

---

# IMMOBILIENBESTEUERUNG NEU

Mag. Ulrich Nosko  
MBA LL.M International Taxation  
Steuerberater

einsplus Steuerberatung  
Mozartstr. 18  
6850 Dornbirn  
Tel.: +43 5572 23653  
[ulrich.nosko@einsplus.at](mailto:ulrich.nosko@einsplus.at)  
[www.einsplus.at](http://www.einsplus.at)

---

**einsplus**

Steuerberatung · Wirtschaftsprüfung

## Wer die Pflicht hat Steuern zu zahlen, hat das Recht Steuern zu sparen!

(Helmut Schmidt)

### News

#### Besteuerung von Kapitalanlagen ab 2011

Derzeit werden laufende Erträge aus  
Kapitalvermögen (insbesondere Zinsen  
und Dividenden) im...

#### Einheitswerte bei Grundsteuer verfassungskonform

Eine Beschwerde gegen die  
Grundsteuerberechnung auf Basis der  
Einheitswerte wurde vom VfGH als...

#### Montageklausel entfällt ab 2011

Der Verfassungsgerichtshof (VfGH) hat  
die vor vielen Jahren zur  
Exportförderung eingeführte...



Seite drucken

Kontakt  
[info@einsplus.at](mailto:info@einsplus.at)  
Impressum

einsplus Götzis, Hauptstraße 5, A 6840 Götzis  
T +43 5523 53975 F +43 5523 53975 - 6

einsplus Dornbirn, Mozartstraße 19, A 6850 Dornbirn  
T +43 5572 23653 F +43 5572 23653 - 6

- Immobilienbesteuerung neu
  - Immobilienertragsteuer im Privatvermögen
  - Änderungen bei der Umsatzsteuer

- **Alte Rechtslage (31.03.2012)**
  - **Spekulationsgeschäfte § 30 EStG**
  - **Spekulationsfrist 10 (15) Jahre**
  - **Ausnahmen: Hauptwohnsitz- und Herstellerbefreiung**
  - **Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten**
  - **Tarifbesteuerung**
  - **Begünstigung für unbebauten Grund und Boden**

- **Neue Rechtslage (ab 01.04.2012)**
  - **Grundsätzliche Steuerpflicht bei Immobilienveräußerungen § 30 EStG**
  - **Unterscheidung zwischen Alt- und Neuvermögen**
  - **Ausnahmen: Hauptwohnsitz- und Herstellerbefreiung**
  - **Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten**
  - **Besonderer Steuersatz**
  - **Mitteilung und Selbstberechnung durch Parteienvertreter**

- **Altvermögen vs. Neuvermögen**
  - **Frage:**
  - **War das Grundstück am 31.03.2012 noch steuerverfangen? (im Spekulationsschema, idR Anschaffung vor oder nach 01.04.2002)**
  - **Wenn ja, handelt es sich um Neuvermögen**
  - **Wenn nein, handelt es sich um Altvermögen**

- **Neuvermögen**
  - **Veräußerungsgewinn Unterschied zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten**
  - **Erhöhung der AKO um Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen, Verminderung um AfA**
  - **Verminderung des Gewinns um Kosten der Selbstberechnung**
  - **Ab dem 11. Jahr der Anschaffung Inflationsabschlag jährlich 2% (höchstens 50%)**
  - **Besonderer Steuersatz 25%**
  - **Alternativ: Veranlagungsoption, Regelbesteuerungsoption**

- **Neuvermögen, Bsp. aus Gesetzesmaterialien**
  - Ein Grundstück wurde am 01.06.2005 angeschafft und wird am 01.05.2016 veräußert. Die Veräußerung erfolgt im 11. Jahr nach der Anschaffung. Daher ist von den Einkünften ein Inflationsabschlag i.H.v. 2% in Abzug zu bringen.
  - Ein Grundstück wurde am 01.06.2005 angeschafft und wird am 01.05.2045 veräußert. In diesem Fall greift die Deckelung des Inflationsabschlags, sodass der maximale Inflationsabschlag i.H.v. 50% von den Einkünften abzuziehen ist.

- **Altvermögen**
  - **Steuersatz 3,5% des Verkaufspreises**
  - **Steuersatz 15% des Verkaufspreises, wenn nach dem 01.01.1988 von Grünland auf Bauland umgewidmet wurde**
  - **Alternativ Steuersatz 25% auf den Veräußerungsgewinn unter Berücksichtigung des Inflationsabschlags**

- **Altvermögen, Bsp. aus BMF Info**
  - **Verkauf eines Grundstücks (Alt-Grundstück)**
    - Ein Ferienhäuschen wurde 1990 um 100.000 Euro gekauft und wird im Herbst 2012 um 170.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 70.000 Euro.
    - Da das Grundstück vor dem 1.4.2002 angeschafft wurde, beträgt die Steuerbelastung effektiv 3,5 % vom Veräußerungserlös, das sind 5.950 Euro.
  - **Verkauf eines umgewidmeten Grundstücks (Alt-Grundstück)**
    - Ein Grundstück wurde 1985 um 5.000 Euro erworben, 1995 wurde es von Acker- in Bauland umgewidmet, im Sommer 2012 wird es um 30.000 Euro veräußert.
    - Da es sich um ein umgewidmetes Grundstück handelt, beträgt die Steuerbelastung effektiv 15 % vom Veräußerungserlös, das sind 4.500 Euro.

- **Steuerbefreiungen**

- **Hauptwohnsitzbefreiung**

- Ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens 2 Jahre als Hauptwohnsitz gedient
- Auch: innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung mindestens 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz (Scheidungsfälle)
- Wichtig: unmittelbare Aufgabe des Hauptwohnsitzes
- Gilt nicht mehr für die Verlassenschaft/Rechtsnachfolger, keine Zusammenrechnung von Besitzzeiten

---

## Grundstücksveräußerungen Privatvermögen

### Einkommensteuer

#### - Hauptwohnsitzbefreiung, Bsp. aus BMF Info

- A teilt sein Eigenheim in zwei Wohneinheiten, veräußert eine davon und behält in der anderen seinen Hauptwohnsitz. Die Hauptwohnsitzbefreiung ist nicht anwendbar. (Anmerkung: 2/3 Regelung Rz 6636 EStR)
- 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.
- 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.
- K erbt die Eigentumswohnung der Eltern, aus der K bereits seit über fünf Jahren ausgezogen ist, und veräußert diese. Die Veräußerung ist nicht befreit. Wäre K innerhalb der letzten 10 Jahre selbst Hauptwohnsitzer in dieser Wohnung (zB weil noch minderjährig), wäre die Befreiung anwendbar.

---

# Grundstücksveräußerungen Privatvermögen

## Einkommensteuer

- **Steuerbefreiungen**
  - **Herstellerbefreiung**
    - Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden, soweit sie innerhalb der letzten 10 Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben.
    - NICHT: zugehöriger Grund und Boden
    - Gilt nicht für Rechtsnachfolger
    - Hauptwohnsitzbefreiung hat Vorrang vor Herstellerbefreiung
  - **Behördliche Enteignungen**
  - **Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs-Flurbereinigungs- und Baulandumlegungsverfahrens**
  - **Aufteilung eheliches Gebrauchsvermögen**

---

## Grundstücksveräußerungen Privatvermögen Einkommensteuer

- **Altvermögen und Herstellerbefreiung, Bsp. aus BMF Info**
- **Verkauf von Umwidmungsgrundstück mit Gebäude (Alt-Grundstück)**
  - Ein Grundstück befindet sich seit Generationen im Familienbesitz (die ursprünglichen Anschaffungskosten sind nicht bekannt). Im Jahr 2001 wird das Grundstück zu Bauland umgewidmet. Im Sommer/Herbst 2002 wird auf dem Grundstück eine Ferienvilla errichtet; es handelt sich um ein selbst hergestelltes Gebäude. Die Errichtungskosten für die Ferienvilla belaufen sich auf 400.000 Euro. Im Sommer 2012 wird das Grundstück samt Ferienvilla um 600.000 Euro veräußert (500.000 Euro entfallen auf die Ferienvilla, 100.000 Euro auf den Grund und Boden).
  - Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes ist zwischen Grund und Gebäude zu unterscheiden. Der auf den Grund entfallende Veräußerungserlös (100.000 Euro) ist effektiv mit 15 % des Veräußerungserlöses zu versteuern, das sind 15.000 Euro. Der auf das selbst hergestellte Gebäude entfallende Veräußerungserlös (500.000 Euro) unterliegt nicht der Besteuerung, weil die Steuerbefreiung für selbst hergestellte Gebäude zur Anwendung gelangt.

- **Erhebung der ImmoESt**
- **Ab 2013 Einhebung/Abfuhr zwingend durch Rechtsanwalt/Notar**
- **15. Tag des zweitfolgenden Kalendermonats**
- **Endbesteuerungswirkung**
- **Veranlagungsoption (25%)**
- **Regelbesteuerungsoption (Tarifsatz)**

- **ImmoESt – unentgeltlich-entgeltlich?**
- **Ausgleichszahlungen des Übernehmers**
- **Erbaugleich**
- **Ausgleichszahlung bei Schenkung**
- **Übernahme von Darlehen**
- **Übernahme Totfallkosten**
- **> 50% des gemeinen Wertes der Liegenschaft = Veräußerung**

- **Einschränkung der Option zur Steuerpflicht gem. § 6 (2) UStG**
- **Nur Leistungsempfänger mit Recht auf Vorsteuerabzug (5% Regel, Kontrolle?)**
- **Miet- und Pachtverhältnisse, die nach dem 31.08.2012 beginnen**
- **Errichtung ab 01.09.2012**

- **Einschränkung der Option zur Steuerpflicht, Bsp. aus BMF Info**
- **V errichtet im Jahr 2013 ein Betriebsgebäude, welches er noch im gleichen Jahr an eine (nicht voll zum Vorsteuerabzug berechnigte) Versicherung vermietet.**
- **Lösung:**
- **V kann auf die Befreiung nicht verzichten, da weder das Mietverhältnis, noch die Errichtung vor dem 1. September 2012 begonnen hat.**

- **Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraums gem. § 12 (10) UStG**
- **Vorsteuerberichtigung wegen Änderung der Verhältnisse**
- **Bisher 10 Jahre**
- **Ab Errichtung nach dem 31.03.2012 nun 20 Jahre**
- **Aufbewahrungspflicht 22 Jahre**

- **Einschränkung der Option zur Steuerpflicht, Bsp. aus BMF Info**
- V vermietet 2013 ein im selben Jahr errichtetes Gebäude zu Wohnzwecken. Der Vertragsabschluss mit dem Mieter erfolgt
  - a. am 1. Jänner 2012.
  - b. am 1. Jänner 2012. 2015 erfolgt ein Mieterwechsel.
  - c. am 1. Jänner 2013.
  - d. am 1. Jänner 2013. 2015 erfolgt ein Mieterwechsel.
- 2017 verkauft V das Gebäude unecht steuerbefreit.

- **Einschränkung der Option zur Steuerpflicht, Bsp. aus BMF Info**
- Lösung:
- a. 2017 hat V eine Vorsteuerberichtigung in Höhe von 6/10 vorzunehmen (§ 12 Abs. 10 aF), da der Vertragsabschluss über die Vermietung bereits vor dem 1. April 2012 erfolgt ist.
- b. 2017 hat V eine Vorsteuerberichtigung in Höhe von 16/20 vorzunehmen (§ 12 Abs. 10 nF), da der zum Zeitpunkt des Verkaufs maßgebliche Mietvertrag nach dem 31. März 2012 abgeschlossen wurde und V das Gebäude nicht bereits vor dem 1. April 2012 als Anlagevermögen genutzt hat.
- c. und d. 2017 hat V eine Vorsteuerberichtigung in Höhe von 16/20 vorzunehmen (§ 12 Abs. 10 nF), da der Vertragsabschluss über die Vermietung nach dem 31. März 2012 erfolgt ist und V das Gebäude nicht bereits vor dem 1. April 2012 als Anlagevermögen genutzt hat.