



Raml.^{und}Partner

STEUER- & UNTERNEHMENSBERATUNG

W I R S T E U E R N E R F O L G

IMMOBILIENERTRAGSTEUER FÜR PARTEIENVERTRETER

Linz, 14.2.2013

Mag. Markus Raml

Steuerberater und
Unternehmensberater

Dr. Robert Herger

Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater

Mag. Stefanie Steiner

Steuerberaterin

Übersicht

Bisherige Rechtslage – aktuelle Rechtslage

Formelles Steuerrecht

1. Erhebungssystem Immo-ESt
2. Haftung Parteienvertreter
3. Fallvarianten

Materielles Steuerrecht

1. Besteuerung im außerbetrieblichen Bereich
2. Besteuerung im betrieblichen Bereich

Bisherige Rechtslage

- **Rechtslage bis 31.3.2012**
 - 10-jährige Spekulationsfrist
 - Danach im Privatvermögen steuerfrei
 - Im Betriebsvermögen Unterscheidung nach Grund & Boden und Gebäude sowie nach Gewinnermittlungsart
- **Rechtslage NEU ab 1.4.2012**
 - Unendliche Steuerhängigkeit sowohl im betrieblichen als auch im privaten Bereich → Wegfall der Spekulationsfrist
 - Besonderer Steuersatz 25 %
 - Bei Selbstberechnung der GrESt muss auch ImmoESt durch Parteienvertreter selbstberechnet und abgeführt werden (ab 1.1.2013)

Fallprüfungsschema

1. Einstufung Fall

- Wer ist Veräußerer?
- Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit?
- Selbstberechnungspflicht / Meldepflicht / keine Verpflichtung?

2. Befreiungsbestimmung

- Hauptwohnsitzbefreiung / Herstellerbefreiung
- Behördliche Eingriffe

3. Datenerhebung und Berechnung

- Einstufung Altvermögen/Neuvermögen
- Berechnung und elektronische Übermittlung

Handbuch Immobilienertragsteuer (technische Infos im Finon):

https://www.bmf.gv.at/EGovernment/FINANZOnline/InformationenfrWirt_3161/InformationenzurlImm_13552/Handbuch_Erweiterung_der_Selbstberechnung_um_Immo_Est.pdf

Erhebungsform/Inkrafttreten

- Verpflichtende **Selbstberechnung** durch Parteienvertreter
 - Grundstücksveräußerung **nach 31.12.2012**
Veräußerungsgeschäft = zivilrechtliches Verpflichtungsgeschäft
 - Freiwillige Selbstberechnung seit 1.4.2012 möglich
- **Besondere Vorauszahlung** durch Steuerpflichtigen
 - Grundstücksveräußerungen nach 31.12.2012
 - Keine Selbstberechnung der GrESt gem § 11 GrEStG

Selbstberechnung

- Voraussetzung für verpflichtende Selbstberechnung der ImmoESt ist **Selbstberechnung der GrESt gem § 11 GrESt**
 - Steuerpflichtige hat Parteienvertreter die für Ermittlung der Bemessungsgrundlage erforderlichen **Unterlagen vorzulegen** und deren **Richtigkeit** und **Vollständigkeit schriftlich zu bestätigen**.
 - Parteienvertreter kann auf diese Angaben grundsätzlich vertrauen.
 - Wird ImmoESt selbstberechnet, hat sie grundsätzlich **Abgeltungswirkung** (Endbesteuerung). **Ausnahme:** Die der Selbstberechnung zugrunde liegenden Angaben des Steuerpflichtigen entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.
-

Selbstberechnung

- Konsequenzen wenn keine Selbstberechnung der GrESt:
 - Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung gem § 160 BAO → verzögerte Grundbuchseintragung
 - Verpflichtung zur Leistung einer besonderen Vorauszahlung durch Steuerpflichtigen → dh kein Liquiditätsvorteil
 - keine Abgeltungswirkung → dh verpflichtende Aufnahme in Steuererklärung

Wann kann Selbstberechnung unterbleiben?

- Keine Selbstberechnung, **aber Mitteilungspflicht:**
 - GrESt wird nicht selbst berechnet
 - Ausnahme gem § 30c Abs 4 EStG
 - Vorliegen eines Befreiungstatbestandes gem § 30 Abs 2 EStG
 - Zufluss voraussichtlich später als ein Jahr nach Veräußerungsgeschäft
 - Veräußerung von betrieblichen Grundstücken bei Übertragung stiller Reserven
 - Veräußerungserlös wird in Rentenform geleistet
 - Veräußerung im Rahmen eines Verfahrens gem § 133ff Exekutionsordnung (zB Zwangsversteigerung)
- Erläuterung in Mitteilung, warum Selbstberechnung unterbleibt

Wann kann Selbstberechnung unterbleiben?

- Keine Selbstberechnung, **aber Mitteilungspflicht**
 - Grundstück ist dem Umlaufvermögen zuzurechnen (gewerblicher Grundstückshändler)
 - Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit ist gewerbliche Vermietung
 - Buchwert ist durch Teilwertabschreibung vor 1.4.2012 gemindert
 - Auf das Grundstück wurden stille Reserven übertragen, die vor dem 1.4.2012 aufgedeckt worden sind
 - Keine Selbstberechnung, **keine Mitteilungspflicht**
 - Wenn keine GrESt-Pflicht, aber ESt-Pflicht:
 - Entnahme aus dem Betriebsvermögen, nachträgliche Einkünfte aus Immobilienverkäufen, Verkauf von nicht dem GrEStG unterliegenden Rechten (Anteile an Personengesellschaften)
 - Veräußerung ausländischer Liegenschaften
-

Besondere Vorauszahlung

- Wenn keine ImmoESt abgeführt wird, ist eine besondere Vorauszahlung durch den Steuerpflichtigen zu entrichten (§ 30b Abs 4 EStG)
- Ausnahmen:
 - Befreiungstatbestand (Hauptwohnsitz-, Herstellerbefreiung, behördliche Eingriffe)
 - Veräußerung gegen Rente
 - Im Betriebsvermögen bei Übertragung stiller Reserven
- Veranlagungspflicht

Pflichten bei Selbstberechnung (§ 30c Abs 2 EStG)

Erfolgt Selbstberechnung gem § 11 GrEStG, hat Parteienvertreter

1. dem Finanzamt **mitzuteilen**, wenn Einkünfte erzielt werden (**auch** bei **negativen** Einkünften) unter Angabe folgender Daten:
 - die am Veräußerungsgeschäft beteiligten Parteien (Käufer und Verkäufer) und deren Steuernummern
 - für die Selbstberechnung notwendige Informationen (Einkünfte) bzw allenfalls Angabe einer Steuerbefreiung
 - **Frist:** Gemeinsam mit Selbstberechnung der GrESt, also bis **15. des zweitfolgenden Monats** nach Verwirklichung **Erwerbsvorgang** (gleichzeitig mit GrESt-Selbstberechnung)
 - Für Erhebung der **ESt** zuständige **Finanzamt (Wohnsitz-FA Stpfl)**
 2. ImmoESt selbst zu **berechnen** und an das Finanzamt zu **entrichten**; **Frist: 15. des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats**
-

Pflichten ohne Selbstberechnung (§ 30c Abs 1 EStG)

- Mitteilung wenn **keine Selbstberechnung** der ImmoESt gem § 11 GrEStG erfolgt
 - Diese Mitteilung erfolgt im Rahmen der Übermittlung der Grunderwerbsteuererklärung gem § 10 Abs 1 GrEStG über FinanzOnline und muss folgende Daten enthalten:
 - die am Veräußerungsgeschäft beteiligten Parteien (Käufer und Verkäufer)
 - deren Steuernummern
 - die **Höhe** der nach den Angaben des Veräußerers zu entrichtenden **besonderen Vorauszahlung**
 - **Frist:** bis 15. des zweitfolgenden Monats nach Verwirklichung Erwerbsvorgang (gleiche Frist wie GrESt-Erklärung)
 - **Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel**
-

Entstehung Steuerschuld

- **Steuerschuld** entsteht im Monat des **Zuflusses** des Veräußerungserlöses (Zufluss-Abfluss-Prinzip gem § 19 EStG) = Erlangung der vollen Verfügungsmacht
 - Überweisung auf Bankkonto
 - Einlangung auf Treuhandkonto, außer Auszahlung ist an Bedingung geknüpft; Finanz akzeptiert jedoch vereinfacht auch hier Zufluss auf Bankkonto des Steuerpflichtigen
 - Bei Ratenzahlung: Steuerschuld ab Zeitpunkt wo Erlös die Anschaffungskosten übersteigt
 - Achtung: Abweichung vom GrEStG: Steuerschuld bei Verwirklichung Erwerbsvorgang (Verpflichtungsgeschäft)
 - **Fälligkeit: 15.** des auf den Kalendermonat des **Zuflusses** **zweitfolgenden Kalendermonats**
-

Haftung Parteienvertreter

- Grundsätzlich reine **Abfuhrhaftung**
- Parteienvertreter haften für Entrichtung der ImmoESt – **nicht für inhaltliche** Richtigkeit
- Ausnahme: **Haftung für objektive Richtigkeit** der ImmoESt nur bei Selbstberechnung **wider besseren Wissens** auf Grundlage der Angaben (Voraussetzung: Wissentlichkeit)
- Parteienvertreter kann grundsätzlich auf die Angaben des steuerpflichtigen Veräußerers vertrauen → schriftliche Bestätigung der Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben durch Steuerpflichtigen

Haftung Parteienvertreter

- **Beispiel:**
- Dem Parteienvertreter wird vom Veräußerer ein Meldezettel vorgelegt, der die vertragsgegenständliche Wohnung als Hauptwohnsitz ausweist. Der Veräußerer bestätigt die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Angaben, dass die Wohnung als Hauptwohnsitz dient. Daraufhin wendet der Parteienvertreter eine **Befreiungsbestimmung** an und unterlässt die Selbstberechnung **obwohl ihm bekannt** ist, dass die Wohnung dem Steuerpflichtigen in Wahrheit doch **nicht als Hauptwohnsitz dient** und entrichtet wider besseren Wissens keine Immobilienertragsteuer. In diesem Fall haftet der Parteienvertreter für die Richtigkeit der ImmoESt.

Haftung Parteienvertreter

- **Haftung für inhaltliche Richtigkeit: Sorgfaltsmaßstab**
 - It *Bodis* (BMF) muss Parteienvertreter die Angaben des Steuerpflichtigen „nicht nur oberflächlich prüfen“
 - Diese Prüfpflicht durch Parteienvertreter ergibt sich jedoch nicht aus Gesetz („Haftung nur, wenn wider bessere Wissens auf Grundlage der Angaben des Steuerpflichtigen berechnet wird“).
 - Literaturmeinung:
 - Haftung nur dann, wenn Parteienvertreter definitiv weiß, dass Angaben oder Unterlagen des Steuerpflichtigen unrichtig oder unvollständig sind.
 - Haftung weiters, wenn aus den vorliegenden Angaben oder Unterlagen klar hervorgeht, dass diese unrichtig oder unvollständig sind → augenfällige Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit
-

Haftung Parteienvertreter

- **Beispiel zu „augenfällige Unrichtigkeit“**
- Steuerpflichtige legt Kaufvertrag über seinerzeitigen Wohnungserwerb im Jahr 2003 vor und gibt an, dass die Wohnung über mehrere Jahre hindurch vermietet wurde und bestätigt schriftlich die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Angaben. Über die während der Vermietung geltend gemachte AfA kann der Steuerpflichtige keine Angaben machen. Der Parteienvertreter berechnet die ImmoESt ohne Berücksichtigung der AfA.
- → Da Parteienvertreter trotz seines Wissens, dass AfA geltend gemacht wurde, diese unberücksichtigt gelassen hat, haftet er für die objektive Richtigkeit der ImmoESt
- **Anders:** wenn Parteienvertreter gar nicht weiß, dass AfA geltend gemacht wurde (Ist diese Unvollständigkeit „augenfällig“?)

Haftung Parteienvertreter

- Gilt sowohl für Abfuhrhaftung als auch für Haftung für objektive Richtigkeit:
- **Akzessorisch:** Haftung kommt also nicht zum Tragen, wenn ESt beim Veräußerer bereits veranlagt und von ihm entrichtet wurde
- **Subsidiär:** Abgabenbehörde hat primär auf den Steuerpflichtigen zu greifen und erst danach Parteienvertreter zur Haftung heranziehen
- Geltendmachung steht im **Ermessen der Abgabenbehörde**

Übersicht Fallvarianten

- Natürliche Personen (private und betriebliche Grundstücke)
 - Selbstberechnung oder besondere Vorauszahlung
 - Befreiungsbestimmungen beachten
 - Körperschaften, die unter § 7 Abs 3 KStG fallen (GmbH, AG)
 - Gewinne oder Verluste aus Grundstückveräußerungen zählen zu Einkünfte aus Gewerbebetrieb → 25 % KöSt
 - Keine Anwendung von Pauschalierungsbestimmungen
 - Inflationsabschlag und Befreiungsbestimmungen anwendbar
 - Keine Selbstberechnung und keine besondere Vorauszahlung
-

Übersicht Fallvarianten

- Eigennützige Privatstiftung, Offenlegungspflichten erfüllt
 - Keine Selbstberechnung und keine besondere Vorauszahlung
 - Besteuerung im Rahmen Zwischenbesteuerung
- Beschränkt steuerpflichtige inländische Körperschaften (Körperschaften öffentlichen Rechts)
 - Erweiterung der beschränkten Steuerpflicht um Grundstücksveräußerungen
 - Selbstberechnung oder besondere Vorauszahlung (sofern nicht einem BgA zurechenbar)

Übersicht Fallvarianten

- Personengesellschaften (betrieblich/vermögensverwaltend);
Miteigentumsgemeinschaft
 - Prüfung und Berechnung individuell für jeden einzelnen Gesellschafter (Durchgriffsprinzip)
 - Selbstberechnung oder besondere Vorauszahlung
 - Abfuhr ImmoEST:
 - Veräußerung durch Personengesellschaft (OG, KG)
 - Summe der auf die jeweiligen Miteigentümer oder Mitunternehmer entfallenden ImmoEST-Beträge als ImmoEST für die Gemeinschaft auf deren Abgabenkonto
 - Veräußerung durch mehrere Miteigentümer (zB GesbR)
 - ImmoEST für jeden einzelnen Miteigentümer gesondert auf deren Abgabenkonto

Private Grundstückveräußerung

- Privatvermögen
- Vermögen zur außerbetrieblichen Vermietung und Verpachtung
- **Grundkonzept:**
- Jede Veräußerung von Grundstücken ab 1.4.2012
 - Unabhängig von der Besitzdauer – Entfall Spekulationsfrist
 - Bisherige Spekulationsfrist maßgebend für Unterscheidung Alt- bzw Neuvermögen
- Veräußerung ist entgeltliche Übertragung
 - Unentgeltliche Übertrag löst keine Steuerpflicht aus

Sonderfälle

- Beurteilung der Entgeltlichkeit bei teilweise entgeltlichen und teilweise unentgeltlichen Übertragungen:
 - Schenkung mit teilweiser Gegenleistung
 - Übertragung unter Zurückbehaltung eines Nutzungsrechtes
 - Erbschaft/Vermächtnis/Pflichtteilsanrechnung
 - Aufteilung von Liegenschaften unter Lebenden
 - Aufteilung von Liegenschaften in der Verlassenschaft
 - Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens
 - Stiftungszuwendungen

Grundstücksbegriff

- Grund und Boden
- Gebäude
 - Superädifikate und Gebäude auf fremden Grund (zB Kleingärten)
- Grundstücksgleiche Rechte
 - Baurecht (Veräußerung nicht Einräumung)
 - Fischereirecht an fremden Gewässern
 - Bergwerksberechtigungen
- AUCH: Wirtschaftsgüter im engen Nutzungs- und Funktionszusammenhang
 - Zäune, Parkplätze, Wege, Brücken, Schwimmbecken, Teiche, etc
- NICHT: stehende Ernte, stehendes Holz, Feldinventar, Fruchtgenussrecht

Abgrenzung Alt- Neuvermögen

- **Altvermögen** (am 31.3.2012 nicht mehr steuerverfangen)
 - PV außerhalb der Spekulationsfrist (idR 10 Jahre)
 - Grund und Boden bei § 4 (1) u. § 4 (3)-EStG-Rechner außerhalb Spekulationsfrist
- **Neuvermögen** (am 31.3.2012 noch steuerverfangen)
 - PV innerhalb der Spekulationsfrist (idR 10 Jahre)
 - Gebäude im Betriebsvermögen
 - Grund und Boden bei § 4 (1) u. § 4 (3)-EStG-Rechner innerhalb Spekulationsfrist
 - Grund und Boden bei § 5-EStG Rechner

Bei unentgeltlichem Erwerb ist auf den letzten entgeltlichen Erwerb abzustellen.

Ermittlung ImmoESt

Veräußerungserlös

- Anschaffungskosten
 - Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen (soweit noch nicht bei Einkünfteermittlung berücksichtigt)
 - + bisher geltend gemachte AfA
 - + steuerfreie Beträge gem § 28 Abs 6 EStG (Subventionen)
 - AK von an Gemeinde zu übertragende Grundstücksteile bei Widmungsänderung
-

Zwischensumme

- Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen
 - Kosten der Mitteilung oder Selbstberechnung
 - 2 % Inflationsabschlag für gesamte Liegenschaft (ab dem 11. Jahr; max 50 % der Einkünfte)
-

Bemessungsgrundlage * 25 % Sondersteuersatz

- Kein Abzug von sonstigen Werbungskosten (Finanzierungskosten, Maklerkosten, etc)
 - Berechnungsschema gilt für Neuvermögen; auf Antrag auch für Altvermögen
-

Ermittlung ImmoESt - Beispiel

- Erwerb einer Wohnung, AK: EUR 200.000 am 1.1.2004
- Wohnung wurde vermietet, jährliche AfA EUR 2.400 geltend gemacht
- Verkauf am 1.1.2016 um EUR 280.000
- 2011 wurden Instandsetzungsaufwendungen iHv EUR 25.000 getätigt und in der Folge als Zehntel abgesetzt (zum 1.1.2016 offen: 12.500)

Berechnung

▪ Verkaufserlös		280.000
▪ abzgl AK		- 200.000
▪ abzgl n.n.geltend gemachte Instandsetzungsaufw.		- 12.500
▪ zuzüglich geltend gemachte AfA (12* 2.400)		+ 28.800
<hr/>		
▪ Zwischensumme		= 96.300
▪ Abzgl 2 % Inflationsabschlag für 2 Jahre		- 3.852
<hr/>		
▪ Einkünfte		= 92.448
▪ Immo-Est	25 %	23.112

Bemessungsgrundlage bei Altvermögen

- Problem: Anschaffungskosten oft nicht mehr bekannt
 - Lösung: Anschaffungskosten fingiert
 - **Regelfall: 86% des Veräußerungserlöses**
 - effektiv: 3,5%
 - **Umwidmungen: 40% des Veräußerungserlöses**
 - effektiv: 15%
 - für Umwidmungen ab 1988 und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb
 - Umwidmung: ermöglicht Bebauung
 - auch bevorstehende Umwidmungen wenn in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang
 - auf Antrag: Nachweis tatsächlicher AK
-

Bemessungsgrundlage bei Altvermögen

- **Beispiel 1**

- Ein Grundstück wurde 1985 um EUR 30.000 erworben; im Sommer 2013 wird es um EUR 120.000 veräußert.
- ImmoEST: $3,5\%$ von EUR 120.000 = EUR 4.200

- **Beispiel 2**

- Ein Grundstück wurde 1985 um EUR 30.000 erworben; 1995 wird es von Acker- in Bauland umgewidmet; im Sommer 2013 wird es um EUR 120.000 veräußert.
- ImmoEST: 15% von EUR 120.000 = EUR 18.000

Steuerbefreiungen

- **Hauptwohnsitz wie bisher**
 - durchgehend von der Anschaffung bis zur Veräußerung
 - für mindestens 2 Jahre
 - Vorliegen eines Eigenheimes/Eigentumswohnung iSd § 18 EStG
 - Veräußerer muss HWS-Erfordernis selbst erfüllen
 - keine Zusammenrechnung von Besitzzeiten
 - **Hauptwohnsitz erweitert**
 - 5 Jahre durchgehend innerhalb der letzten 10 Jahre
 - inkl. Zeiten in denen der Veräußerer noch nicht Eigentümer war
 - Voraussetzung ist in beiden Fällen die Aufgabe des Hauptwohnsitzes
 - Befreiung inkl Grund und Boden (bis 1.000 m²)
-

Steuerbefreiungen

- **Herstellerbefreiung**
 - Gewinn aus der Veräußerung eines selbst hergestellten Gebäudes
 - Voraussetzung muss vom Veräußerer selbst erfüllt werden
 - neu: soweit nicht zur Einkünfteerzielung in den letzten 10 Jahren verwendet
 - nicht Grund und Boden
 - Hauptwohnsitzbefreiung geht Herstellerbefreiung vor
 - **Enteignung unverändert**
 - Veräußerung im Zuge oder zur Vermeidung eines behördlichen Eingriffs
 - **Tauschvorgänge von Grundstücken**
 - im Rahmen von Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- und Baulandumlegungsverfahren
-

Besteuerung im Privatbereich

- Besonderer Steuersatz einheitlich 25% (wie Kapitalvermögen)
- Abgeltungswirkung im Privatbereich (nicht im betrieblichen Bereich)
- **Regelbesteuerungsoption** (alle Veräußerungsgeschäfte)
 - Veranlagung zum regulären Steuertarif
 - sinnvoll bei Verlusten aus anderen Einkunftsquellen
- **Verlustausgleich** (§ 30 Abs 7 EStG)
 - eingeschränkt auf Grundstücksveräußerungen; darüber hinaus zur Hälfte Ausgleich mit V+V-Einkünften
 - Kein Verlustvortrag
 - **Veranlagungsoption**
 - Beibehaltung des besonderen Steuersatzes
 - vorteilhaft bei Verlusten aus anderen Grundstücksveräußerungen
 - Anrechnung der ImmoESt

Grundstücksveräußerung im Betriebsvermögen

- Aufhebung der unterschiedlichen Behandlung des G+B bei § 5-EStG-Rechnern und § 4-EStG-Rechnern, daher:
- **Unabhängig** von der **Behaltdauer** und der **Gewinnermittlungsart** sind alle Veräußerungsgewinne von Grund und Boden sowie von Gebäuden **ab 1.4.2012 steuerwirksam**
- Anwendung des **Sondersteuersatzes von 25 %**, außer
 - Grundstück gehört zum Umlaufvermögen
 - Gewerbliche Vermietung/gewerblicher Grundstückshandel
 - Soweit Teilwertabschreibungen oder Übertagung stiller Reserven erfolgten
- **Keine Abgeltungswirkung** der Immo-ESt (Anrechnung auf ESt)
- Anknüpfung an Zufluss gem § 19 EStG auch bei Bilanzierern

Ermittlung ImmoESt im Betriebsvermögen

Veräußerungserlös

- Steuerlicher Buchwert Gebäude
- Steuerlicher Buchwert G+B (nur wenn Neuvermögen)
- AK von an die Gemeinde zu übertragenden Grundstücksteile bei Widmungsänderung
- +/- Auf- oder Abwertungsbetrag für G+B bei damaligen Übergang **auf** § 5 EStG
- + Auflösung G+B-Rücklage bei früherem Übergang **von** § 5 EStG

Zwischensumme

- Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen
 - Kosten der Mitteilung oder Selbstberechnung
 - 2 % Inflationsabschlag nur bei G +B (ab dem 11. Jahr; max 50 % der Einkünfte)
-

Bemessungsgrundlage * 25 % Sondersteuersatz

- Kein Abzug von sonstigen Betriebsausgaben (Finanzierungskosten, Maklerkosten, etc)

G+B im Betriebsvermögen

- Zum 31.3.2012 **nicht steuerhängiger Grund und Boden (nicht für Gebäude!)** im Anlagevermögen → **Pauschalbesteuerung wie Altvermögen**
 - § 4/1 oder § 4/3 Gewinnermittlung
 - Zum 31.3.2012 nicht steuerhängig
- Berücksichtigung **fingierter Anschaffungskosten**
 - Regelfall 86 % des Veräußerungserlöses
 - Effektiv 3,5 %
 - Bei Umwidmung 40 % des Veräußerungserlöses
 - Effektiv 15 %
- auf Antrag Berücksichtigung tatsächlicher Anschaffungskosten

Besteuerung im Betriebsvermögen

- Grundsätzlich besonderer Steuersatz 25%
 - **Keine Abgeltungswirkung** → Aufnahme in Steuererklärung
 - Anrechnung der ImmoESt auf ESt
 - **Regelbesteuerungsoption**
 - Nur für alle betrieblichen **und** privaten Veräußerungsgeschäfte
 - Veranlagung zum regulären Steuertarif
 - **Verlustverwertung**
 - Verluste aus Grundstücksveräußerungen und Teilwertabschreibungen sind vorrangig mit positiven Einkünften aus Grundstücksveräußerungen zu verrechnen
 - für übersteigende Verluste besteht ein eingeschränkter Verlustausgleich → Kürzung auf die Hälfte wie bei den Kapitalanlagen
-

Honorarvolumen

- Übliche Stundensätze:
 - Steuerberater/in EUR 120,00
 - Bilanzbuchhalter/in EUR 81,00
 - Buchhalter/in EUR 51,00
- Honorar abhängig von der Komplexität des Falles

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Sie erreichen uns unter:



Raml und Partner Steuerberatung GmbH

Raml und Herger Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH

A 4020 Linz - Museumstraße 31a - T +43(0)732/640 000 - F +43(0)732/640 000-44

Zweigstelle: A 4230 Pregarten - Tragweiner Str. 30 - T/F +43(0)7236/20 628

office@raml-partner.at

