

Allgemeines zur Immobilienertragsteuer

Die Spekulationsfrist von grundsätzlich zehn Jahren (in diesem Zusammenhang wird oft fälschlicherweise von einer Spekulationssteuer im Sinne einer eigenen Steuer gesprochen) wurde abgeschafft. Daher unterliegen **ab 1. April 2012 grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken** der Einkommensteuerpflicht.

Als **Grundstücke** gelten

Grund und Boden,

Gebäude und

grundstücksgleiche Rechte (z.B. Baurechte).

Auch Eigentumswohnungen fallen unter den Grundstücksbegriff.

Die bisherige zehnjährige Spekulationsfrist hat aber noch insofern Bedeutung, als für "**Alt-Grundstücke**", das sind die meisten **vor dem 31. März 2002 angeschafften** Grundstücke, normalerweise nur eine moderate **Einkommensteuer von 3,5 Prozent des Veräußerungserlöses** anfällt. Dies entspricht der Steuerbelastung der Käuferin/des Käufers mit Grunderwerbsteuer.

Von der Besteuerung **ausgenommen** bleiben **weiterhin** insbesondere der **Hauptwohnsitz** der Veräußererin/des Veräußerers sowie **selbst hergestellte Gebäude**.

Immobilienertragsteuer

Seit **1. April 2012** gilt beim Verkauf von betrieblichen Grundstücken die **25-prozentige Immobilienertragsteuer** generell.

Bei rechnungslegungspflichtigen Unternehmen (insbesondere **GmbH** und **AG**) ist der Verkauf von Betriebsgrundstücken wie bisher steuerpflichtig. Das bedeutet, dass Gewinne daraus unverändert der 25-prozentigen Körperschaftsteuer unterliegen. Wird der Gewinn ausgeschüttet, fällt zusätzlich die 25-prozentige Kapitalertragsteuer an.

Beim Verkauf von Grundstücken, die sich im Betriebsvermögen befinden, durch

Einzelunternehmerinnen/Einzelunternehmer oder **Personengesellschaften** gilt prinzipiell nunmehr der feste Steuersatz von 25 Prozent.

Die Besteuerung mit dem besonderen Steuersatz von 25 Prozent gilt in folgenden Fällen **nicht**:

- Wenn das Grundstück dem Umlaufvermögen zuzurechnen ist
- Bei gewerblichem Grundstückshandel
- Soweit eine Teilwertabschreibung vorgenommen wurde
- Soweit stille Reserven übertragen wurden

Die **Ermittlung des Veräußerungsgewinns** erfolgt bei Grund und Boden wie bei Privatgrundstücken und bei Gebäuden nach allgemeinen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften.

Anders als bei privaten Grundstücksverkäufen gibt es bei (Betriebs-)Gebäuden auf "**Neu-Grundstücken**" (das sind Grundstücke, die ab dem 1. April 2002 angeschafft worden sind) **keinen** Inflationsabschlag; dieser beschränkt sich auf das **Grundstück**.

Bei "**Alt-Grundstücken**" (das sind Grundstücke, die vor dem 1. April 2002 angeschafft worden sind) ist statt der Anwendung des besonderen Steuersatzes in Höhe von 25 Prozent die **Einkünftepauschalierung** in Höhe von 3,5 Prozent des Verkaufserlöses bzw. 15 Prozent des Verkaufserlöses bei Umwidmungen anwendbar.

Der Abzug von **Werbungskosten** ist (ausgenommen Kosten für die Steuerberechnung und -einhebung durch Parteienvertreterinnen/Parteienvertreter) nicht mehr möglich.

Die **Entnahme von Grund und Boden** aus dem Betrieb und dessen Überführung ins Privatvermögen ist seit 1. April 2012 steuerfrei. Diese Regelung gilt sowohl für "Alt-" als auch für "Neu-Grundstücke". Stille Reserven im Gebäudewert werden jedoch bei der Entnahme mit 25 Prozent besteuert. Genauso ist die **Entnahme von Gebäuden** steuerpflichtig.

Informationen zur Besteuerung bei privaten Grundstücksveräußerungen finden sich auf HELP.gv.at.

Quellenverweis: www.help.gv.at