



INFO FÜR IMMOBILIEN

Wien, März 2012

UMWIDMUNGSABGABE

Bis 31.3.2012 konnte außerhalb der Zehn-Jahres-Frist ein **Grundstück im Privatvermögen** auch dann steuerfrei verkauft werden, wenn seit dem entgeltlichen Erwerb eine **Umwidmung von Grünland in Bauland** erfolgt ist.

Ab 1.4.2012 ist diese Wertsteigerung im Falle eines Verkaufes des Grundstückes ebenfalls mit der Pauschalsteuer von 25% belegt.

„Als Umwidmung gilt eine Änderung der Widmung, die nach dem letzten entgeltlichen Erwerb stattgefunden hat und **erstmalig eine Bebauung ermöglicht**, die in ihrem Umfang im wesentlichen der Widmung als Bauland oder Baufläche im Sinne der Landesgesetze auf dem Gebiet der Raumordnung entspricht.“ (siehe § 30 Abs 4 Z 1 EStG)

Die Erläuterungen zum 1. Stabilitätsgesetz 2012 subsumieren unter diesem Tatbestand auch jede Art von Widmungen, „die nicht dem Bauland zuzuordnen sind, aber eine **Bebauung nach Art einer Baulandwidmung** ermöglichen (zB Sonderwidmung für Einkaufszentren).“ Hingegen sind Widmungsänderungen von Grünland in Bauland dann keine Umwidmungen im Sinne dieser neuen Gesetzesbestimmung, „wenn eine Bebauung aufgrund raumordnungsrechtlicher Maßnahmen nicht zulässig ist (zB bei Aufschließungsgebieten oder Bauerwartungsland).“ In diesem Fall ist eine Umwidmungsabgabe erst dann fällig, wenn eine spätere Widmungsänderung die **tatsächliche Bebauung** ermöglicht. Wenn sich eine Widmungskategorie ändert, zB Mischgebiet auf Wohngebiet in Bauland, ist dies kein Fall der Umwidmungsabgabe, es sei denn es tritt durch diese Maßnahme erstmals überhaupt die Möglichkeit der Bebauung ein.

Im Falle einer **Antragsveranlagung** kann der Spekulationsgewinn ebenso mit dem Inflationsabschlag von 2% gemindert werden. In diesem Fall ist jedoch der **Zeitpunkt der Umwidmung als Anschaffungszeitpunkt** maßgeblich. Erst ab diesem Zeitpunkt beginnt der Inflationsabschlag von 2% ab dem 11. Jahr zu wirken.

Die Spezialität bei dieser Umwidmungsabgabe liegt jedoch darin, dass nicht nur jene Fälle erfasst sein sollen, die ab 1.4.2012 eine Wertsteigerung erfahren, vielmehr auch Umwidmung von Grundstücken, die nach dem **31. Dezember 1987** stattgefunden haben.

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

STINGL - TOP AUDIT



Ein unentgeltlicher Erwerb des Grundstückes ist von dieser Abgabe befreit. Es ist daher, wie bei allen Spekulationstatbeständen, auf den **letzten entgeltlichen Erwerb** zurückzublicken. Wenn die Umwidmung vor diesem Datum liegt, ist sie nicht zu berücksichtigen

Eine Spezialität der Umwidmungsabgabe liegt jedoch auch darin, dass diese pauschal mit **15% des Verkaufserlöses** zu berechnen ist. Der Gesetzgeber unterstellt, dass die Anschaffungskosten 40% des Verkaufserlöses betragen, demnach der Spekulationsgewinn 60% des Verkaufserlöses ausmacht. 60% mit dem besonderen Steuersatz von 25% gemäß § 30 a EStG belastet, ergeben die vorhin genannten 15% Pauschalsteuer. Wie bereits erwähnt, kann diese Pauschalbesteuerung über **Antrag** mit den effektiven Zahlen und dem besonderen Steuersatz von 25% einerseits oder mit der Tarifsteuer andererseits berechnet werden.

Auch in diesem Fall sind die **Befreiungsmöglichkeiten** des § 30 Abs 2 Z 3+4 zu prüfen. Diese betreffen die Veräußerung von Grundstücken in Folge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen bzw Tauschvorgänge von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahrens.

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