



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für IMMOBILIEN

Wien, Mai 2015

## UMWIDMUNG UND IMMOEST AB 1.1.2015<sup>©</sup>

Für **Grundstücke**, die am 31.3.2012 nicht steuerverfangen waren und die nach dem 31.12.1987 **umgewidmet** wurden, kann der steuerpflichtige Gewinn beim Verkauf pauschal mit 60% des Veräußerungserlöses angesetzt werden (Steuerbelastung mit ImmoEst daher 15%).

Dies gilt auch für eine spätere Umwidmung in **engem zeitlichen und wirtschaftlichen** Zusammenhang mit der Veräußerung. Auf Grund des unbestimmten Charakters dieser Bestimmung wurde das Gesetz nunmehr dahingehend geändert, dass nunmehr **jede Umwidmung** relevant ist, die **innerhalb von fünf Jahren** nach der Veräußerung erfolgt, sofern ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit dem Verkauf gegeben ist (§ 30 Abs 4 Z 1 EStG idF RV zum 2.AÄG 2014) (wirksam für Grundstücksverkäufe ab dem 1.1.2015).

Wird bereits im Kaufvertrag eine **Besserungsvereinbarung** für die spätere Umwidmung vereinbart, gilt die 5-Jahresfrist nicht. Die Immo-ESt ist in beiden Fällen zunächst wie bei einer normalen Veräußerung mit 3,5% des Verkaufserlöses zu berechnen.

Die spätere Umwidmung gilt als rückwirkendes Ereignis gem § 295a BAO und führt zu einer steuerlichen Gesamtbelastung für den Verkauf iHv dzt 15% des Veräußerungserlöses.

**Tipp:** *Durch die Anhebung der ImmoEst von 25% auf 30% (Steuerreform 2015/2016) erhöht sich auch die Pauschalbelastung vom Verkaufspreis ab 1.1.2016 auf 18%.*

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