

STEUER

DAS FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN

DA FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN IN REGELMÄSSIGEN ABSTÄNDEN ABGEWICKELT WERDEN, TRIFFT DIESES THEMA AUCH IMMER WIEDER GEMEINDEN. DIE AUSWIRKUNGEN BZW. FOLGEN KÖNNEN JEDOCH BEI JEDEM VERFAHREN UNTERSCHIEDLICH AUSFALLEN. VON URSULA STINGL-LÖSCH

Flurbereinigungsverfahren dienen in der Regel dazu, vor allem schlecht bzw. gar nicht nutzbare landwirtschaftliche Flächen so zu tauschen, dass eine sinnvolle Bewirtschaftung möglich ist. Die Verfahren werden zumeist von den zuständigen Agrarbezirksbehörden abgewickelt.

IMMOBILIENERTRAGSTEUER

Grundsätzlich unterliegen gemäß § 30 EStG nur entgeltliche Grundstücksübertragungen der Immobilienertragsteuer. Neben dem Kaufpreis zählen alle geldwerten Vorteile (u.a. Übernahme von Verbindlichkeiten, Übernahme der ImmoEst), welche dem Verkäufer

verschafft werden, ebenfalls zum Verkaufspreis. Zu beachten ist, dass auch der Tausch von Grundstücken als entgeltliche Grundstücksübertragung angesehen wird. In § 30 Abs. 2 Z. 4 EStG findet sich im Zusammenhang mit Flurbereinigungsverfahren folgende Steuerbefreiung: Tauschvorgänge von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951. Erfasst sind jedoch nur Flurbereinigungsverfahren mit reinem Grundstückstausch. Sobald eine der beteiligten Parteien einen auch nur teilweisen Kaufpreis für das zu erhaltende Grundstück bezahlt, ist



BEISPIEL

VERKAUF EINES GRUNDSTÜCKS AN EINEN LANDWIRT

Im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens verkauft eine Gemeinde ein kleineres Grundstück an einen Landwirt. Die Abwicklung von Flurbereinigungsverfahren erfolgt unter anderem durch die Agrarbezirksbehörde und kann durchaus unter Beiziehung eines Notars bzw. Rechtsanwaltes erfolgen.

Die Anmeldung des Geschäftsfalles kann aufgrund der Befreiungsbestimmung in § 3 Abs. 1 Z. 4 GrEStG gemäß § 10 Abs. 2 GrEStG auch durch die beteiligten Personen über FinanzOnline selbst erfolgen (ohne Unterstützung eines Parteienvertreters). Diese Meldung beinhaltet jedoch nicht – wie bei einem Notar oder Rechtsanwalt – die zu übermittelnden Angaben über die ImmoEst (Steuernummer,

Betrag der besonderen Vorauszahlung oder ImmoEst), welche gemäß § 30c EStG zwingend durch den Parteienvertreter an das zuständige Finanzamt zu melden sind.

Somit muss der Verkäufer die ImmoEst selbst berechnen und an das zuständige Finanzamt (bei Gemeinden: Finanzamt Wien 1/23) melden und entrichten. Aufgrund der fehlenden Abgeltungswirkung im Vergleich zur Selbstberechnung der ImmoEst durch den Parteienvertreter (siehe oben), ist am Jahresende eine Körperschaftsteuererklärung durch die Gemeinde zu erstellen und an das zuständige Finanzamt Wien 1/23 zu übermitteln.

Unterbleibt die Selbstberechnung (auch aus Unwissenheit) durch den

Verkäufer, kann es seitens des Finanzamtes zur Vorschreibung von Säumniszuschlägen in Höhe von 2 Prozent des Steuerbetrages kommen. Des Weiteren ist zu beachten, dass, wenn Abgaben, die selbst zu berechnen sind, ganz oder teilweise nicht entrichtet bzw. abgeführt wurden, eine Abgabenverkürzung im Sinne des § 33 Abs. 1 oder 2 FinStrG bewirkt wird. Hierfür sieht § 33 Abs. 5 FinStrG eine Strafe bis zum Zweifachen des für den Strafraumen maßgeblichen Verkürzungsbetrages (ImmoEst) vor.

Wir empfehlen daher, diese Fälle generell mit einem Notar oder Rechtsanwalt abzuwickeln, welcher die Befugnis zur Meldung der ImmoEst an das zuständige Finanzamt besitzt.

die Steuerbefreiung nicht mehr anwendbar. Die fehlende Steuerbefreiung hat zu Folge, dass die ImmoEST anhand der gesetzlichen Grundlagen gemäß § 30 Abs. 3 und 4 EStG zu berechnen ist. Sofern die Anschaffung des Grundstückes durch die Gemeinde vor dem 31.3.2012 erfolgte, können die Anschaffungskosten gemäß § 30 Abs. 4 EStG pauschal vom Verkaufspreis ermittelt werden (alternativ: Ansatz der tatsächlichen Anschaffungskosten, wenn diese höher sind als die pauschal ermittelten). Bei Grundstücksankäufen, welche nach dem 31.3.2012 erfolgten, sind zwingend die tatsächlichen Anschaffungskosten zur Berechnung eines Gewinnes oder Verlustes heranzuziehen.

Die ImmoEST beträgt bei Gemeinden 25 Prozent des errechneten Gewinnes und ist bis zum 15. des zweitfolgenden Monats an das Finanzamt zu melden. Die Mitteilung und Selbstberechnung hat durch einen Notar oder Rechtsanwalt zu erfolgen, welcher im gleichen Schritt die Meldung der GrEST durchführt.

Mit der Entrichtung der selbstberechneten ImmoEST durch den Parteienvertreter (Notar bzw. Rechtsanwalt) gilt diese gemäß § 30bEStG als abgegolten.

GRUNDERWERBSTEUER

Im Gegensatz zu der Befreiungsbestimmung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 4 EStG sind gemäß § 3 Abs. 1 Z. 4 GrESTG alle Erwerbe von Grundstücken im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des II. Hauptstückes des

Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951 von der Grunderwerbsteuer befreit. Somit kommt es im Bereich der GrEST zu keiner Steuerbelastung.

NOTARIATSWANG?

Bei Grundstückstransaktionen sind nur Rechtsanwälte und Notare dazu berechtigt, die Abgabenerklärung bzw. Selbstberechnung durchzuführen, mit welchem die GrEST und ImmoEST beim zuständigen Finanzamt gemeldet werden.

Gemäß § 10 Abs. 2 GrESTG kann jedoch in Fällen, welche der Steuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z. 4 GrESTG (Flurbereinigungsverfahren) unterliegen, die Abgabenerklärung durch die beteiligten Personen selbst erfolgen. Dazu gibt es eine Erfassungsmaske im FinanzOnline (Menüpunkt Eingaben – Selbstberechnung – Grunderwerbsteuer). Die Anmeldung des Grundstückstausches aus einem Flurbereinigungsverfahren durch die beteiligten Personen selbst stellt dann kein Problem dar, wenn es sich um ein Tauschgeschäft handelt, welches auch gemäß § 30 Abs. 2 Z. 4 EStG von der ImmoEST befreit ist. Problematisch kann es werden, wenn ein Flurbereinigungsverfahren zwar von der GrEST befreit ist, jedoch aufgrund einer Kaufpreiszahlung der ImmoEST gemäß §§ 30 ff EStG unterliegt. Um keine Fristen betreffend Selbstberechnung der ImmoEST zu übersehen, empfiehlt sich hier, auf jeden Fall einen Notar bzw. Rechtsanwalt hinzuzuziehen. ■■

„DIE MITTEILUNG UND SELBSTBERECHNUNG HAT DURCH EINEN NOTAR ODER RECHTSANWALT ZU ERFOLGEN.“



MAG. URSULA STINGL-LÖSCH IST STEUERBERATERIN BEI DER NÖ GEMEINDEBERATUNG



Sicherheit für NÖ Gemeinden

- Kompletter Versicherungsschutz für Gebäude und Einrichtungen
- Umfassende Haftpflicht- und Rechtsschutzversicherung
- Finanzielle Vorsorge für die Gemeindebediensteten



Die Niederösterreichische Versicherung

Wir schaffen das.

Das Produktinformationsblatt finden Sie auf unserer Website.

Niederösterreichische Versicherung AG
Neue Herrengasse 10
3100 St. Pölten
www.nv.at