

IMMOBILIENERTRAGSTEUER

DER GRUNDSTÜCKS- VERKAUF AUS DEM BETRIEBSVERMÖGEN

IN DEN ERSTEN BEIDEN TEILEN DER SERIE WURDEN DIE GRUNDLAGEN ZUR BESTEUERUNG VON GRUNDSTÜCKSVERKÄUFEN BEI GEMEINDEN BEHANDELT. IN DIESEM ABSCHLIESSENDEN TEIL WIRD AUF DIE BESONDERHEITEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERKÄUFEN VON GRUNDSTÜCKEN AUS DEM BETRIEBSVERMÖGEN VON BETRIEBEN GWERBLICHER ART (KURZ: BGA) EINGEGANGEN. VON URSULA STINGL-LÖSCH

Seit 1.1.2020 sind alle Betriebe gewerblicher Art, deren Jahresumsatz gemäß § 7 Abs. 3 KStG in zwei aufeinander folgenden Jahren mehr als 700.000 Euro beträgt, zur Gewinnermittlung gemäß § 5 Abs. 1 EStG verpflichtet.

Betriebe gewerblicher Art, deren Jahresumsätze unter dieser Grenze liegen, können weiterhin ihren Jahresgewinn bzw. -verlust mittels Betriebsvermögensvergleich gemäß § 4 Abs. 1 EStG oder Einnahmen-Ausgaben Rechnung gemäß § 4 Abs. 3 EStG ermitteln.

Die Berechnung der Immobilienertragsteuer verkaufter Grundstücke ist abhängig von der Gewinnermittlungsart des Betriebes gewerblicher Art:

GEWINNERMITTLUNG GEMÄSS § 5 ABS. 1 EStG

Beim Verkauf von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen eines BgA, welcher gemäß § 7 Abs. 3 KStG zur Gewinnermittlung gemäß § 5 Abs. 1 EStG verpflichtet ist, ist folgendes zu beachten:

Die rechtlichen Grundlagen für die Berechnung der ImmoEst gemäß §§ 30 ff EStG sind auf Grundstücke des Betriebsvermögens nicht anwendbar!

Die Besteuerung eines Gewinnes aus dem Verkauf eines im Betriebsvermögen befindlichen Grundstückes erfolgt über die Jahressteuererklärung mit den tatsächlichen Anschaffungskosten. Bitte beachten Sie, dass dies bei der Anmeldung bzw. Selbstberechnung durch den Notar dementsprechend anzumerken ist.

§ 4 Abs. 3a Z. 1 EStG sieht alternativ jedoch folgende Befreiungsbestimmungen vor, wodurch diese auch für die Gewinnermittlung gemäß § 5 Abs. 1 EStG im konkreten Fall anwendbar werden:

- Verkauf iZm einem (drohenden) behördlichen Eingriff gemäß § 30 Abs. 2 Z. 3 EStG
- Zusammenlegungen, Flurbereinigungen und Baulandumlegungen gemäß § 30 Abs. 2 Z. 4 EStG

GEWINNERMITTLUNG GEMÄSS § 4 ABS. 1 ODER ABS. 3 EStG

Beim Verkauf von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen eines BgA, bei welchem die Gewinnermittlung gemäß § 4 Abs. 1 oder Abs. 3 EStG erfolgt, ist folgendes zu beachten: Der Grundstücksverkauf ist grundsätzlich im Rahmen der Jahressteuererklärung mit den tatsächlichen Anschaffungskosten zu erfassen. Da jedoch keine Verpflichtung zur Gewinnermittlung gemäß § 5 Abs. 1 EStG vorliegt, können gemäß § 4 Abs. 3a Z. 3 EStG zur Berechnung des Veräußerungsgewinnes auch die pauschalen Anschaffungskosten gemäß § 30 Abs. 4 EStG herangezogen werden, wenn das Grundstück vor dem 1.4.2012 angeschafft worden ist. Die oben genannten Steuerbefreiungen gelten sinngemäß für die Gewinnermittlung gemäß § 4 Abs. 1 oder 3 EStG. Des Weiteren sind die Vorschriften über die Immobilienertragsteuer (§ 30b EStG) und die Selbstberechnung (§ 30c EStG) sinngemäß anzuwenden. ■■

Der Verkauf von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen eines BgA ist grundsätzlich im Rahmen der Jahressteuererklärung mit den tatsächlichen Anschaffungskosten zu erfassen.



MAG. URSULA STINGL-LÖSCH
STEUERBERATERIN BEI DER
NÖ GEMEINDEBERATUNG

© ANDREY POPOV - STOCK.ADOBE.COM