

IMMOBILIENERTRAGSTEUER – NEU- UND ALTVERMÖGEN

NACHDEM IN DER LETZTEN AUSGABE DER NÖ GEMEINDE DIE ALLGEMEINEN GRUNDLAGEN ZUR IMMOBILIENERTRAGSTEUER ZUSAMMENGEFASST WURDEN, WIRD NUN DIE RICHTIGE EINSTUFUNG DER GRUNDSTÜCKE IN ALT- UND NEUVERMÖGEN UND WELCHE AUSWIRKUNG DIES AUF DIE BERECHNUNG DER IMMOBILIENERTRAGSTEUER HAT, ERLÄUTERT.

Die ImmoEST ist vom Veräußerungsgewinn zu berechnen, wobei vom Verkaufspreis bzw. Verkaufserlös die pauschal errechneten bzw. tatsächlichen Anschaffungskosten in Abzug zu bringen sind.

Die Höhe bzw. Berechnung der abzuziehenden Anschaffungskosten ist abhängig von der Einstufung eines Grundstückes als Neu- bzw. Altvermögen.

Ob das zu verkaufende Grundstück als Neu- oder Altvermögen im Sinne des § 30 Abs. 3 und 4 EStG einzustufen ist, ist letztendlich vom Zeitpunkt des letzten entgeltlichen Erwerbs abhängig.

Während natürliche Personen kontrollieren müssen, ob bei dem zu verkaufenden Grundstück eine Steuerverfängerheit zum 31. März 2012 bestand (Ablauf Spekulationsfrist iSd § 30 EStG Fassung vor StabG 2012), hat dies bei Gemeinden aufgrund des Fehlens einer vergleichbaren Gesetzesgrundlage vor dem 1. April 2012 **nicht** zu erfolgen.¹ Grundstücke, welche von Gemeinden vor dem 1. April 2012 erworben wurden, können im Zuge eines Verkaufes bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Immobilienertragsteuer **immer** als **Altvermögen** angesetzt werden.

NEUVERMÖGEN

Grundstücke, deren Anschaffung nach dem 31. März 2012 liegt, werden als „Neuvermögen“ bezeichnet. Gemäß § 30 Abs. 3 EStG sind zur Berechnung der Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf **zwingend** die tatsächlichen Anschaffungskosten vom erzielten Verkaufspreis in Abzug zu bringen! Daneben können die vom Notar bzw. Rechtsanwalt in Rechnung gestellten

Kosten der Selbstberechnung gemäß § 30 c EStG in Abzug gebracht werden.

Beispiel:

Eine Gemeinde veräußert mit Kaufvertrag vom 16. März 2021 ein Grundstück, welches mit Kaufvertrag vom 12. Juni 2012 erworben worden ist.

Da die Anschaffung nach dem 31. März 2012 liegt, handelt es sich bei dem Grundstück um ein „Neuvermögen“. Gemäß § 30 Abs. 3 EStG sind zwingend die tatsächlichen Anschaffungskosten für die Berechnung der Einkünfte heranzuziehen.

Bei Abtretung von Teilflächen in das öffentliche Gut (z. B. für Straßenflächen), erhöhen die Anschaffungskosten der in das öffentliche Gut übertragenen Teilflächen jene der verbliebenen Grundstücksflächen.

Beispiel:

Im Rahmen einer Neuparzellierung von 10.000 m² (Anschaffungskosten 250.000 Euro; Anschaffungskosten 25 Euro je m²) sind 2.000 m² ins öffentliche Gut abzutreten. Die Anschaffungskosten der verbliebenen Grundstücke (8.000 m²) betragen unverändert 250.000 Euro bzw. 31,25 Euro je m².

ALTVERMÖGEN

Grundstücke, welche von Gemeinden vor dem 1. April 2012 erworben wurden, werden als „Altvermögen“ bezeichnet. Bei vielen Grundstücken liegt der letzte entgeltliche Erwerb zum Teil soweit zurück, dass Kaufvertragsunterlagen nur schwer auffindbar sind und somit der Kaufpreis nicht mehr eruierbar ist. Daher wurde in

🔹 GRUNDSTÜCKE, DEREN ANSCHAFFUNG NACH DEM 31. MÄRZ 2012 LIEGT, WERDEN ALS „NEUVERMÖGEN“ BEZEICHNET.



¹ siehe RdW 2012, 239, Bodis/Mayr – Auswirkungen der neuen Grundstücksbesteuerung auf Körperschaften



§ 30 Abs. 4 EStG eine vereinfachte pauschale Berechnungsmöglichkeit der Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf verankert.

Bitte beachten Sie: Neben den pauschalen Anschaffungskosten können **keine weiteren Kosten** (u. a. Kosten der Selbstberechnung des Notars bzw. Rechtsanwalt) in Abzug gebracht werden.

Die pauschalen Anschaffungskosten werden mittels eines Prozentsatzes vom Veräußerungserlös berechnet. Der anzuwendende Prozentsatz ist abhängig davon, ob und wann eine Umwidmung des Grundstücks in Bauland zur erstmaligen Bebauung erfolgt ist.

Gemäß § 30 Abs. 4 Z. 1 EStG kommen zur Berechnung der pauschalen Anschaffungskosten **40 Prozent** des Verkaufspreises zur Anwendung, wenn

das betreffende Grundstück **nach dem letzten entgeltlichen Erwerb oder nach dem 31. Dezember 1987** in Bauland zur erstmalig möglichen Bebauung umgewidmet wurde, oder

□ innerhalb von **fünf Jahren nach dem Verkauf** das betreffende Grundstücke in Bauland zur erstmaligen Bebauung umgewidmet wird. Dies stellt iSd § 295a BAO ein rückwirkendes Ereignis dar, wobei die Umwidmung sowie die sich dadurch ergebende Nachversteuerung vom Verkäufer dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen ist.

Bitte beachten Sie: Von dieser Regelung sind auch Veräußerungen von Teilflächen aus dem öffentlichen Gut umfasst, welche mit einem bestehenden Grundstück vereint werden und im gleichen Zug erstmalig ins Bauland gewidmet werden.

Hingegen sieht § 30 Abs. 4 Z. 2 EStG pauschale Anschaffungskosten von **86 Prozent** des Verkaufspreises bei Grundstücken vor, welche

- **vor dem 1. Jänner 1988** ins Bauland zur erstmaligen Bebauung umgewidmet wurden, oder
- vor dem letzten entgeltlichen Erwerb als Bauland zur erstmaligen Bebauung gewidmet wurden.

Beispiel:

Eine Gemeinde veräußert mittels Kaufvertrag vom 5. Mai 2021 ein Grundstück, wobei der ursprüngliche Grundstücksankauf im Jahr 1968 erfolgte. Eine Eruiierung der ursprünglichen Anschaffungskosten ist nicht mehr möglich. Laut Flächenwidmungsplan erfolgte die Umwidmung ins Bauland 1985.

Das Grundstück ist aufgrund des Ankaufszeitpunktes als „Altvermögen“ einzustufen. Gemäß § 30 Abs. 4 EStG kann eine pauschale Berechnung der Anschaffungskosten vorgenommen werden. Da die Umwidmung ins Bauland zur erstmaligen Bebauung **vor dem 1. Jänner 1988** stattfand, können gemäß § 30 Abs. 4 Z. 2 EStG zur Berechnung der pauschalen Anschaffungskosten **86 Prozent des Veräußerungserlöses** herangezogen werden:

Alternativ steht es dem Steuerpflichtigen gemäß § 30 Abs. 5 EStG bei einem als Altvermögen eingestuftem Grundstück frei, die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf mittels Ansatz der tatsächlichen Anschaffungskosten zu ermitteln. Die Durchführung eines Günstigkeitsvergleiches ist daher empfehlenswert. ■■■

📌 DIE PAUSCHALEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN WERDEN MITTELS EINES PROZENTSATZES VOM VERÄUSSERUNGSERLÖS BERECHNET.



MAG. URSULA STINGL-LÖSCH
STEUERBERATERIN BEI DER
NÖ GEMEINDEBERATUNG