



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, August 2014

ÜBERNAHME DER IMMOEST DURCH DEN ERWERBER[©]

In der am 28.5.2014 vom BMF herausgegebenen Information zur Vorgangsweise bei verschiedenen Sachverhalten im Zusammenhang mit Grundstücksveräußerungen (BMF 010203/0151-VI/6/2014) nimmt das BMF zu obiger Frage wie folgt Stellung:

Entgelt bzw Höhe der ImmoEST bei Übernahme der ImmoEST durch den Erwerber des Grundstücks:

- Der Besteuerung mit dem besonderen Steuersatz von 25% unterliegen die Einkünfte aus der Grundstücksveräußerung. Als Einkünfte gelten gem § 30 Abs 3 EStG der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten für das Grundstück, wobei die Anschaffungskosten unter bestimmten Voraussetzungen zu adaptieren sind. Diese Einkünfte sind um die Kosten für die Mitteilung und Selbstberechnung, die Minderbeträge aus Vorsteuerkorrekturen anlässlich der Veräußerung und den Inflationsabschlag ab dem 11. Jahr nach der Anschaffung zu vermindern.
- Gem § 30 Abs 4 EStG bei am 31.3.2012 nicht steuerverfangenen Grundstücken - so genannte „Altgrundstücke“ - der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und fiktiven Anschaffungskosten von 86% bzw 40% des Veräußerungserlöses.

Zum Veräußerungserlös gehören die wirtschaftlichen Vorteile, die der Veräußerer aus der Veräußerung erhält, daher zB neben dem (Bar)Kaufpreis auch vom Erwerber (oder dritten Personen) übernommene Verbindlichkeiten. **Übernimmt** daher der Erwerber des Grundstücks die **Steuerschuld** (ImmoEST, besondere VZ) für den Veräußerer, dann **erhöht diese Verbindlichkeit**, die ausschließlich eine solche des Veräußerers ist, den Veräußerungserlös als weitere Gegenleistung.

Rechnerisch ist dies aber lt. Info des BMF, Pkt. 6.1.4, nicht durch eine entsprechende Erhöhung des Veräußerungserlöses, sondern durch eine rechnerische Erhöhung der **ImmoEST** zu berücksichtigen. Die ImmoEST ist daher - analog zur KEST - mit **33,33%** von den Einkünften ohne übernommene ImmoEST zu berechnen. Dies gilt allerdings nur im Falle der Regeleinkünftermittlung gem § 30 Abs 3 EStG.

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 --0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Beispiel:

A verkauft sein Grundstück um den Kaufpreis von € 1.000,-- (AK von € 800,--) an B; B soll die ImmoEST übernehmen. Diese berechnet sich mit 33,33% von den Einkünften von € 200,-- und beträgt daher €66,66.

Werden die Einkünfte pauschal nach § 30 Abs 4 EStG ermittelt und sind daher die Anschaffungskosten fiktiv auf Basis des Veräußerungserlöses abzuziehen, würde der um die übernommene ImmoEST erhöhte Veräußerungserlös auch die fiktiven Anschaffungskosten erhöhen. Im Falle der pauschalen Einkünftermittlung ist daher der Veräußerungserlös durch 0,965 bzw. 0,85 (im Falle der Umwidmung) zu dividieren. Dadurch erhält man den Veräußerungserlös bei Übernahme der ImmoEST durch den Erwerber. Dieser ist dann die Basis für die Berechnung der ImmoEST.

Beispiel:

A verkauft sein Altgrundstück um € 1.000,-- an B; die ImmoEST soll von B übernommen werden. Der umgerechnete Veräußerungserlös beträgt € 1.036,2; die ImmoEST beträgt € 36,2 (3,5% des Veräußerungserlöses), dem Veräußerer bleiben daher € 1.000,--.