



# INFO FÜR IMMOBILIEN

Wien, August 2013

## SPEKULATIONSBESTEUERUNG GRUND/GEBÄUDE

Bekanntermaßen ist ab 1.4.2012 jede Veräußerung von Liegenschaften einer Besteuerung zu unterziehen. Dabei ist zwischen Altgrundstücken und Neugrundstücken zu unterscheiden. Maßgebender Stichtag ist dabei der 31.3.2012. Grundstücke, die zum 31.3.2012 steuerverfangen waren, oder nach diesem Zeitpunkt angeschafft worden sind, gelten als **Neugrundstücke**. Für die Frage der Steuerverfangenheit ist auf die bisherige Spekulationsfrist von 10 bzw 15 Jahren abzustellen.

Neu ist, dass nach Inkrafttreten des 1. Stabilitätsgesetzes, demnach ab 1.4.2012, die Einheitstheorie auf bebaute Grundstücke nicht mehr anzuwenden ist: „Daher ist ab diesem Zeitpunkt auch die Beurteilung, ob Altvermögen vorliegt, für jedes Wirtschaftsgut selbst zu treffen. Wird daher auf vor dem 31.3.2002 Grund und Boden nach dem 31.3.2012 ein Gebäude errichtet oder ein grundstücksgleiches Recht eingeräumt, stellt das Gebäude oder grundstücksgleiche Recht Neuvermögen dar (Rz 6654 EStR).“

Fraglich ist, wann der **Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung** anzusetzen ist. In einer Besprechung beim BMF wurde uns mitgeteilt, dass auf den ersten Spatenstich abzustellen sei. Zugestimmt wurde seitens des BMF, dass zumindest ein Gleichklang mit der Umsatzsteuer herbeigeführt werden sollte. „Gemäß § 28 Abs 38 Z 1 UStG idF 1. Stabilitätsgesetz 2012 ist als Beginn der Errichtung der Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegender Baubewilligung mit der Bauausführung tatsächlich begonnen wird.“

Wenn daher der erste Spatenstich vor dem 1.4.2012 erfolgte, kann bei Veräußerung der Liegenschaft die Pauschalregelung für das Altvermögen herangezogen werden.

**Tipp:** *In vielen Fällen wird ohnedies die Herstellerbefreiung anwendbar sein, sodass sich die Trennung Altvermögen/Neuvermögen nur in Ausnahmefällen stellen wird (fehlende Bauherreneigenschaft, unentgeltliche Übertragung der Liegenschaft, vermietete Liegenschaft, etc).*

↪ **Übersicht nachstehend**

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 Email an uns.

Detailinfo über

Telefon: + 43 (1) 604 01 51 – 0

Fax: + 43 (1) 604 01 51 – 25

Email: [office@stingl.com](mailto:office@stingl.com)



## ÜBERSICHT SPEKULATIONSGEWINN BEI IMMOBILIEN AB 01.04.2012

- **Herstellerbefreiung** (Gebäude):
  - Grund pflichtig, Gebäude steuerfrei, wenn große Bauherrneigenschaft nachweisbar
  - gilt nur für Steuerpflichtigen, nicht für Rechtsnachfolger
  - gilt nicht, wenn innerhalb der letzten 10 Jahre zur Einkunftserzielung gedient
- **Hauptwohnsitzbefreiung** (Grund + Gebäude):
  - durchgehende 2-jährige private Nutzung des Veräußerers eines/einer angeschafften oder hergestellten Eigenheimes/Eigentumswohnung, Bezug innerhalb von max 12 Monaten oder nach in angemessener Zeit erfolgter Instandsetzung oder,
  - wenn innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung mindestens 5 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient
  - gilt nur für Veräußerer, Befreiung gilt nicht für Erben oder Geschenknehmer
  - ausgenommen, wenn gewerblich (als Grundstückshändler) eingestuft = immer Ertragsteuerpflicht
- **Immobilie ohne Befreiung** (ausgenommen Kapitalgesellschaften, Grundstückshändler, Immobilienentwickler):
  - mit einem „besonderen Steuersatz“ iHv 25% vom Spekulationsgewinn allenfalls Inflationsabschlag iHv 2% ab dem 11. Jahr nach Erwerb, oder auf Antrag nach Tarif (§ 30a Abs 2 EStG)
  - wenn Selbstberechnung durch Parteienvertreter mit Immobilienertragsteuer iHv 25%, Veranlagungsoption mit „besonderem-Steuersatz“ sh o (§ 30b Abs 3 EStG)
  - Umwidmungsgewinne nach dem 31.12.1987 iHv 15% des Verkaufserlöses (§ 30 Abs 4 Z 1 EStG), Veranlagungsoption durch Berechnung auf Basis des Spekulationsgewinnes, allenfalls Inflationsabschlag iHv 2% ab dem 11. Jahr nach Umwidmung (§ 30 Abs 5 EStG)
  - Mindestabgabe, wenn am 31.3.2012 nicht steuerverfängen (entgeltliche Anschaffung vor dem 31.3.2002 bzw bei Teilabsetzung für Herstellungsaufwand vor dem 31.3.1997) iHv 3,5% des Verkaufserlöses (§ 30 Abs 4 Z 2 EStG), Veranlagungsoption durch Berechnung auf Basis des Spekulationsgewinnes, allenfalls Inflationsabschlag iHv 2% (§ 30 Abs 5 EStG)
  - „Besondere Einkünfte-Äquivalent“: Hinzurechnung der Hälfte der in den letzten 15 Jahren begünstigt abgesetzten Teilabsetzbeträgen gem § 28 Abs 3 EStG, wenn Gewinn pauschal ermittelt (3,5% bzw 15% vom Verkaufserlös § 30 Abs 4 Z 1 bzw 2 EStG)