

# Immobilienvertragssteuer

**DIE VERÄUSSERUNG VON GRUNDSTÜCKEN (GRUND UND BODEN, GEBÄUDE, GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE, AUCH TAUSCH GILT ALS VERÄUSSERUNG) IST IMMER EINKOMMENSSTEUERPFLICHTIG!**

**Die private Grundstücksveräußerung gilt für:**

- a) natürliche Personen (Private & Personengesellschaften, auch Betriebsvermögen)
- b) Landwirte
- c) Privatstiftungen
- d) beschränkt steuerpflichtige Personen (Körperschaften öffentlichen Rechts, wie Gemeinden und Gemeindeverbände, wenn diese nicht körperschaftsteuerpflichtig sind)

**Die private Grundstücksveräußerung gilt nicht für:**

- e) Kapitalgesellschaften (GmbH, AG, KÖR im Rahmen eines Betriebes gewerblicher Art) --> wird über die Körperschaftsteuer (= Gewinnbesteuerung) abgedeckt, ist die Veräußerung immer steuerpflichtig

## Vorgehensweise zur Ermittlung der ImmoEST

**1. Schritt: Klärung, wer der Grundstücksverkäufer ist**

(z.B. natürliche Person oder Körperschaften öffentl. Rechts --> s.o.)

**2. Schritt: wenn private Grundstücksveräußerung, Klärung, ob Altvermögen oder Neuvermögen**

**a) Verkäufer ist natürliche Person oder Personengesellschaft**

**Altvermögen:** grundsätzlich alle Anschaffungen vor dem 31.03.2002 (in Ausnahmefällen 31.03.1997)

- **Umwidmung nach 31.12.1987: 18% Steuer vom gesamten Veräußerungserlös**  
Dies gilt auch für eine spätere Umwidmung in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung. Dies gilt aber nicht, wenn der Veräußerer das Grundstück schon als Bauland erworben hat.
- **übrige Fälle: 4,2% Steuer vom gesamten Veräußerungserlös**
- gemischte Anwendung, wenn nur ein Grundstücksteil umgewidmet oder ein Teil des Grundstückes vor 1988 gewidmet wurde: Aufteilung des Verkaufspreises nach der Verhältnismethode
- **Schenkungen und Erbschaften bleiben jedenfalls Altvermögen** (wenn es beim Vorbesitzer Altvermögen war)

**Neuvermögen:** Grundstück nach 30.03.2002 angeschafft

- **30% ImmoEST (flat tax) vom tatsächlichen Wertzuwachs**

**Regelbesteuerungsoption** besteht für Alt- und Neuvermögen = sämtliche Grundstücksverkäufe werden dann mit der progressiven Einkommensteuer belegt (eine Optierung pro Jahr).

- **Grundstücksverkäufe durch „Immobilienunternehmer“** (Grundstückshändler oder Immobilienentwickler) bzw. wenn ein Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Überlassung und Veräußerung von Grundstücken liegt, ist immer die Regelbesteuerung anzuwenden (Veranlagung).

**b) bei Landwirten** war die Veräußerung von Grundstücken bis 31.03.2012 nur innerhalb der 10-Jahres-Frist steuerpflichtig. Daher auch Unterscheidung zwischen Alt- und Neuvermögen wie bei Privatvermögen. Gebäude aber immer als Neuvermögen steuerpflichtig. Da Betriebsvermögen, keine Abgeltungswirkung durch Immobilienvertragssteuer und daher Veranlagung notwendig (dies aber grundsätzlich zum besonderen Steuersatz iHv 30%).

**c) bei Privatstiftung Anwendung der besonderen Zwischenbesteuerung** zu einem Steuersatz iHv 25%. Die Besteuerung erfolgt stets im Rahmen der Veranlagung; Steuerabzug durch Notar/Rechtsanwalt erfolgt nicht.

**d) beschränkt steuerpflichtige Person wie Körperschaften öffentl. Rechts z.B. INKOBA, Gemeinde (bei Tätigkeiten als Betrieb gewerblicher Art gilt KöSt-Regelung)**

**Altvermögen** liegt bei allen Grundstücken vor, die vor dem 01.04.2012 erworben wurden.

- Umwidmung nach 31.12.1987: **15% Steuer vom gesamten Veräußerungserlös.**  
Dies gilt auch für eine spätere Umwidmung in engem wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung.
- übrige Fälle **3,5% Steuer vom gesamten Veräußerungserlös.**
- gemischte Anwendung, wenn nur Grundstücksteil umgewidmet oder ein Teil des Grundstückes vor 1988 gewidmet wurde: Aufteilung des Verkaufspreises nach der Verhältnismethode
- Schenkungen und Erbschaften bleiben jedenfalls Altvermögen (wenn es beim Vorbesitzer Altvermögen war).

**Neuvermögen** liegt bei entgeltlichem Erwerb nach dem 31.03.2012 vor. 25% Immobilienvertragssteuer wird abgezogen (wenn 30%, Erstattung in Veranlagung).

**e) Kapitalgesellschaft**

Keine ImmoEST, da Versteuerung der Gewinne über KöSt erfolgt.

## Steuerbefreiungen

- **Hauptwohnsitzbefreiung:** mindestens 2 Jahre (durchgehend von Anschaffung bis Veräußerung) Nutzung als Hauptwohnsitz oder inner- halb der letzten 10 Jahre dem Veräußerer 5 Jahre als Hauptwohnsitz gedient (gilt nicht für die Erben). Eigenheim muss zu mindestens 2/3 eigenen Wohnzwecken dienen. --> Veräußerung steuerfrei.
- **Selbst erstellte Gebäude,** wenn sie innerhalb der letzten 10 Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben (gilt nicht für die Erben).
- **Tauschvorgänge** von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens