5 EStG – Einlagenbewertung ab 31.3.2012**

(im StabG generell mit AK oder niederen TW)

- Gebäude-Altvermögen: Einlage mit dem Teilwert, Split bei Veräußerung (bis Einlage § 30 (4) EStG, ab Einlage § 30 (3) EStG)

- Neuvermögen und Alt-GuB: adaptierte AK oder niederer Teilwert (keine Änderung zum 1. Stabilitätsgesetz)

Entwurf zum Abgabenänderungsgesetz 2012

Wesentliche Änderungen betreffend Immobilienbesteuerung im außerbetrieblichen Bereich bei erstmaliger Erzielung von Einkünften ab 1.4.2012:

§ 16 (1) Z 8 u. § 30 (6) EStG

- Gebäude-Altvermögen: Afa bei erstmaliger Vermietung wie früher von fiktiven AK; bei Veräußerung (bis fiktive AK § 30 (4) EStG, Diff. fiktive AK u VE § 30 (3) EStG)
- Neuvermögen und Alt-GuB: Afa von historischen AK (keine Änderung zum 1. Stabilitätsgesetz)

Entwurf zum Abgabenänderungsgesetz 2012

Wesentliche Änderungen betreffend Immobilienbesteuerung:

Zu § 30a (4) EStG Rentenbesteuerung

Kein begünstigter Steuersatz bei Rentenmodell

Zu § 31 (1) EStG Anteile an vermögensverwaltenden Pers.ges.

„Die Anschaffung und Veräußerung einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung an einer Personengesellschaft stellt eine Anschaffung oder Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter dar.“

(Reaktion auf UFS; Entscheidung UFSW 21.12.2011,
GZ RV/1060-W/09)

ECOVIS – Economy and Vision

Mag. David GLOSER

Geschäftsführender Gesellschafter

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Unternehmensberater

E-Mail: gloser@ecovis.at Phone: +43 (1) 599 22-0



ECOVIS Austria mit den Standorten in **Wien, St. Pölten, Scheibbs, Wieselburg** und Salzburg betreut Sie mit ca. 80 Mitarbeitern in sämtlichen Bereichen der **Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung** und **Unternehmensberatung**.

Darüber hinaus bieten wir als Teil eines **internationalen Beratungsnetzwerkes mit über 4.000 Mitarbeitern in über 50 Ländern weltweit** unseren Mandanten starke Partner vor Ort, die auf Know-how und Back-Office der gesamten Unternehmensgruppe - einschließlich der Standorte im europäischen Ausland und auf anderen Kontinenten - zurückgreifen. Jeder Mandant hat seinen festen persönlichen Ansprechpartner. Das ist für uns Voraussetzung für kontinuierliche und hochwertige Beratung und Betreuung.



**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**