BMF-Info zur neuen Grundstücksbesteuerung in Frage und Antwort vom 3. Sept 2012

GZ 010203/0402-VI/6/2012

Liegt „Veräußerung“ vor bei folgenden Sachverhalten?

Verschenken Liegenschaft

- unter Zurückbehaltung des ***Wohnungsgebrauchsrechts***: NEIN
- mit Übernahme der ***Rückzahlung eines Darlehens*** : JA, wenn übernommene Schuld mind 50 % des gW der Liegenschaft
- mit ***Schuldbeitritt*** : grundsätzlich NEIN – aber JA, wenn Schuldbeitritt schlagend wird (also bei Inanspruchnahme) + mind 50 %
- mit Verpflichtung, die künftigen ***Todfallskosten*** zu bezahlen: JA, wenn Kosten mind 50% des gW der Liegenschaft

Liegt „Veräußerung“ vor bei folgenden Sachverhalten?

- ***Tausch*** : JA, Verkaufserlös ist jeweils der gW des hingegebenen WG (§ 6 Z 14 lit a);
- unentgeltl Anteilsberichtigung anlässlich ***Begründung von WEG*** bzw bei Änderung der Nutzwerte: NEIN, Ausgleichszahlungen wie „Realteilungen“ (nächste Folie)
- vergleichsmäßiges Festlegen eines ***strittigen*** und unklaren ***Grenzverlaufes***: NEIN, kein Tausch
- Veräußerungen gegen ***Rente***: Entwurf AbgÄG 2012: keine ImmoESt bzw bes VZ, normaler ESt-Tarif

Liegt „Veräußerung“ vor bei folgenden Sachverhalten?

Im Zuge einer Scheidung: Übertragung Hälfte-ET an zwei Liegenschaften auf den jeweils anderen Gatten: NEIN, Ausgleichszahlungen unschädlich

„Realteilungen“ : Liegenschaft wird flächenmäßig aufgeteilt; Danach verkauft einer sein abgeteiltes Grundstück.

- sofern keine Verschiebung der Wertverhältnisse im Vergleich zum Mit-ET: NEIN
- bei Verschiebung der Wertverhältnisse (vorher 50 : 50, nachher 60 : 40): zunächst Aufteilung nach bisherigen Mit-ET-Quoten; danach Verschiebung der Wertverhältnisse als entgeltlich - „insoweit“ verkauft

keine Anwendung besonderer Steuersatz

§ 30a/3: keine Anwendung 25 % Fixsteuer wenn „... Z 2: ein Schwerpunkt des Betriebes in der Überlassung oder Veräußerung von Grundstücken liegt“

BMF-Info 3.9.12:

- Z 2 betrifft sämtliche Grundstücke, die übrigen Z nur das jeweilige Grundstück
- „ein Schwerpunkt“ab 20 % Anteil am Umsatz
- Z 2 nicht anzuwenden auf:
  - Verpachtung eines gesamten Betriebes (insbes bei vorbereitenden Betriebsübertragungen)
  - vermögensverwaltende PersGes

ImmoESt & ruhender Nachlass

- Veräußerung: unmittelbare Zurechnung zum jeweiligen Erben
- Sind die Erben nicht bekannt/keine Erbserklärung abgegeben oder Erbaufteilung strittig: Grundstücksveräußerung ist gem § 810 ABGB mit Genehmigung des Gerichts zulässig:
  - Abfuhr ImmoESt unter der StNr des Nachlasses
  - Anrechnung ImmoESt in der jeweiligen ESt-Veranlagung des jeweiligen Erben zu beantragen
  - durch § 295a oder 303 BAO nachträglich geltend machen

Betriebliche Grundstücke

- Veräußerung Grundstück nach einer Entnahme
  - bei Entnahme waren stille Reserven des Gebäudes zu versteuern, der Entnahmewert tritt anstelle der AKo des Gebäudes
  - Erlösaufteilung auf Gebäude – GuB (30/4 anwendbar)
  - das gilt auch bei Betriebsaufgaben
- LuF-Betriebe:
  - Unterscheidung in Alt- und Neuvermögen bei Wald
  - keine Bedenken, 50 % des Gesamterlöses als Teilerlös für GuB anzusetzen
- Fischereirecht = grundstücksgleiches Recht, werden wie Gebäude behandelt