



Edith Leidenfrost
Hauptplatz 14
A - 3741 Pulkau
Tel: +43 (0) 2946 / 32 178-0
Fax: +43 (0) 2946 / 32 178-90
office@2b-successful.at
www.2b-successful.at

... the one piece on your way to be successful

Die neue Immobilienbesteuerung im betrieblichen Bereich ab 1.4.2012 - wie nutzen Sie die Neuregelung?

Mit 1.4. 2012 ändert sich die Besteuerung der Veräußerungen von betrieblich genutzten Liegenschaften aber auch deren Überführung in das Privatvermögen (Entnahme) für alle betrieblichen Einkunftsarten (Gewerbebetriebe, Freiberufler, Land- und Forstwirte etc.) zum Teil massiv:

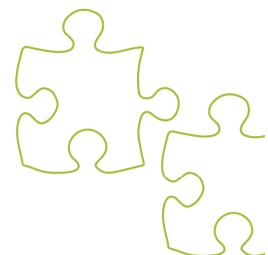
1. Verkauf von Betriebsliegenschaften

1.1. Betriebe, die derzeit noch nicht buchführungspflichtig sind: Für alle Betriebe, die derzeit ihren Gewinn durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, freiwillige Bilanzierung oder durch Pauschalierung ermitteln, war bisher der Grund und Boden (ohne Gebäude!) nach Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist nicht mehr steuerverfangen. D.h. er konnte steuerfrei verkauft oder aus dem Betrieb entnommen (z.B. bei Liegenschaftsschenkung, Betriebsaufgabe, Privatnutzung etc.) bzw. im Falle des Wechsels zur Gewinnermittlung nach unternehmensrechtlichen Vorschriften und damit nach § 5 EStG steuerfrei auf den Verkehrswert aufgewertet werden (dies zog im Falle der späteren Veräußerung/Entnahme einen geringeren steuerpflichtigen Gewinn nach sich). Dieses „Zuckerl“ entfällt seit 1.4.2012, da künftig das Gebäude und der Grund und Boden unabhängig von der Gewinnermittlungsart im Falle der Veräußerung grundsätzlich mit 25% Immobiliensteuer belastet wird (Ausnahmen: siehe Pkt. 3.). Veräußerungskosten (Maklerkosten, Rechtsberatungskosten etc.) sind künftig nicht mehr abzugsfähig. Anders als bei den unter Pkt. 1.2. angeführten buchführungspflichtigen Betrieben ist bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns von Grund und Boden (nicht bei Gebäuden!) seit 1.4.2012 zu differenzieren:

a) Bei „Altvermögen“ (Grund und Boden, der VOR dem 31.3.2002 entgeltlich erworben wurde) kann der Veräußerungsgewinn pauschal mit 14% des Verkaufspreises festgesetzt werden. Die effektive Steuerbelastung des Verkaufspreises beträgt somit 3,5% (14% mal 25% Immobiliensteuer). Wurde „Altvermögen“ allerdings nach dem 31.12.1987 in Bauland umgewidmet (sofern die Umwidmung nicht erst nach der entgeltlichen Anschaffung erfolgt ist), so erhöht sich der pauschale Veräußerungsgewinn auf 60% des Verkaufspreises. Die effektive Steuerbelastung des Verkaufspreises beträgt somit 15% (60% mal 25% Immobiliensteuer). Auf Antrag kann der Veräußerungsgewinn von „Altvermögen“ auch nach den für Neuvermögen geltenden Grundsätzen ermittelt werden.

b) Bei „Neuvermögen“ (Grund und Boden, der NACH dem 30.3.2002 entgeltlich erworben wurde) ergibt sich der Veräußerungsgewinn als Differenz zwischen dem Buchwert des Grund und Bodens und dem Verkaufspreis. Zusätzlich kann bei Verkauf ab dem 11. Jahr nach Anschaffung ein Inflationsabschlag von 2% p.a. (max. 50% des Veräußerungsgewinns) geltend gemacht werden.

1.2. Nach UGB buchführungspflichtige Betriebe: Darunter fallen Betriebe, die seit ihrer Gründung bedingt durch unternehmensrechtliche Vorschriften oder ihre Rechtsform (AG, GmbH oder GmbH & Co KG) buchführungspflichtig waren ODER die aufgrund einer Überschreitung der Umsatzgrenzen (idR € 700.000) oder einer Umgründung (z.B. Einbringung des Betriebes in eine GmbH) in der Vergangenheit buchführungspflichtig wurden. Diese Betriebe unterliegen seit dem 1.4.2012 im Falle der Veräußerung von Immobilien der Steuerpflicht; allerdings nicht mehr zu einem einkommensabhängigen progressiven Steuersatz von bis zu 50% sondern grundsätzlich zum fixen Immobiliensteuersatz von 25%. Veräußerungskosten (Ausnahme: siehe Pkt. 3.) sind künftig nicht mehr abzugsfähig. Der auf Grund und Boden (nicht Gebäude!) entfallende steuerpflichtige Veräußerungsgewinn kann zusätzlich um einen Inflationsabschlag gekürzt werden. Bei den in der Vergangenheit buchführungspflichtig gewordenen Betrieben, die zur § 5-Gewinnermittlung wechseln mussten, konnte der Grund und Boden steuerfrei auf den Verkehrswert aufgewertet werden (dies zog nach alter Rechtslage im Falle der späteren Veräußerung/Entnahme einen geringeren steuerpflichtigen Gewinn nach sich). Dieser Aufwertungsbeitrag ist bei Verkauf ab 1.4.2012 dem steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn hinzuzurechnen.





Edith Leidenfrost
Hauptplatz 14
A - 3741 Pulkau
Tel: +43 (0) 2946 / 32 178-0
Fax: +43 (0) 2946 / 32 178-90
office@2b-successful.at
www.2b-successful.at

... the one piece on your way to be successful

2. Entnahme von Betriebsliegenschaften

Zu einer Entnahme kommt es beispielsweise bei Betriebsaufgabe und Privatnutzung der Liegenschaft oder wenn die Liegenschaft ohne Zusammenhang mit dem Betrieb geschenkt wird. Die Entnahme des Grund und Bodens (ohne Gebäude!) – ist künftig für alle Betriebe unabhängig von der Gewinnermittlungsart grundsätzlich (Ausnahme: siehe Pkt. 3.) steuerfrei. Anders liegt der Fall bei der Entnahme von Gebäuden. Diese unterliegt – sofern nicht die Hauptwohnsitzbefreiung geltend gemacht werden kann – weiterhin der Steuerpflicht, allerdings in der Regel (Ausnahme: siehe Pkt. 3.) bloß zum fixen Immobiliensteuersatz von 25%.

3. Was fällt nicht unter die 25%ige Immobilienertragsteuer?

Grundstücke im UMLAUFVERMÖGEN: Hierunter fallen z.B. die gewerblichen Grundstückshändler.
Tätigkeitsschwerpunkt liegt in der **Überlassung oder Veräußerung von Grundstücken:** Bei der „Überlassung von Grundstücken“ handelt es sich um einen unbestimmten Gesetzesbegriff, der einen gewissen Interpretationsspielraum zulässt. Aus derzeitiger Sicht ist davon auszugehen, dass hierunter beispielsweise Hotelleriebetriebe, gewerbliche Vermieter, Immobilienentwicklungsgesellschaften etc. fallen. Die damit verbundene, unterschiedliche Behandlung (z.B. von Hotelbetrieben gegenüber anderen, beachtliche Betriebsliegenschaften besitzende Produktionsunternehmen) erscheint jedoch verfassungsrechtlich bedenklich. Diesbezügliche Änderungen sind daher nicht ausgeschlossen.
Grundstücke des ANLAGEVERMÖGENS, bei denen außerordentliche Teilwertabschreibungen erfolgten ODER auf die VOR dem 1.4.2012 aufgedeckte stille Reserven übertragen wurden.

