



# INFO FÜR IMMOBILIEN

Wien, März 2012

## VERÄUSSERUNG VON GRUNDSTÜCKEN DES BETRIEBS- VERMÖGENS AB 1.4.2012

Gemäß der bisherigen Bestimmungen im § 4 Abs 1 und 3 EStG bleibt die **Wertänderung des Grund und Bodens** steuerlich unberücksichtigt. Diese Bestimmung ist ab 1.4.2012 entfallen. Die Veräußerung von Grund und Boden des Betriebsvermögens sind demnach **steuerlich immer erfasst**, ähnlich wie dies bei der Gewinnermittlung nach § 5 bereits der Fall war. Durch das 1. Stabilitätsgesetz 2012 erfolgt daher eine Gleichbehandlung von Grund und Boden bei allen Gewinnermittlungsarten. Auch im Betriebsvermögen ist bei Berechnung des Spekulationsgewinnes von steuerverfangenen Grundstücken der Abzug von **Werbungskosten**, mit Ausnahme jener der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch Parteienvertreter, nicht mehr möglich. Dafür ist der Gewinnermittlung gemäß § 4 Abs 1 oder 3, bei welcher nunmehr die Grundstücke in das Anlageverzeichnis steuerpflichtig aufzunehmen sind, bei **Altvermögen**, das nicht mehr steuerverfangen war, die Einkünftepauschalierung gemäß § 30 Abs 4 mit 3,5% im Normalfall oder bei Umwidmungen in Höhe von 15% des Verkaufserlöses anwendbar.

Ab 1. April 2002 angeschaffter Grund und Boden ist jedoch normal steuerverfangen, eine pauschale Einkünfteermittlung kommt daher nicht in Betracht. Das bedeutet, dass bei einer Veräußerung von bebauten Betriebsgrundstücken des Altvermögens der Veräußerungsgewinn in diesen Fällen auf Grund und Boden und Gebäude aufzuteilen ist. Grund und Boden kann mit den oben genannten 3,5% vom Verkaufserlös pauschal besteuert werden. Auf das Gebäude entfallende Veräußerungsgewinne werden nach den betrieblichen Gewinnermittlungsgrundsätzen (Veräußerungserlös abzüglich Restbuchwert) ermittelt.

Anders als bei privaten Grundstücksveräußerungen kann der **Inflationsabschlag** bei Gebäuden nicht geltend gemacht werden, sondern beschränkt sich auf das Grundstück.

Bei Steuerpflichtigen, die ihren **Gewinn gemäß § 5 EStG** ermitteln, ist die pauschale Einkünfteermittlung mit 3,5% oder auch 15% bei Umwidmungen ausgeschlossen. Allerdings ist bei Veräußerung von Grund und Boden ab dem 1. April 2012 der Vorteil gegeben, dass der besondere **Steuersatz von 25%** angewendet werden kann. Auch der Inflationsabschlag von 2% ab dem 11. Jahr ist anwendbar, mit Ausnahme der Gebäudeteile (siehe oben).

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-topaudit.at](mailto:office@stingl-topaudit.at)



Neu ist beim Betriebsvermögen nunmehr der Umstand, dass die **Entnahme von Grund und Boden** aus dem Betrieb und Überführung ins Privatvermögen keine unmittelbaren Steuerfolgen mehr auslösen (siehe Erläuterungen zum 1. Stabilitätsgesetz 2012). Dies gilt sowohl für Alt- als auch Neuvermögen. Diese Vorteilhaftigkeit ist die Folge der nunmehrigen immerwährenden Besteuerung des Grundvermögens, sei es im Betriebsvermögen, sei es im Privatvermögen. Die Entnahme wird daher einer unentgeltlichen Übertragung gleichgestellt, die stillen Reserven bleiben weiterhin steuerverfangen.

Wie in allen anderen Fällen der Pauschalbesteuerung oder mit dem besonderen Steuersatz von 25% gibt es auch im Betriebsvermögen die Ausnahme für den **Grundstückshandel**. Die Entnahme eines Grundstückes aus dem Umlaufvermögen eines Grundstückshändlers führt immer zu Gewinnrealisierung mit der normalen Tarifbesteuerung. Auch ist die Steuerneutralität dann ausgeschlossen, wenn die Anschaffungskosten durch eine Übertragung **stiller Reserven** vor dem 1.4.2012 oder durch Auflösung einer vor dem 1.4.2012 gebildeten Übertragungsrücklage gemindert worden sind.

Die **Entnahme von Gebäuden** führt im Gegensatz zu Grund und Boden weiterhin zu einem Realisierungsvorgang.

Die **Einlage** von Grundstücken ist ab 1.4.2012 nur dann mit dem Teilwert anzusetzen, wenn dieser niedriger als die **Anschaffungs- oder Herstellungskosten** ist. Nur der niedrigere der beiden Werte ist maßgebend. Bei einer nachfolgenden Veräußerung des Grund und Boden stellen Wertverluste vor der Einlage nach § 4 Abs 3 a Z 6 EStG Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen dar. Die Spezialität liegt nunmehr darin, dass die Differenz zwischen Teilwert und Anschaffungs- oder Herstellungskosten als private Grundstücksveräußerung unterstellt wird, wobei diese Verluste nur mit positiven Einkünften nach § 30 EStG ausgeglichen werden können, nicht aber mit den betrieblichen oder anderen Einkünften.

**Tipp:** *Die unterschiedlichen AfA-Sätze in PV und BV lassen sich meines Erachtens auf Grund der Gleichstellung der Veräußerung von Immobilien in PV und BV nicht länger halten!*

↪ **Übersicht nachstehend**

Detailinfo über

Telefon: + 43 (1) 604 01 51 – 0

Fax: + 43 (1) 604 01 51 – 25

Email: [office@stingl-topaudit.at](mailto:office@stingl-topaudit.at)

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.



## GRUNDSTÜCKSVERÄUSSERUNG IM BETRIEBLICHEN BEREICH AB 1.4.2012

Bei **Gewinnermittlung** gemäß **§ 4 Abs 1** und **§ 4 Abs 3** werden Grund und Boden ab 1.4.2012 in die Besteuerung mit **25%** eingebunden. Der Steuersatz von 25% gilt auch für § 5 Gewinnermittler (bisher Steuer gemäß Tarif).

<p>Wertänderungen <b>Grund und Boden</b> bei Gewinnermittlung gem <b>§ 4 Abs 1 und Abs 3 EStG</b></p>	<p>Wertänderungen von Grund und Boden blieben bis 31.3.2012 bei Gewinnermittlung gem § 4 Abs 1 und § 4 Abs 3 EStG außer Ansatz, ab 1.4.2012 werden diese Wertänderungen erfasst. Ermittlung Veräußerungsgewinn analog zu Privatvermögen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Neuvermögen:</b> Veräußerungsgewinn als Differenz zwischen Veräußerungserlös und <b>Anschaffungskosten</b>; Inflationsabschlag ab 11. Jahr ist anzusetzen; Steuersatz 25%</li> <li>- <b>Altvermögen:</b> Pauschaler Veräußerungsgewinn 14% bzw 60% bei Umwidmung; auf Antrag: Veräußerungsgewinn als Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten; Inflationsabschlag ist anzusetzen; <b>Steuersatz 25%</b></li> </ul>
<p>Wertänderung <b>Grund und Boden</b> bei Gewinnermittlung gem <b>§ 5 EStG</b></p>	<p>Unverändert, Ermittlung Veräußerungsgewinn nach betrieblichen Gewinnermittlungsgrundsätzen, dh Veräußerungsgewinn ist Veräußerungserlös abzüglich Anschaffungskosten; Inflationsabschlag ist anzusetzen</p> <p>Steuersatz 25%</p>
<p>Wertänderungen <b>Gebäude</b> bei allen Gewinnermittlungsarten</p>	<p>Unverändert, Ermittlung Veräußerungsgewinn nach betrieblichen Gewinnermittlungsgrundsätzen, dh Veräußerungsgewinn ist Veräußerungserlös abzüglich fortgeschriebenen Anschaffungskosten; kein Inflationsabschlag anzusetzen</p> <p>Steuersatz 25%</p>
<p><b>Steuersatz</b> für Veräußerung von Grundstücken</p>	<p>Generell Steuersatz 25%</p> <p>Ausnahmsweise Steuer nach ESt-Tarif für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksveräußerungen von gewerblichen Grundstückshändlern, weil das Grundstück dem Umlaufvermögen zuzurechnen ist</li> <li>- Grundstücksveräußerungen von Steuerpflichtigen, deren Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Überlassung oder Veräußerung von Grundstücken liegt, zB Immobilienentwicklungsgesellschaften, die nicht rein vermögensverwaltend tätig sind</li> <li>- Grundstücksveräußerungen, soweit Teilwertabschreibungen oder Übertragung stiller Reserven erfolgt sind</li> </ul>
<p><b>Gewerbliche Grundstückshändler</b>, Gewinnermittlung gem § 4 Abs 3 EStG</p>	<p>Bisher war es möglich, die Gewinnermittlung beim gewerblichen Grundstückshandel im Wege der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung gem § 4 Abs 3 EStG zu ermitteln. Dabei konnte die Anschaffung eines Grundstücks idR sofort als steuerlicher Aufwand geltend gemacht werden. Die entstehenden Verluste wurden entweder mit anderen Einkünften verrechnet oder aber vorgetragen.</p> <p>Ab 1.4.2012 sollen bei Anschaffung von Grundstücken des Umlaufvermögens die Anschaffungs- und Herstellungskosten erst bei Ausscheiden aus dem Betriebsvermögen anzusetzen sein – Systemfremd!!!!</p>
<p><b>Einlage</b> von Grundstücken in Betriebsvermögen</p>	<p>Grundstücke sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten anzusetzen, es sei denn, der Teilwert im Einlagezeitpunkt ist niedriger.</p> <p>Bisherige Rechtslage: Einlage mit dem idR höheren Teilwert</p>
<p><b>Entnahme</b> von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen</p>	<p>Keine Besteuerung im Zeitpunkt der Entnahme;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Veräußerungsfalle werden die stillen Reserven als Einkünfte gem § 30 EStG erfasst.</li> </ul>