

Education Consulting Immobilien Development e.U.

Inh. MANFRED G. RABITSCH  
1230 Wien, Anton-Baumgartner-Str. 44 Top 39b  
Tel: 01/236 41 66 Mobil: 0676/931 53 11  
Mail: [office@ecid.at](mailto:office@ecid.at) Web: [www.ecid.at](http://www.ecid.at)

## **INFORMATION FÜR KUNDEN UND KLIENTEN**

Wien, Feber 2018

### **DIE VERÄUSSERUNG PRIVATER GRUNDSTÜCKE AB 1. APRIL 2012 IST STEUERPFLICHTIG!**

- Die Spekulationsfrist von grundsätzlich 10 Jahren wurde abgeschafft. Daher unterliegen **ab 1. April 2012 grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken** der Einkommensteuerpflicht. Davon **ausgenommen** sind im Wesentlichen nur der **Hauptwohnsitz** und **selbst hergestellte Gebäude**.
- Die bisherige 10-jährige Spekulationsfrist hat aber noch insofern Bedeutung, als für „**Alt-Grundstücke**“, das sind die meisten **vor dem 1. April 2002 angeschafften** Grundstücke, normalerweise nur eine moderate **Einkommensteuer von 3,5% des Veräußerungserlöses** anfällt (siehe Punkt 3). Dies entspricht der Steuerbelastung des Käufers mit Grunderwerbsteuer. Von der Besteuerung ganz **ausgenommen** bleiben **weiterhin** insbesondere der **Hauptwohnsitz** des Veräußerers sowie **selbst hergestellte Gebäude**.

### **ACHTUNG ab 1.1.2016 neu !!!!**

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 4,2 Prozent ab dem Jahr 2016 (vorher 3,5 Prozent)** des Veräußerungserlöses anfällt.

Von der **Immobilienvertragssteuer** erfasst sind nur **entgeltliche Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgänge**. Nicht steuerrelevant ist grundsätzlich die unentgeltliche Übertragung einer Liegenschaft, da es hier keinen Verkaufserlös in Form einer Gegenleistung gibt und somit kein Veräußerungsgewinn entsteht. Daher fällt bei Schenkungen und Erbschaften grundsätzlich keine Immobilienvertragssteuer an.

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

### **WIE HOCH IST DER STEUERSATZ?**

Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken ab 1. April 2012 unterliegen einem **besonderen Steuersatz von 25%** und wirken **nicht progressionserhöhend** für das Resteinkommen. Dieser fixe Steuersatz ist damit genau so hoch wie jener der Kapitalertragsteuer, sodass für den Bereich der Vermögensverwaltung nunmehr weitgehend einheitliche Steuerbelastungen gegeben sind.

Werden die anderen laufenden Einkünfte des Steuerpflichtigen niedriger als durchschnittlich mit 25 % besteuert, so kann **auf Antrag** der **niedrigere Tarifsteuersatz** angewendet werden (**Regelbesteuerungsoption**). Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche (betriebliche und außerbetriebliche) Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen ausgeübt werden, die dem besonderen Steuersatz von 30 % unterliegen.

## WIE WIRD DER STEUERPFLICHTIGE VERÄUSSERUNGSGEWINN ERMITTELT?

Der Veräußerungsgewinn wird jedenfalls durch die Differenz zwischen

### Veräußerungserlös - Anschaffungskosten bestimmt.

Der Veräußerungserlös ist dabei immer in tatsächlicher Höhe anzusetzen. Für die davon abzuziehenden Anschaffungskosten ist zu unterscheiden zwischen

- „**Neu-Grundstücken**“ (hier werden die **tatsächlichen Anschaffungskosten** – gegebenenfalls adaptiert (siehe Punkt 5) abgezogen)
- „**Alt-Grundstücken**“ (hier wird grundsätzlich ein **großzügiger pauschaler Wert** für die **Anschaffungskosten** angesetzt)

Für diese Einordnung kommt es darauf an, ob das veräußerte Grundstück **am 31. März 2012 steuerverfangen** war (das heißt, der Spekulationszeitraum gemäß Rechtslage vor dem Stabilitätsgesetz noch nicht abgelaufen ist) **oder nicht**.

### „Neu-Grundstücke“

Grundstücke, die **ab dem 1. April 2002** angeschafft worden sind und damit jedenfalls am 31. März 2012 **steuerverfangen** waren oder **noch angeschafft** werden.

Die Bemessungsgrundlage (wie oben erwähnt im Wesentlichen Veräußerungserlös abzüglich - gegebenenfalls adaptierter - tatsächlicher Anschaffungskosten; siehe dazu Punkt 5.) wird nach Ablauf des **10. Jahres jährlich um 2% reduziert (Inflationsabschlag)**. Der **maximale Inflationsabschlag** beträgt **50% des Veräußerungsgewinns**. Der gegebenenfalls um den Inflationsabschlag verminderte Veräußerungsgewinn ist noch um die **Kosten** für die **Mitteilung** an das Finanzamt und für die **Selbstberechnung** der Immobilienertragsteuer (siehe Punkt 6) zu kürzen und dann mit dem besonderen **Steuersatz von 30 % ab 1.1.2016** – (vorher 25 %) zu versteuern.

#### Beispiel 1: Verkauf eines Gebäudes (Neu-Grundstück)

Ein Grundstück mit Ferienhäuschen wurde im Jahr 2005 um 150.000 Euro gekauft und wird im Herbst 2012 um 200.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 50.000 Euro.

Das Haus ist zum 31.3.2012 (gem. Rechtslage vor dem Stabilitätsgesetz 2012) steuerhängig, weil die Spekulationsfrist noch nicht abgelaufen war. Folglich ist der **volle Mehrerlös als Veräußerungsgewinn** der Besteuerung mit dem **besonderen Steuersatz iHv 30%** zu unterwerfen. Das ergibt eine Steuerbelastung von 15.000 Euro.

#### Beispiel 2: Verkauf eines Gebäudes nach 11 Jahren (Neu-Grundstück)

Ein Grundstück mit Ferienhäuschen wurde im Herbst 2005 um 150.000 Euro gekauft und wird im Frühjahr 2016 um 200.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 50.000 Euro.

Das Grundstück wurde vor 11 Jahren angeschafft. Somit wird der Veräußerungsgewinn um den **Inflationsabschlag iHv 2 %** reduziert. Es werden folglich nur 49.000 Euro (50.000 Euro minus 1.000 Euro) versteuert. Der um den Inflationsabschlag verminderte Veräußerungsgewinn (49.000 Euro) ist mit 30% zu besteuern, das ergibt eine Steuerbelastung von 14.700 Euro. Der **inflationsbedingte Gewinn** (1.000 Euro) **unterliegt nicht der Besteuerung**. Der maximale Inflationsabschlag beträgt 50 % des Veräußerungsgewinns.

#### Beispiel 3: Verkauf eines Gebäudes nach 15 Jahren (Neu-Grundstück)

Ein Grundstück mit Ferienhäuschen wurde im Herbst 2005 um 150.000 Euro gekauft und wird im Frühjahr 2020 um 200.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 50.000 Euro.

Das Grundstück wurde vor 15 Jahren angeschafft. Somit wird der Veräußerungsgewinn um den **Inflationsabschlag iHv 10 %** (5 Jahre; pro Jahr 2 %) reduziert. Es werden nur 45.000 EUR (50.000 minus 5.000 Euro) versteuert. Der um den Inflationsabschlag verminderte Veräußerungsgewinn (45.000 Euro) ist mit 30 % zu versteuern, das ergibt eine Steuerbelastung von 13.500 Euro. Der **inflationsbedingte Gewinn** (5.000 Euro) **unterliegt nicht der Besteuerung**. Der maximale Inflationsabschlag beträgt 50 % des Veräußerungsgewinns.

## „Alt-Grundstücke“

Grundstücke, die **vor dem 1. April 2002** angeschafft wurden und damit am 31. März 2012 grundsätzlich **nicht steuerverfangen** waren. Für diese gilt folgende pauschale Anschaffungskostenermittlung:

- Im Normalfall werden die **Anschaffungskosten pauschal mit 86 % des Veräußerungserlöses** angesetzt. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt daher nur 14 % des Veräußerungserlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz iHv 25 % zu versteuern. **Effektiv** heißt das, dass die **Steuerbelastung ~~3,5%~~ 4,2 Prozent (ab dem Jahr 2016) vom Veräußerungserlös** beträgt.
- Erfolgte nach dem 31. Dezember 1987 – und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb – eine Änderung der **Widmung** von Grünland in **Bauland**, werden die **Anschaffungskosten pauschal** statt mit 86% nur mit **40 % des Veräußerungserlöses** angesetzt. Dadurch soll mit der Umwidmung verbundene Wertsteigerung pauschal miterfasst werden. Dies wurde in der öffentlichen Diskussion häufig als „Umwidmungssteuer“ bezeichnet, was allerdings insoweit missverständlich ist, weil die Umwidmung selbst noch keine Besteuerung auslöst, sondern erst ein nachfolgender Verkauf des umgewidmeten Grundstücks. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt damit 60 % des Erlöses. Dieser ist mit dem **besonderen Steuersatz iHv 30 % zu versteuern. Effektiv heißt das, dass die Steuerbelastung 15 % vom Veräußerungserlös beträgt.**

In beiden Fällen kann auf **Antrag** des Steuerpflichtigen die Ermittlung des Veräußerungserlöses auch unter **Zugrundelegung der tatsächlichen** (und gegebenenfalls adaptierten) **Anschaffungskosten** für das Grundstück erfolgen („**Regel-Einkünfteermittlung**“).

### **Beispiel 4: Verkauf eines Grundstücks (Alt-Grundstück)**

*Ein Ferienhäuschen wurde 1990 um 100.000 Euro gekauft und wird im Herbst 2012 um 170.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 70.000 Euro.*

*Da das Grundstück vor dem 1.4.2002 angeschafft wurde, beträgt die Steuerbelastung **effektiv 3,5 % vom Veräußerungserlös**, das sind 5.950 Euro: Die Anschaffungskosten werden pauschal mit 86 % des Veräußerungserlöses angesetzt. Der Saldo von 14 % ist mit dem besonderen Steuersatz iHv 30% zu erfassen.*

### **Beispiel 5: Verkauf eines umgewidmeten Grundstücks (Alt-Grundstück)**

*Ein Grundstück wurde 1985 um 5.000 Euro erworben, 1995 wurde es von Acker- in Bauland umgewidmet, im Sommer 2012 wird es um 30.000 Euro veräußert.*

*Da es sich um ein umgewidmetes Grundstück handelt, beträgt die Steuerbelastung **effektiv 15 % vom Veräußerungserlös**, das sind 4.500 Euro: Die Anschaffungskosten werden pauschal mit 40 % des Veräußerungserlöses angesetzt. Der Saldo von 60 % ist mit dem besonderen Steuersatz iHv 30 % zu erfassen.*

### **Beispiel 6: Verkauf von Umwidmungsgrundstück mit Gebäude (Alt-Grundstück)**

*Ein Grundstück befindet sich seit Generationen im Familienbesitz (die ursprünglichen Anschaffungskosten sind nicht bekannt). Im Jahr 2001 wird das Grundstück zu Bauland umgewidmet. Im Sommer/Herbst 2002 wird auf dem Grundstück eine Ferienvilla errichtet; es handelt sich um ein selbst hergestelltes Gebäude. Die Errichtungskosten für die Ferienvilla belaufen sich auf 400.000 Euro. Im Sommer 2012 wird das Grundstück samt Ferienvilla um 600.000 Euro veräußert (500.000 Euro entfallen auf die Ferienvilla, 100.000 Euro auf den Grund und Boden).*

*Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes ist zwischen Grund und Gebäude zu unterscheiden. Der auf den **Grund** entfallende Veräußerungserlös (100.000 Euro) ist effektiv mit **15 % des Veräußerungserlöses** zu versteuern, das sind 15.000 Euro. Der auf das **selbst hergestellte Gebäude** entfallende Veräußerungserlös (500.000 Euro) unterliegt nicht der Besteuerung, weil die **Steuerbefreiung** für selbst hergestellte Gebäude zur Anwendung gelangt.*

## **WELCHE GRUNDSTÜCKSVÄUSSERUNGEN SIND AUCH AB 1. APRIL 2012 BEFREIT?**

### **Hauptwohnsitzbefreiung**

Steuerfrei ist wie bisher die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn es sich dabei um den **Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen (zum Zeitpunkt des Verkaufs)** handelt. Der Hauptwohnsitz (Mittelpunkt der Lebensinteressen) ist wie bisher das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung, in dem/der der Verkäufer seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung **durchgehend für mindestens zwei Jahre (und bis zum Verkauf)** gewohnt hat. **Oder:** Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt nunmehr auch dann zum Tragen, wenn der Verkäufer **innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens 5 Jahre durchgehend** in diesem Haus oder dieser Wohnung gewohnt hat. Eine Vermietung im übrigen Zeitraum wäre – im Gegensatz zur Herstellerbefreiung – für die Befreiung unschädlich.

Da der Hauptwohnsitz nicht unmittelbar vor der Veräußerung gegeben sein muss, besteht die Befreiung auch dann, wenn der Steuerpflichtige seinen Hauptwohnsitz bereits vor Veräußerung aufgegeben hat. Andererseits ist diese Befreiung ab 1. April 2012 insoweit eingeschränkt, als jedenfalls der **Veräußerer selbst** das **Hauptwohnsitzerfordernis** erfüllt haben muss. Dazu zählen aber auch Zeiten, in denen der Veräußerer noch nicht Eigentümer gewesen ist. Wird daher ein geerbtes oder geschenktes Einfamilienhaus oder eine solche Eigentumswohnung verkauft, kommt es darauf an, ob der Veräußerer (auch als bloßer Mitbewohner des unentgeltlich Übertragenden) dort fünf Jahre durchgehend den Hauptwohnsitz gehabt hat. Weiters ist ab 1. April 2012 jedenfalls Voraussetzung, dass der Veräußerer den Hauptwohnsitz aufgibt oder (bei der Fünfjahresfrist) bereits aufgegeben hat.

### Beispiele:

1. *A teilt sein Eigenheim in zwei Wohneinheiten, veräußert eine davon und behält in der anderen seinen Hauptwohnsitz. Die Hauptwohnsitzbefreiung ist nicht anwendbar.*
2. *B hat seit mehr als fünf Jahren den Hauptwohnsitz in seinem Eigenheim, er veräußert dieses im Mai 2012 und bleibt als Mieter (mehr als sechs Monate) Hauptwohnsitzer. Die Befreiung steht nicht zu.*
3. *C hat seit mehr als 5 Jahren den Hauptwohnsitz in seiner Eigentumswohnung. Er besitzt noch eine zweite Eigentumswohnung, die er vermietet. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zieht er als Hauptwohnsitzer in die bisher vermietete Wohnung und veräußert den bisherigen Hauptwohnsitz: Die Befreiung steht zu.*
4. *K erbt die Eigentumswohnung der Eltern, aus der K bereits seit über fünf Jahren ausgezogen ist, und veräußert diese. Die Veräußerung ist nicht befreit. Wäre K innerhalb der letzten 10 Jahre selbst Hauptwohnsitzer in dieser Wohnung (z.B. weil noch minderjährig), wäre die Befreiung anwendbar.*

### Herstellerbefreiung

**Steuerfrei** sind wie bisher auch Gewinne aus der Veräußerung eines **selbst hergestellten Gebäudes**. Ein selbst hergestelltes Gebäude liegt vor, wenn der Steuerpflichtige das (finanzielle) Baurisiko hinsichtlich der Errichtung des Gebäudes trägt. Selbst hergestellt ist ein Gebäude auch dann, wenn es durch einen beauftragten Unternehmer errichtet wurde, der Eigentümer aber das Risiko allfälliger Kostenüberschreitungen zu tragen hatte.

Eine **Ausnahme von der Herstellerbefreiung** kommt **insoweit** zum Tragen, als das Gebäude innerhalb der **letzten 10 Jahre** der **Erzielung von Einkünften** gedient hat: Liegt eine teilweise Nutzung zur Erzielung von Einkünften vor (teilweise Vermietung des Hauses oder der Eigentumswohnung), kann nur der nicht vermietete Teil von der Besteuerung ausgenommen werden, während für den vermieteten Teil die Befreiung nicht greift.

Treffen die Hauptwohnsitzbefreiung und die Herstellerbefreiung zu, hat die Hauptwohnsitzbefreiung Vorrang. Dies ist deswegen günstiger, weil bei der Herstellerbefreiung nur das Gebäude steuerfrei bleibt, bei der Hauptwohnsitzbefreiung aber grundsätzlich auch der zugehörige Grund und Boden.

### Enteignungen

Steuerfrei sind wie bisher Veräußerungen im Zuge oder zur Vermeidung eines behördlichen Eingriffs (**Enteignungen**).

### Tauschvorgänge

Steuerfrei sind **Tauschvorgänge** von Grundstücken im Rahmen eines **Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- und Baulandumlegungsverfahrens**

### IN WELCHEN FÄLLEN MÜSSEN DIE ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEI „NEU-GRUNDSTÜCKEN“ (UND BEI VERZICHT AUF DIE PAUSCHALE ANSCHAFFUNGSKOSTENERMITTLUNG) ADAPTIERT WERDEN?

Eine Adaptierung der Anschaffungskosten ist nur bei der Regeleinkünftermittlung anhand der tatsächlichen Anschaffungskosten möglich.

- **Herstellungsaufwand** (z.B. Anbau, Zubau, Aufstockung, Zusammenlegung von Wohnungen, erstmaliger Einbau von Sanitäreinrichtungen oder einer Zentralheizungsanlage) und **Instandsetzungsaufwand** (zB Austausch wesentlicher Gebäudeteile, Fenstertausch, Austausch der Heizungsanlage, energiesparende Maßnahmen wie Wärmedämmung der Fassade) erhöhen die tatsächlichen Anschaffungskosten und vermindern so den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn. Instandhaltungskosten (zB Ausmalen, Parketten abschleifen) sind hingegen nicht zu berücksichtigen.

**Keine Kürzung** erfolgt aber insoweit, als diese Kosten im Falle der vorangegangenen Vermietung ohnehin bereits bei der Ermittlung der Einkünfte aus **Vermietung** und Verpachtung als **Werbungskosten** berücksichtigt wurden, weil sie sonst doppelt abgesetzt würden.

- Aus dem gleichen Grund sind im Fall der vorangegangenen **Vermietung** die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten überdies um die bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bereits steuerlich geltend gemachte **Absetzung für Abnutzung (AfA)** zu kürzen.

## WIE WIRD DIE STEUER AUF GRUNDSTÜCKSV ERÄUßERUNGEN ERHOBEN - IMMOEST?

- Die **Einhebung/Abfuhr** der Einkommensteuer für Grundstücksveräußerungen im privaten Bereich erfolgt wie im Grunderwerbsteuergesetz grundsätzlich durch **Parteienvertreter** (Notare oder Rechtsanwälte). Zwingend ist dies aber erst ab 2013 in allen Fällen vorgesehen, in denen der Parteienvertreter auch die Grunderwerbsteuer des Erwerbers selbst berechnet. Viele Parteienvertreter bieten dieses Service aber bereits für Veräußerungen zwischen 1. April und 31. Dezember 2012 an. Die im Wege der Selbstberechnung vom Parteienvertreter auf Grundlage der Angaben des Veräußerers berechnete und abgeführte Einkommensteuer (**Immobilien ertragsteuer - ImmoEST**) entfaltet – wie die Kapitalertragsteuer – grundsätzlich Endbesteuerungswirkung (Abgeltungswirkung), das heißt es besteht keine Verpflichtung mehr, die Einkünfte aus dem Veräußerungsgeschäft in die Einkommensteuererklärung aufzunehmen. Dies gilt auch, wenn bereits 2012 freiwillig die Selbstberechnung und Entrichtung durch den Parteienvertreter erfolgt ist. Wie bei der Kapitalertragsteuer ist aber eine freiwillige Aufnahme in die Steuererklärung unter Beibehaltung des besonderen Steuersatzes von 25% möglich (sogenannte „**Veranlagungsoption**“); das ist zB dann vorteilhaft, wenn aus einer anderen Grundstücksveräußerung ein Verlust anfällt und dieser (im Wege der Einkommensteueranlagung) mit dem Veräußerungsgewinn ausgeglichen werden soll. Eine Veranlagung kann aber auch dazu dienen, eine fehlerhafte Berechnung richtigzustellen (es wurden zB Instandsetzungskosten noch nicht berücksichtigt). Ist die Selbstberechnung aufgrund unrichtiger oder unvollständiger Angaben des Veräußerers fehlerhaft, tritt auch keine Endbesteuerungswirkung ein.
- Abgesehen von der Veranlagungsoption, bei der der besondere Steuersatz erhalten bleibt, ist aber auch eine Veranlagung zum **regulären Steuertarif** (sogenannte „**Regelbesteuerungsoption**“) möglich. Eine solche kann dann sinnvoll sein, wenn die anzuwendende tarifmäßige Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn (insbesondere wegen **Verlusten aus anderen Einkunftsquellen**) weniger als 25% der Bemessungsgrundlage beträgt.
- Wird **keine Immobilien ertragsteuer** durch den Parteienvertreter **entrichtet**, besteht **ab 2013** für den **Veräußerer** die **Verpflichtung**, eine **besondere Vorauszahlung** in Höhe von 25% der jeweiligen Bemessungsgrundlage zu entrichten. Diese besondere Vorauszahlung entfaltet keine Abgeltungswirkung, sie wird dann auf die im Wege der Einkommensteueranlagung auf die aus dem Grundstücksgeschäft entfallende Einkommensteuer angerechnet.
- Unabhängig davon, ob eine Selbstberechnung und Entrichtung der ImmoEST durch den Parteienvertreter erfolgt oder nicht, muss der **Parteienvertreter** jedenfalls die relevanten **Daten aus dem Grundstücksgeschäft dem Finanzamt mitzuteilen**.

### **Beispiel 1 (Selbstberechnung der Immobilien ertragsteuer durch Parteienvertreter)**

Ein Parteienvertreter ist mit der Abwicklung eines Grundstücksgeschäftes betreffend eine Eigentumswohnung beauftragt. In diesem Zusammenhang ist er auch mit der Durchführung der Selbstberechnung nach dem Grunderwerbsteuergesetz beauftragt.

*Der **Parteienvertreter ist verpflichtet**, dem für die Erhebung der Einkommensteuer des Veräußerers zuständigen Finanzamt Mitteilung zu machen und die **Selbstberechnung der Immobilien ertragsteuer vorzunehmen**. Der Veräußerer legt dem Parteienvertreter den Kaufvertrag vom seinerzeitigen Wohnungserwerb im Jahr 2005 vor und bestätigt schriftlich die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Angaben. Auf Basis der darin genannten Anschaffungskosten **ermittelt der Parteienvertreter die Einkünfte und entrichtet die Immobilien ertragsteuer**. Es besteht keine Haftung des Parteienvertreters für die Richtigkeit der Immobilien ertragsteuer. Mit der Entrichtung der Immobilien ertragsteuer ist die Einkommensteuer aus dem Grundstücksverkauf grundsätzlich abgegolten.*

### **Beispiel 2 (Entrichtung einer besonderen Vorauszahlung durch den Steuerpflichtigen)**

Ein Parteienvertreter ist mit der Abwicklung eines Grundstücksgeschäftes betreffend eine Eigentumswohnung beauftragt. Der Parteienvertreter gibt die Abgabenerklärung für die Grunderwerbsteuer ab, nimmt jedoch nicht die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer vor. *Die Immobilien ertragsteuer wird nur in jenen Fällen einbehalten und abgeführt, in denen eine freiwillige Selbstberechnung nach dem Grunderwerbsteuergesetz erfolgt. Wird bei Veräußerungen ab 2013 wie im vorliegenden Fall keine Immobilien ertragsteuer entrichtet, hat der **Steuerpflichtige** selbst eine **besondere Vorauszahlung in Höhe der Immobilien ertragsteuer (25 %)** innerhalb **der für deren Entrichtung geltenden Frist** (spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats) zu **entrichten**.*



Education Consulting Immobilien Development e.U.

Inh. MANFRED G. RABITSCH  
1230 Wien, Anton-Baumgartner-Str. 44 Top 39b  
Tel: 01/236 41 66 Mobil: 0676/931 53 11  
Mail: [office@ecid.at](mailto:office@ecid.at) Web: [www.ecid.at](http://www.ecid.at)

## INFORMATION FÜR KUNDEN UND KLIENTEN

Wien, im Feber 2018

### **Grunderwerbsteuer NEU ab 1. Jänner 2016**

#### **Neue Bemessungsgrundlage ab 1. Jänner 2016**

Die Grunderwerbsteuer wird grundsätzlich von der Gegenleistung (z.B. Kaufpreis) bemessen. Aktuell und nur mehr bis 31. Dezember 2015 sind u.a. Erwerbe im Familienkreis begünstigt. Bei diesen Erwerbsvorgängen wird die Grunderwerbsteuer vom dreifachen Einheitswert, maximal jedoch von 30 Prozent des gemeinen Werts, wenn dieser nachgewiesen wird, berechnet.

Ab 1. Jänner 2016 muss die Grunderwerbsteuer immer mindestens vom Grundstückswert berechnet werden. D.h. dass ab dem Jahr 2016 bei Erwerbsvorgängen im Familienkreis die Grunderwerbsteuer **nicht** mehr vom dreifachen Einheitswert des Grundstücks (max. von 30 Prozent des gemeinen Werts), sondern vom sogenannten Grundstückswert berechnet wird.

Der Grundstückswert ist entweder die Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes oder ein von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteter Wert (abzüglich eines eventuellen Abschlags).

Wird nur ein Anteil an einem Grundstück übertragen, ist nur der anteilige Bodenwert bzw. Gebäudewert anzusetzen. Die Details bezüglich der Hochrechnung des Bodenwertes und zur Ermittlung des Gebäudewertes sowie der anzuwendende Immobilienpreisspiegel und die Höhe eines eventuellen Abschlags werden in einer Verordnung geregelt. Diese wird voraussichtlich kurz vor Jahresende vom Bundesminister für Finanzen erlassen.

Alternativ kann von der Steuerschuldnerin/vom Steuerschuldner ein geringerer gemeiner Wert durch ein Gutachten nachgewiesen werden. In diesem Fall gilt der geringere gemeine Wert als Grundstückswert.

Bei Erwerbsvorgängen im Familienkreis von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gilt auch ab 1. Jänner 2016 weiterhin der einfache Einheitswert als Bemessungsgrundlage.

Bei Erwerbsvorgängen außerhalb des Familienkreises wird zwischen entgeltlichen und unentgeltlichen Erwerben unterschieden.

Bei entgeltlichen Erwerben wird aktuell und auch ab 1. Jänner 2016 der Wert der Gegenleistung (z.B. Kaufpreis) als Bemessungsgrundlage herangezogen. Bei

unentgeltlichen Erwerben (z.B. durch Erbanfall) außerhalb des Familienkreises wird noch bis 31. Dezember 2015 der gemeine Wert zur Steuerberechnung verwendet. Ab 1. Jänner 2016 gilt in diesen Fällen der Grundstückswert als Bemessungsgrundlage.  
 Thema: Berechnung der Grunderwerbsteuer (bis 31. Dezember 2015 geltende Regelung)

Neue Steuersätze ab 1. Jänner 2016:

Entscheidend für die Höhe des Steuersatzes ist, ob die Übertragung innerhalb oder außerhalb des Familienkreises erfolgt und ob es sich um einen entgeltlichen oder einen unentgeltlichen Erwerb handelt.

Die Grunderwerbsteuer beträgt im Allgemeinen 3,5 Prozent von der Bemessungsgrundlage. Beim Erwerb im Familienkreis beträgt sie noch bis 31. Dezember 2015 2 Prozent von der Bemessungsgrundlage.

**Ab 1. Jänner 2016 beträgt die Steuer beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken**

- für die ersten 250.000 Euro ..... 0,5 Prozent,
- für die nächsten 150.000 Euro ..... 2,0 Prozent,
- darüber hinaus ..... 3,5 Prozent des Grundstückswertes.

**Tabellen zur Übersicht**

**Bisherige Regelung (gültig bis 31. Dezember 2015)**

Bis 31. Dezember 2015	Innerhalb Familienkreis		Außerhalb Familienkreis		Innerhalb Familienkreis Land- und Forstwirtschaft	
	Bemessungsgrundlage	Steuersatz	Bemessungsgrundlage	Steuersatz	Bemessungsgrundlage	Steuersatz
Entgeltlicher Erwerb	3-facher Einheitswert (max. 30 Prozent vom gemeinen Wert)	<b>2 %</b>	Gegenleistung (z.B. Kaufpreis)	3,5 %	Einheitswert	2 Prozent
Unentgeltlicher Erwerb	3-facher Einheitswert (max. 30 Prozent vom gemeinen Wert)	<b>2 %</b>	Gemeiner Wert	3,5 %	Einheitswert	2 Prozent

**Neue Regelung (gültig ab 1. Jänner 2016)**

Ab 1. Jänner 2016	Innerhalb Familienkreis		Außerhalb Familienkreis		Innerhalb Familienkreis Land- und Forstwirtschaft	
	Bemessungsgrundlage	Steuersatz	Bemessungsgrundlage	Steuersatz	Bemessungsgrundlage	Steuersatz
Entgeltlicher Erwerb	Nicht möglich		Gegenleistung (z.B. Kaufpreis)	3,5 %	Einheitswert	2 %
Unentgeltlicher Erwerb	Grundstückswert	Stufentarif	Grundstückswert	Stufentarif	Einheitswert	2 %

Innerhalb des Familienkreises wird ab 1. Jänner 2016 immer Unentgeltlichkeit angenommen. Daher kommt bei Erwerbsvorgängen innerhalb des Familienkreises

künftig jedenfalls der Stufentarif zur Anwendung. Als Bemessungsgrundlage wird dabei immer der Grundstückswert herangezogen.

Für die Ermittlung des Stufentarifs müssen Erwerbe, die zwischen denselben Personen innerhalb von fünf Jahren stattgefunden haben, zusammengerechnet werden.

Bei allen Erwerbsvorgängen im Familienkreis von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken beträgt die Grunderwerbsteuer auch ab 1. Jänner 2016 weiterhin 2 Prozent vom Einheitswert.

Für alle übrigen Erwerbe (z.B. Kauf eines Grundstücks außerhalb des Familienkreises) kommt ab 1. Jänner 2016 der Steuersatz von 3,5 Prozent zur Anwendung.

Ab 1. Jänner 2016 kann die Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Erwerben (z.B. Erwerbe im Familienkreis, Schenkungen an Personen außerhalb des Familienkreises, Erwerbe von Todes wegen) auf Antrag über bis zu fünf Jahre verteilt werden, wobei sich die Steuer in Abhängigkeit von der Verteilungsdauer um jeweils 2 Prozent pro Jahr erhöht. Dafür muss der Erwerbsvorgang mit einer Abgabenerklärung angezeigt werden, im Falle einer Selbstberechnung ist die Entrichtung in Jahresbeträgen nicht möglich.

Ab 1. Jänner 2016 werden die Begriffe der Unentgeltlichkeit und der Entgeltlichkeit genau definiert. Erstmals werden Erwerbsvorgänge unter bestimmten Voraussetzungen in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgespalten. Diese aufgespaltenen Erwerbsvorgänge werden als teilentgeltlich bezeichnet.

Zu den **unentgeltlichen Erwerben zählen** Erbanfall, Vermächtnis, Erfüllung eines Pflichtanteils sowie Erwerbe unter Lebenden im begünstigten Familienkreis.

Innerhalb des Familienkreises gelten alle Erwerbsvorgänge als unentgeltlich.

Außerhalb des Familienkreises gilt ein Erwerb als unentgeltlich, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30 Prozent, teilentgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 30 Prozent, aber nicht mehr als 70 Prozent, entgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 70 Prozent vom Grundstückswert beträgt.

Bei teilentgeltlichen Erwerben kommt auf den unentgeltlichen Teil der Stufentarif zur Anwendung, der entgeltliche Teil unterliegt dem "normalen" Grunderwerbsteuertarif von 3,5 Prozent.

Liegt eine Gegenleistung vor und kann ihre Höhe nicht ermittelt werden, gilt der Erwerbsvorgang als teilentgeltlich, wobei die Gegenleistung in Höhe von 50 Prozent des Grundstückswertes angenommen wird.

Erwerbsvorgänge im Familienkreis .....

#### **Zum Familienkreis zählen aktuell:**

die Ehegattin/der Ehegatte, die eingetragene Partnerin/der eingetragene Partner  
die Lebensgefährtin/der Lebensgefährte, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, ein Elternteil, ein Kind, Enkelkind, Stiefkind, Wahlkind oder Schwiegerkind der Übergeberin/des Übergebers



Ab 1. Jänner 2016 wird der Begriff "Familienkreis" erweitert um:

***Schwester, Bruder, Nichte und Neffe***

Verschwägerete in gerader Linie (z.B. Schwiegereltern, Schwiegerkinder)

**Betriebliche Grundstücke**

Bisher ist die Grunderwerbsteuer nur dann angefallen, wenn 100 Prozent einer Gesellschaft, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört, in einer Hand vereinigt wurden. Ab 1. Jänner 2016 wird Grunderwerbsteuer bereits dann fällig, wenn lediglich 95 Prozent der Anteile in einer Hand vereinigt werden. Dies betrifft sowohl Personen- als auch Kapitalgesellschaften.

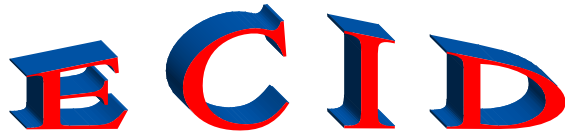
Grunderwerbsteuer fällt auch dann an, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört, so verändert, dass mindestens 95 Prozent der unmittelbar gehaltenen Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafterinnen/Gesellschafter übergehen.

Der Betriebsfreibetrag wird ab 1. Jänner 2016 von 365.000 Euro auf 900.000 Euro erhöht. Die Befreiung greift nicht nur bei unentgeltlichen, sondern auch bei teilentgeltlichen Erwerbsvorgängen. Liegt ein teilentgeltlicher Erwerb vor, vermindert sich der Freibetrag aliquot in jenem Ausmaß, das dem entgeltlichen Teil entspricht. Der verminderte Freibetrag wird dann vom Wert des unentgeltlichen Teils abgezogen.

Ein teilentgeltlicher Erwerbsvorgang wird allerdings nur in jenen Ausnahmefällen vorliegen, bei denen die Übertragung auf eine Person außerhalb des Familienkreises erfolgt und die Gegenleistung unter dem Grundstückwert liegt (innerhalb des Familienkreises gelten alle Erwerbsvorgänge als unentgeltlich).

*ECID e.U. übernimmt für den Inhalt keine Haftung in welcher Form auch immer!*

*(entnommen u.a. aus öffentliche Publikationen, help.gv.at)*



Education Consulting Immobilien Development e.U.

Inh. MANFRED G. RABITSCH  
I230 Wien, Anton-Baumgartner-Str. 44 Top 39b  
Tel: 01/236 41 66 Mobil: 0676/931 53 11  
Mail: [office@ecid.at](mailto:office@ecid.at) Web: [www.ecid.at](http://www.ecid.at)

## **INFORMATION FÜR KUNDEN UND KLIENTEN**

Wien, im Feber 2018

### **Neues Energieausweis-Vorlage-Gesetz veröffentlicht**

#### **Tritt mit 01.12.2012 in Kraft.**

Mit BGBl. I 27/2012 wurde das neue Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) veröffentlicht, **das am 1. Dezember 2012 in Kraft tritt**. Es löst das bestehende Energieausweisvorlagegesetz aus 2006 ab. Mit dem EAVG 2012 werden die zivilrechtlichen Inhalte der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) 2010 im Österreichischen Bundesrecht umgesetzt. Die weiteren Vorgaben zum Energieausweis sind im Baurecht der Länder (insbesondere OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“) und in den einschlägigen ÖNORMEN geregelt.

Grundsätzlich regelt das EAVG die Verpflichtung des Verkäufers, Vermieters oder Verpächters, bei Vertragsabschluss einen aktuellen Energieausweis beizustellen. Zusätzlich zu den bestehenden Inhalten des EAVG 2006 sind folgende neue Inhalte im EAVG 2012 hervorzuheben:

- Im neuen EAVG wird geregelt, dass in **Inseraten**, bei denen der Verkauf oder die Inbestandgabe von Gebäuden oder Nutzungseinheiten beworben wird, der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor gemäß neuer OIB-Richtlinie 6 anzugeben ist (§ 3). Diese Verpflichtung betrifft sowohl Verkäufer und Inbestandgeber als auch den Immobilienmakler. Einige Gebäude, die nur eingeschränkt genutzt werden, sind von der Vorlagepflicht ausgenommen (§ 5).
- In § 6 wird explizit geregelt, dass der Energieausweis-Aussteller für die Richtigkeit des Energieausweises haftet.
- Wenn die Vorlagepflicht für Energieausweise oder die Anzeigepflicht von Energiekennzahlen verletzt wird, sind nun – im Gegensatz zu früher – Strafbestimmungen festgelegt (§ 9). Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass das alte EAVG in Fachkreisen zumeist als „zahnlos“ galt. Die Nichtbefolgung der Vorlage eines Energieausweises zieht eine **Strafe von € 1.450,--** nach sich. Gleiches gilt, wenn die geforderten Energiekennzahlen in Inseraten nicht ausgewiesen werden.

Dies betrifft sowohl den Verkäufer und den Inbestandgeber als auch den Immobilienmakler. **Der Immobilienmakler ist dann straffrei, wenn er seinen Auftraggeber nachweislich über dessen Verpflichtung aufgeklärt hat und der Auftraggeber der Aufforderung nicht nachgekommen ist.**

### **Übergangsbestimmung:**

Energieausweise, die nach den bisherigen Regelungen des EAVG erstellt wurden, sind bis zu zehn Jahre gültig, auch wenn deren Geltungsdauern bereits in den Wirkungsbereich des neuen EAVG fallen. Bei diesen „alten“ Energieausweisen genügt auch in Inseraten die Angabe des Heizwärmebedarfs (statt zusätzlich des Gesamtenergieeffizienz-Faktors).

### **Ausnahmen von der Vorlage:**

- **Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht eines Energieausweises**  
Von der Informations-, Vorlage- und Aushändigungspflicht werden nun ausdrücklich Gebäudekategorien ausgenommen:
  - Gebäude, die nur forstfrei gehalten werden
  - Im Falle eines Verkaufs, Gebäude, die aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind (das Gebäude muss im Inserat als abbruchreif bezeichnet werden oder die Käuferin/der Käufer muss durch eine entsprechende Klausel im Vertragsdokument ihre/seine Absicht zum Ausdruck bringen, das Gebäude innerhalb von drei Jahren auch tatsächlich abzubauen)
  - Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste oder sonstige religiöse Zwecke genutzt werden
  - Provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren
  - Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der Energie für die Raumheizung und Raumkühlung jeweils durch Abwärme abgedeckt wird
  - **Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt**
  - Frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>

Unter die Ausnahmen fallen **m. E. auch Ferienhäuser**, da diese nur während eines bestimmten Zeitraumes (z.B. max. ¼ Jahr - Sommer) genutzt werden oder nur 50 m<sup>2</sup> NFL haben.

### **lt. Gesetz: Ausnahme**

*„Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt“*

*Manfred G. Rabitsch  
Immobilientreuhänder*

*Dient ausschließlich der Informationen von Kunden der Fa. ECID e.U.*

Auszugsweise entnommen aus



LINK:

[https://www.bmf.gv.at/Steuern/Fachinformation/Einkommensteuer/Informationen/Informationbetreffende\\_12979/RechtslagegemStabil\\_12981/WiewirddieSteuerauf\\_12987/\\_start.htm](https://www.bmf.gv.at/Steuern/Fachinformation/Einkommensteuer/Informationen/Informationbetreffende_12979/RechtslagegemStabil_12981/WiewirddieSteuerauf_12987/_start.htm)

*TPA-Horwath Infos Steuerreform für 2015/2016*

# Zur Info für Vermieter!!

## Abschaffung der Gebühr für Wohnungsmietverträge

Wohnungsmietverträge sind ab **11.11.2017** gebührenfrei

Stand: 10.11.2017

Am 10.11.2017 ist das [Bundesgesetzblatt mit der Änderung des Gebührengesetzes](#) veröffentlicht worden.

Der Nationalrat hat in seiner Sitzung am 12. Oktober 2017 die Abschaffung der Gebühr für Wohnungsmietverträge beschlossen. Die Abschaffung tritt am Tag nach der Kundmachung im Bundesgesetzblatt in Kraft, das ist also der 11.11.2017.

Bis zu diesem Tag (inklusive dem 10.11.2017) abgeschlossene Wohnungsmietverträge sind unverändert gebührenpflichtig.

### Ergänzende Information des BMF:

*Unter „Wohnräumen“ sind Gebäude oder Gebäudeteile zu verstehen, die überwiegend Wohnzwecken dienen, einschließlich sonstiger selbständiger Räume und anderer Teile der Liegenschaft (wie Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze und Hausgärten, die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind).*

***Wohnzwecken** dienen Gebäude oder Räumlichkeiten in Gebäuden dann, wenn sie dazu bestimmt sind, in abgeschlossenen Räumen privates Leben, speziell auch Nächtigung, zu ermöglichen. Unter die Befreiung fällt nicht nur die Vermietung oder Nutzungsüberlassung der eigentlichen Wohnräume, sondern auch die mitvermieteten Nebenräume wie Keller- und Dachbodenräume.*

*Auch ein **gemeinsam** (das heißt im selben Vertrag) mit dem Wohnraum in Bestand gegebener **Abstellplatz** oder **Garten** ist, wenn nicht eine andere Nutzung dominiert, als zu Wohnzwecken vermietet anzusehen.*

*Eine überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken liegt vor, wenn das zu Wohnzwecken benützte Flächenausmaß jenes zu anderen Zwecken übersteigt.*

Van der Bellen  
Kern

Aus dem Bundesgesetzblatt entnommen