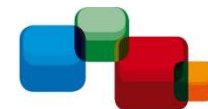


VRV 2015 und Steuerrecht aktuell

FLGT | Finanzverwalter_innen

Mai 2017

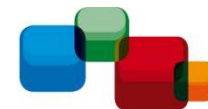
StB Prof. Dr. Helmut Schuchter



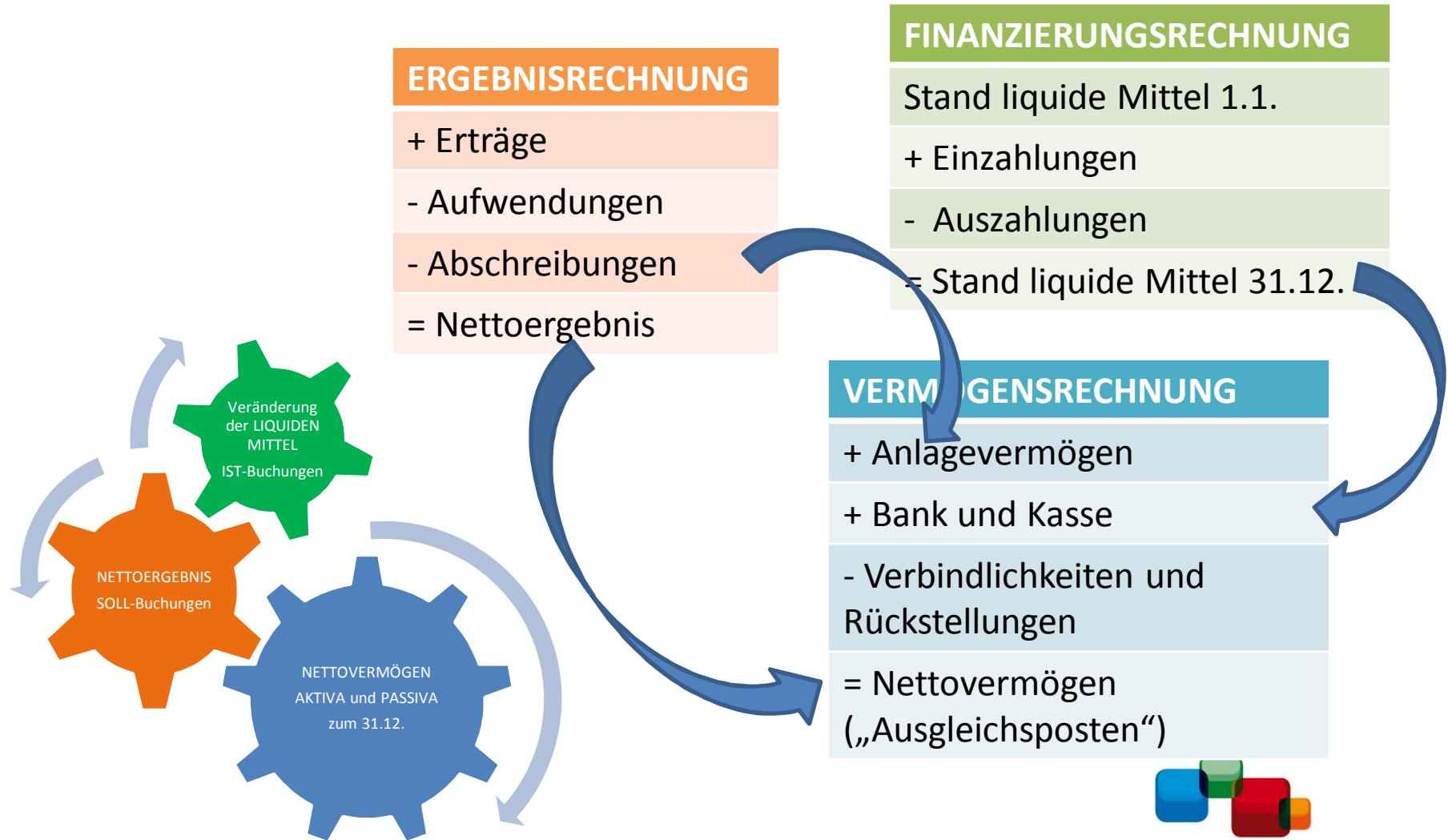
kommunalwerkstatt
steuer.finanz.immo.recht

VRV 2015

Grundprinzipien und Fallbeispiele
Fahrplan zur Eröffnungsbilanz



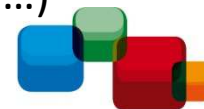
Integriertes Voranschlags- und Rechnungsabschlussssystem



Integriertes Voranschlags- und Rechnungsabschlusssystem

Beantwortung folgender Grundfragen

- Welches Vermögen hat die Gemeinde und in welches Vermögen hat die Gemeinde investiert?
Mittelverwendung – Aktivseite der Vermögensrechnung
- Wie finanziert sich die Gemeinde?
Mittelherkunft – Passivseite der Vermögensrechnung
- Kommt die Gemeinde mit den Mitteln aus?
Finanzierungsrechnung, basierend auf Vermögens- und Ergebnisrechnung
- Welche Ressourcen hat die Gemeinde verbraucht und welche Erträge hat die Gemeinde erzielt?
Ergebnisrechnung inkl. Kosten- und Leistungsrechnung
- Wie hat sich die Gemeinde im Zeitablauf entwickelt?
Vermögensrechnung mit Anlageverzeichnis (... *der Generationenvertrag* ...)



Integriertes Voranschlags- und Rechnungsabschlusssystem

Beispiel 1

Die Kanalbenützungsgebühren werden für das laufende Jahr vorgeschrieben.

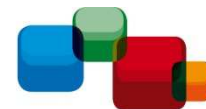
- Folgende Konten sind betroffen:
 - 233 Kurzfristige Forderungen aus Abgaben
 - 852 Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen
- Folgende Komponenten sind betroffen (MVAG 1):
 - Ergebnisrechnung
211 Erträge aus der operativen Verwaltungstätigkeit ↑
 - Vermögensrechnung
113 Kurzfristige Forderungen ↑

Integriertes Voranschlags- und Rechnungsabschlusssystem

Beispiel 2

Die im Vorjahr vorgeschriebenen Kanalbenützungsgebühren werden bezahlt.

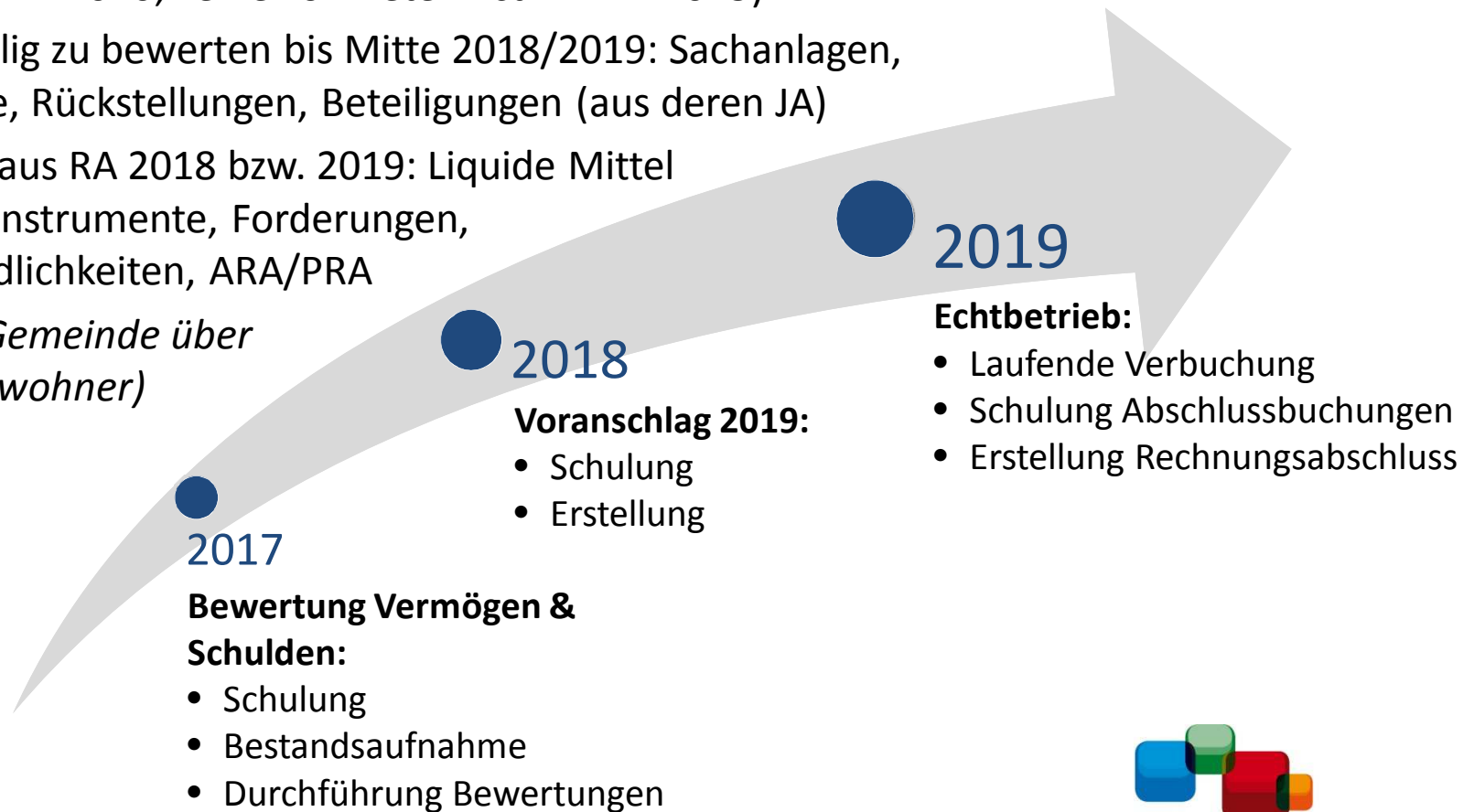
- Folgende Konten sind betroffen:
 - 210 Guthaben bei Kreditinstituten
 - 233 Kurzfristige Forderungen aus Abgaben
- Folgende Komponenten sind betroffen (MVAG 1):
 - Vermögensrechnung
 - 113 Kurzfristige Forderungen ↓
 - 115 Liquide Mittel ↑
 - Finanzierungsrechnung
 - 311 Einzahlungen aus der operativen Verwaltungstätigkeit ↑



Der Weg zur VRV 2015

- Stichtag Eröffnungsbilanz: 1.1.2019 oder 1.1.2020 (vorzulegen im ersten Halbjahr 2019 bzw. 2020; keine konkrete Frist in VRV 2015)
- Erstmalig zu bewerten bis Mitte 2018/2019: Sachanlagen, Vorräte, Rückstellungen, Beteiligungen (aus deren JA)
- Werte aus RA 2018 bzw. 2019: Liquide Mittel, Finanzinstrumente, Forderungen, Verbindlichkeiten, ARA/PRA

Zeitlinie (Gemeinde über 10.000 Einwohner)



Eröffnungsbilanz – erfassen und bewerten

Aktiva und Passiva

| AKTIVA | PASSIVA |
|---|---|
| Sachanlagen | Nettovermögen |
| Aktive und derivative Finanzinstrumente | Rücklagen |
| Beteiligungen | Investitionszuschüsse |
| Langfristige Forderungen | Langfristige Fremdmittel |
| Kurzfristige Forderungen | Kurzfristige Fremdmittel |
| Vorräte | <i>(Finanzierungen, Lieferverbindlichkeiten</i> |
| Liquide Mittel | <i>Rückstellungen)</i> |
| ARA | PRA |

Eröffnungsbilanz – erfassen und bewerten

Bewertungsprinzipien

- Fortgeschriebene Anschaffungs- und -herstellungskosten (§ 24 Abs 4); ausgenommen Beteiligungen und Fremdwährungsposten (Neubewertungs- und Fremdwährungsumrechnungsrücklage - § 18 Abs 6)

Methode:

1. Vermögensverzeichnis aktualisieren oder Vermögen neu erfassen
 2. Historischen Wert oder aktuellen Wert ermitteln
 3. Nutzungsdauer aus Anlage 7 und damit Abschreibung bisher festlegen
 4. Fortgeschriebene Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- Einzelbewertung (§ 19 Abs 3 - aber Vereinfachungen zulässig)
 - Verrechnungsverbot (Bruttodarstellung)
 - Wirtschaftliches Eigentum entscheidend
 - Lineare Abschreibung: Nutzungsdauertabelle; Abweichungen sind zu begründen
 - Korrekturen von Fehlern und Änderungen von Schätzungen in der Eröffnungsbilanz können bis spätestens fünf Jahre nach deren Veröffentlichungen erfolgen und sind in der Nettovermögensveränderungsrechnung darzustellen (§ 38 Abs 8).



Eröffnungsbilanz – erfassen und bewerten

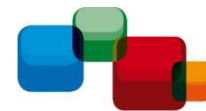
Grundbegriffe - Einzelbewertung - Beispiele

Die Gemeinde hat den Veranstaltungssaal neu bestuhlt; insgesamt wurden 200 Stühle angeschafft, wobei der einzelne Stuhl € 150.- gekostet hat.

- Obwohl der einzelne Stuhl weniger als € 400,00 kostet, bilden die Stühle im Veranstaltungssaal eine Einheit. Die Stuhlgruppe ist als ein Vermögenswert zu erfassen.

Die Gemeinde hat für die Hauptschule 20 EDV-Stationen für den EDV-Schulungsraum angeschafft; jede Station besteht aus PC (€ 500,-), Drucker (€ 200,-) und Maus (€ 35,-).

- EDV-Geräte wie PC und Drucker sind keine einheitlichen Vermögenswerte und damit im Sinne der Einzelbewertung getrennte Vermögensgegenstände. Während die PC jedenfalls zu aktivieren sind, könnten Drucker und Mäuse als geringwertige Wirtschaftsgüter sofort als Aufwand erfasst werden. Alle EDV-Stationen können aber auch als eine Gruppe „EDV-Geräte Hauptschule“ aktiviert werden.



Eröffnungsbilanz

A.II.1 Grundstücke

Bewertung mit Anschaffungskosten (§ 24)

Alternativ bei Erstbewertung (§ 39) - Beizulegender Zeitwert

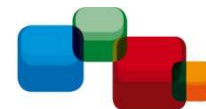
- Vorhandenes Gutachten
- Interne plausible Wertfeststellung
- Schätzwertverfahren (zB Grundstücksrasterverfahren)

Trennung in bebaute und unbebaute Grundstücke

Vorgangsweise Grundstücksrasterverfahren:

1. Basispreis Bauflächen, Basispreis landwirtschaftliche Nutzflächen
Basispreise BMF auf Grundlage der Kaufpreissammlungen (veröffentlicht 11.4.2017 auf www.bmf.gv.at)
2. Abschlagssätze gemäß § 39 Abs 3 Z 2

Im Einzelfall kann die Kombination der Methoden sinnvoll sein (zB Ermittlung Basispreis für Grundstücksrasterverfahren nach Ertragswert, aber daraus Ableitung des Wertes für andere Benützungarten nach Maßgabe der Abschlagssätze)



Eröffnungsbilanz

A.II.1 Grundstücke - Beispiel

Die Gemeinde verpachtet 29.144 m² landwirtschaftliche Nutzflächen zu einem jährlichen Pachtzins von € 3.390,-. Es ist der Wert für den Gemeindewald zu ermitteln.

- Der Ertragswert dieser landwirtschaftlichen Flächen unter Zugrundelegung eines Jahresreinertrages von € 3.390,- und eines Liegenschaftszinssatzes von 2,77 % ist wie folgt zu berechnen:
$$\text{Ertragswert} = € 3.390,- * 100 / 2,77 = € 122.382,67$$
- Der Wert für einen Quadratmeter Fläche in Rum bzw. der Basispreis für landwirtschaftliche Nutzflächen würde somit bei Anwendung der Ertragswertmethode **€ 4,20** betragen (122.382,67 € / 29.144 m²).
- Der Basispreis für landwirtschaftliche Nutzflächen in der KG beträgt laut Kaufpreissammlung des Finanzamtes beträgt **€ 27,3982** (BMF, Abt. II/3 – Veröffentlichung der Basispreise; Stand 11. April 2017).

Auf Grundlage einer internen plausiblen Wertfeststellung wurde der Basispreis für landwirtschaftliche Nutzflächen mit € 4,20/m² ermittelt. Nach Maßgabe des Grundstücksrasterverfahrens ist der Gemeindewald, unabhängig von der konkreten Nutzung, davon mit 50%, also € 2,10/m² anzusetzen (Kombination der Methoden).



Eröffnungsbilanz

A.II.1 Grundstückseinrichtungen – Straßenaufbau - Beispiel

Die Gemeinde hatte eine Erschließungsstraße errichtet (Errichtungsjahr unbekannt). Die Länge dieser Straße beträgt 250 m. Die Breite der Straße beträgt inklusive Grünstreifen, Böschung und Gehweg gesamt 7,50 m. Die Straße ist asphaltiert und weist mittlerweile kleine Ausbesserungen der Fahrbahn auf und ist somit als gut zu bewerten. Die Neubaukosten pro m² betragen € 60,-.

| | |
|--|----------------------------------|
| Straßenfläche | 1.875 m ² (250 * 7,5) |
| Neubaukosten (=100% RND) von Straßenaufbau | € 112.500 (1.875 * 60) |
| Abschlag in Prozent | 25 % |
| Wiederbeschaffungswert 31.12.2017 (=75% RND) | € 84.375 |
| Restnutzungsdauer (75% von 33 Jahren) | 25 Jahre |
| Jährliche Abschreibung (84.375 / 25) | € 3.375 |

| Kategorie | Technische Einschätzung | Abschlag | Restnutzungsdauer |
|-----------|---|----------|-------------------|
| Sehr gut | Neuwertig | 0 % | 33 |
| Gut | Kl. Ausbesserungen der Fahrbahn; wenig Spurrinnen; keine Risse in Oberfläche | 25 % | 25 |
| Mittel | Mehrere Ausbesserungen bzw. mehrere Spurrinnen in Fahrbahn; Risse in Oberfläche | 50 % | 17 |
| Schlecht | Sanierung bald erforderlich; starke u. zahlreiche Frostaufbrüche; zahlreiche Spurrinnen | 80 % | 7 |

Eröffnungsbilanz

A.II.2 Gebäude I

Bewertung mit fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten (§ 24)

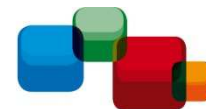
Alternativ bei Erstbewertung (§ 39 Abs 4):

- Beizulegender Zeitwert
- Vorhandene Gutachten
- Interne plausible Wertfeststellung
- Durchschnittswerte von Gebäuden mit ähnlicher Funktionalität
- Sonstige Nachweise wie aktuelle Durchschnittspreisermittlungen

Abschreibungsdauer in Jahren: 50 (Massivbauten), 40 (Teilmassivbauten), 99 (Repräsentativbauten), 40 (Garagen, Glashäuser etc.), 20 (Hütten, ortsfeste Barracken), 33 (Sonstige, Sonderanlagen)

Historische Gebäude

- wenn Kulturgut: Wahlrecht, ob abgeschrieben werden soll



Eröffnungsbilanz

A.II.2 Gebäude II

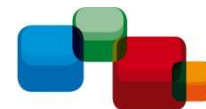
Bewertung mit fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten (§ 24)

Alternativ bei Erstbewertung (§ 39 Abs 4):

... sonstige Nachweise wie aktuelle Durchschnittspreisermittlungen ...

Sachwertverfahren

- **Bodenwert (gebundener)**
Entspricht Basispreis für Bauflächen; Bodenwert eines bebauten Grundstückes so zu ermitteln, als ob dieses unbebaut wäre.
- **Bauwert der Gebäude**
Herstellungskosten - Wertminderung wegen Alters = Bauwert der Gebäude
Herstellungskosten (= Neubaukosten) sind auf Preise laut Erfahrungswerte zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Bezugseinheit Nutzfläche in m² oder Brutto-Rauminhalt in m³. Alterswertminderung nach Maßgabe Anlage 7
- **Bauwert der Außenanlagen**
Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, usw. und die außerhalb der Gebäude befindlichen Versorgungs- und Abwasseranlagen; Ansatz eines Pauschalbetrages (in Prozent der Herstellungskosten des Gebäudes).



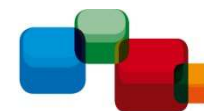
Eröffnungsbilanz

A.II.1 Gebäude - Beispiel

Die Feuerwehrrhalle, eine Massivhalle, hat eine Bruttogrundfläche von 1.060 m² und wurde im Jahre 1990 errichtet. Die historischen Anschaffungskosten können nicht mehr festgestellt werden.

Es sind die Richtpreise für Hallen heranzuziehen. Der Richtpreis für Massivhallen ohne Vollaussstattung beträgt zwischen € 517,-- und € 697,-- pro m². Als Mittelwert kann ein Richtpreis von € 607,-- angesetzt werden. Die Nutzungsdauer gemäß Anlage 7 beträgt 40 Jahre.

| | |
|---|-------------|
| Herstellungswert (Bruttogrundfläche * Richtpreis) | € 643.420 |
| Abschreibung bisher (28 Jahre inkl. Errichtungsjahr 1990) | € 450.394 |
| Buchwert zum 31.12.2017 | € 193.026 |
| Jährliche Abschreibung (643.420 / 40) | € 16.085,50 |



Eröffnungsbilanz

A.II.7 Kulturgüter

- Kulturgüter sind in der Anlage 6i zu erfassen, Trennung in beweglich und unbeweglich
- Sofern Wert ermittelbar, sind sie in der Vermögensrechnung zu erfassen
- Keine lineare Abschreibung; bei Gebäuden besteht hinsichtlich der Abschreibung ein Wahlrecht
- Nachträgliche Erfassung (§ 38 Abs. 8) könnte von Nutzen sein, um den Verwaltungsaufwand auf einen größeren Zeitraum zu verteilen

Eröffnungsbilanz

A.II.7 Kulturgüter - Beispiel

Das Gemeindeamt befindet sich in einem historischen Gebäude aus dem 17. Jahrhundert. Im Gemeinderatssitzungssaal sind verschiedene Bildkunstwerke aufgehängt; einige davon sind aus dem 18. Jahrhundert. Eines davon ist eine Portraitmalerei der vormaligen Bürgermeisterin, die ein namhafter Künstler im Jahr 2010 zum Preis von € 5.000,- angefertigt hatte.

- Das Portrait der Bürgermeisterin hat als Gemälde eines namhaften Künstlers einen wesentlich höheren Wert als den Materialwert und damit eine künstlerische Qualität im Sinne des § 25 Abs 1 VRV 2015; das Bild ist mit den bekannten Anschaffungskosten zu erfassen und im Anlagespiegel (Anlage 6h) auszuweisen.
- Für die alten Bildkunstwerke ist eine Bewertung nicht möglich (keine bekannten Anschaffungskosten, kein Gutachten, keine Versicherung); diese Bilder sind ohne Wertangabe in der „Liste der nicht bewerteten Kulturgüter“ (Anlage 6i) auszuweisen.
- Für das historische Gemeindeamt ist der Sachwert für Gebäude und Bauten (siehe Kapitel 4.7. Bewertungsleitfaden Tirol) zu ermitteln. Optional kann dieser Gebäudewert ab Eröffnungsbilanz laufend abgeschrieben werden.



Eröffnungsbilanz

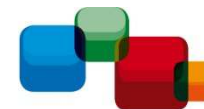
D.I. Investitionszuschüsse

Sonderposten auf der Passivseite

Bruttodarstellung verpflichtend

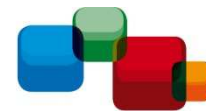
Rückwirkende Erfassung:

- Nicht geregelt, d.h. rechtlich nicht erforderlich
- Aus praktischen Gründen nicht zu empfehlen; ungekürzte Abschreibung zeigt Wertverzehr.



Steuerrecht aktuell

Umsatzsteuer
Immobilienenertragsteuer



Betrieb gewerblicher Art

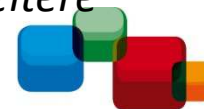
Mischbetrieb I

(VwGH 29.1.2014, 2010/13/0006; ähnlich 2009/13/0139)

Eine Gemeinde betreibt die entgeltliche Nachmittagsbetreuung von Kindern ("Schülerhort"). Die Einnahmen betragen:

| Schülerhort: | Betrag: |
|------------------------------------|--------------|
| Einnahmen 2002 (lt. BP): | 7.015,27 EUR |
| Einnahmen 2003 (lt. BP): | 3.867,64 EUR |
| Einnahmen 2004 (lt. BP): | 3.756,37 EUR |
| Einnahmen 2005 (lt. BP): | 3.064,72 EUR |
| Einnahmen 2006 (lt. BP): | 2.489,45 EUR |
| Einnahmen 2007 (lt. BP): | 2.544,00 EUR |
| Einnahmen 2008 (lt. Auskunft Stb): | 3.033,91 EUR |
| Einnahmen 2009 (lt. Auskunft Stb): | 4.171,82 EUR |

Eine Optionserklärung zur Steuerpflicht gemäß "Art XIV Z 1 lit. a, Begleitmaßnahmen zum Umsatzsteuergesetz 1994" ist eingereicht worden. Die Nachmittagsbetreuung der Kinder der Volksschule erfolgte durch eine von der Gemeinde angestellte Lehrerin, die nicht an der Volksschule unterrichtete, sowie durch eine von der Gemeinde angestellte weitere Betreuungsperson.

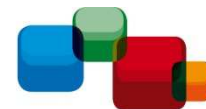


Betrieb gewerblicher Art

Mischbetrieb II

(VwGH 29.1.2014, 2010/13/0006; ähnlich 2009/13/0139)

- Die "konkreten Ausübungsmodalitäten" betreffen nicht etwa der Gegenstand und die Zielsetzung der Tätigkeit, sondern es ist vielmehr entscheidend, ob die Ausübung dieser Tätigkeit auch das Gebrauchmachen von hoheitlichen Befugnissen durch die Einrichtung des öffentlichen Rechts umfasst. Durch die allgemeine Zugänglichkeit eines Hortbetriebes allein wird damit eine Gemeinde noch nicht in Ausübung hoheitlicher Gewalt tätig.
- Mit dem Vorbringen in der Beschwerde, wonach die Nachmittagsbetreuung der Volksschulkinder in den "Räumlichkeiten der Gemeindevolksschule" stattgefunden habe, wird keine Rechtswidrigkeit aufgezeigt, da es zur Abgrenzung Hoheitsbereich zu betrieblicher Bereich ausreicht, wenn zB eine klare zeitliche Trennung vorliegt (VwGH 24.4.1980, 2730/77 zu Hallenbad; kein Mischbetrieb). Außerdem ist zu beachten, dass das Unionsrecht das Überwiegensprinzip zur Beurteilung so genannter Mischbetriebe nicht kennt.



Betrieb gewerblicher Art

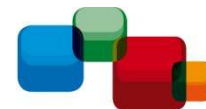
Mischbetrieb III

(VwGH 29.1.2014, 2010/13/0006; ähnlich 2009/13/0139)

- VwGH sieht sich nicht veranlasst, von der - nur hilfsweise unter Heranziehung der damaligen Bagatellgrenze in § 21 Abs. 6 UStG 1972 - zum UStG 1972 zur Bestimmung einer Tätigkeit von wirtschaftlichem Gewicht gefundenen Betragsgrenze nach oben hin abzugehen, zumal auch das Unionsrecht für das Kriterium des wirtschaftlichen Gewichts keine ausdrückliche Grundlage enthält.

Rz 268 UStR - Die Vereinigung von Hoheitsbetrieben mit Betrieben gewerblicher Art von Körperschaften des öffentlichen Rechts ist grundsätzlich nicht mit steuerlicher Wirkung anzuerkennen. Vielmehr sind bei Bestehen einer sachlichen Trennungsmöglichkeit die hoheitlichen Tätigkeiten aus dem Unternehmensbereich der Körperschaft des öffentlichen Rechts auszuscheiden.

Rz 272 UStR - Die Verpflegung und Nachmittagsbetreuung von Schülern an öffentlichen Schulen unter der Verantwortung der Schule gegen Einhebung von Unkostenbeiträgen von den Eltern nach den jeweiligen bundes- bzw. landesgesetzlichen Regelungen begründet keinen Betrieb gewerblicher Art.



Vermietung und BgA

Mindestmiete

(VwGH 20.12.2016, Ra 2016/15/0067)

Die Pfarrpfünde X, hat den in ihrem Eigentum stehenden Pfarrhof umgebaut. In weiterer Folge hat sie zwei Bestandverhältnisse abgeschlossen. Zum einen hat sie laut Mietvertrag vom 30. November 2004 der Pfarrkirche X Kanzlei-, Seminar-, Besprechungs- und Pastoralräumlichkeiten mit einer Nutzfläche von 389 m² um monatlich 415 Euro inklusive Betriebskosten vermietet, wobei die Betriebskosten laut Mietvertrag 410,12 Euro betragen. Zum anderen hat sie - nach Übertragung eines Baurechts auf ihrem Grundstück und Abschluss eines Mietvertrags mit dem Baurechtsinhaber mittels Untermietvertrag - rund 222 m² große Räumlichkeiten um monatlich 565,33 Euro (inklusive Betriebskosten von 404,08 Euro) an die Pfarre X vermietet.

- Die Überlassung gegen einen bloßen Anerkennungszins oder gegen Ersatz der Betriebskosten reicht nicht aus, um einen zivilrechtlichen Bestandvertrag und damit eine umsatzsteuerliche Vermietung im Sinne des § 2 Abs 3 UStG zu begründen (vgl. VwGH 10.3.2016, 2013/15/0222 und 2013/15/0225). Wird eine für die Anerkennung eines Mietvertrages zivilrechtlich erforderliche Mindestmiete nicht erreicht, kann nicht von einem entgeltlichen Mietverhältnis ausgegangen werden und ist die Gebrauchsüberlassung dem Hoheitsbereich der Körperschaft öffentlichen Rechts zuzuordnen.

Ausgliederungen

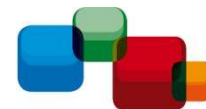
Rückgängigmachung der Ausgliederung

Rz 276 UStR (Checkliste in RFG 03/2015, 115)

- Nach Art. 34 Abs. 2 Budgetbegleitgesetz 2001, BGBl. I Nr. 142/2000 idF BGBl. I Nr. 5/2013, ist die Sonderregel sinngemäß auf alle durch die Rückgängigmachung von Ausgliederungen und Übertragungen, die von § 1 erfasst waren, unmittelbar veranlassten (anfallenden) Schriften, Rechtsvorgänge und Rechtsgeschäfte anzuwenden (anzuwenden für die Rückgängigmachung von Ausgliederungen ab 11.1.2013). Für Zwecke der Umsatzsteuer gilt dies jedoch erst nach Ablauf des Vorsteuerberichtszeitraumes gemäß § 12 Abs. 10 und Abs. 11 UStG.
- Weiters ist die Sonderregelung des Art. 34 § 1 Budgetbegleitgesetz 2001, BGBl. I Nr. 142/2000 idF BGBl. I Nr. 84/2002, sinngemäß auf alle auf Grund der Zusammenlegung von Gebietskörperschaften anfallenden Schriften, Rechtsvorgänge und Rechtsgeschäfte anzuwenden (Art. 34 § 3 Budgetbegleitgesetz 2001, gilt ab 11.1.2013).

Praxis:

1. Großsanierungen als Bremse der Rückübertragung
2. Rückgängigmachen der Liegenschaftsübertragung oder/und Auflösung der Immobiliengesellschaft

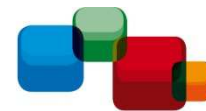


Grundstücksveräußerungen - ImmoEST

Übergangsregelungen

„**Neuvermögen**“: Grundstück wäre am 31.3.2012 steuerverfangen gewesen oder Grundstück wird ab dem 1.4.2012 erworben - § 30 Abs. 3 EStG

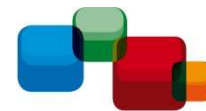
- **Zu versteuern:** Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten
- Anschaffungskosten werden:
 - **erhöht** um Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen
 - **vermindert** um AfA und ähnliches bei Gemeinden nicht möglich, da Vermietung keine steuerbaren Einkünfte
- Einkünfte werden vermindert um:
 - Kosten der Parteienvertreter für Mitteilung oder Selbstberechnung
 - Inflationsabschlag von 2% pro Jahr (max. 50%), wenn Veräußerung mehr als 10 Jahre nach Anschaffung erfolgt (entfällt ab 2016 – **StRefG 2015/2016**)
- Kein Abzug sonstiger Werbungskosten (zB Finanzierungskosten)
- **Tausch:** gemeiner Wert des hingegebenen (!) Grundstückes



Grundstücksveräußerungen - ImmoESt

„**Altvermögen**“: Grundstück wurde vor dem 1.4.2012 angeschafft und wäre am 31.3.2012 nicht steuerverfangen gewesen - § 30 Abs. 4 EStG

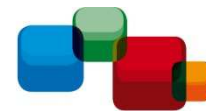
- **Zu versteuern:**
- **Z 1: Widmungsänderung auf erstmalige Bebaubarkeit** nach dem letzten entgeltl. Erwerb und nach dem 31.12.1987 ODER Widmungsänderung zwar nach Verkauf aber in unmittelbarem zeitlichem u. wirtschaftlichem Zusammenhang mit Verkauf
 - Einkünfte sind 60% des Veräußerungserlöses, dh. effektive Steuer = 15%
 - Widmung als Bauland oder Baufläche im Sinne der Landesgesetze auf dem Gebiet der Raumordnung
 - Nicht erfasst: Widmungsänderungen in derselben Kategorie (zB von Mischgebiet auf Wohngebiet im Bauland)
 - Keine sonstigen Kosten (Parteienvertreter) und kein Inflationsabschlag



Grundstücksveräußerungen - ImmoESt

„**Altvermögen**“: Grundstück wurde vor dem 1.4.2012 angeschafft und wäre am 31.3.2012 nicht steuerverfangen gewesen - § 30 Abs. 4 EStG

- **Zu versteuern:**
- Z 2: Keine Widmungsänderung nach dem 31.12.1987
 - Einkünfte: 14% des Veräußerungserlöses, dh. effektive Steuer: 3,5%
- Abgrenzung Z 1 zu Z 2 (seit 1.1.2015): Z 1 gilt auch für eine in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung stehende Umwidmung, wenn diese innerhalb von fünf Jahren nach der Veräußerung erfolgt ist, sowie für eine Kaufpreiserhöhung auf Grund einer späteren Umwidmung; eine spätere Umwidmung gilt als rückwirkendes Ereignis im Sinne des § 295a der Bundesabgabenordnung.
- Sowohl bei Z 1 (Umwidmung) als auch bei Z 2 (keine Umwidmung) ist auf Antrag eine Ermittlung nach § 30 Abs. 3 EStG möglich. Im Falle der Umwidmung ist der Inflationsabschlag vom Zeitpunkt der Widmungsänderung zu ermitteln (§ 30 Abs 5 EStG)



Fallbeispiel ImmoESt

Entwicklung und Veräußerung Gewerbepark

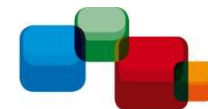
Gemeinde kauft im Herbst 2012 als Bauland gewidmete Grundstücke um € 10.000 je Parzelle. Vor der Veräußerung an Bauträger werden die Grundstücke an Kanal-, Wasser- und Stromnetz angeschlossen; die Kosten je Parzelle betragen € 9.000. Der Bauträger bezahlt € 20.000 je Parzelle.

Variante: Grundstücke waren als Grünland gewidmet (€ 5.000 je Parzelle), Umwidmung in Bauland erfolgt mit Aufschließung.

- Anschaffungskosten zuzüglich Herstellungskosten (Aufschließungskosten) € 19.000. Unterschiedsbetrag zu Verkaufspreis daher € 1.000. KöSt beträgt € 250 je Parzelle.
- Variante: Anschaffungskosten zuzüglich Herstellungskosten (Aufschließungskosten) € 14.000. Unterschiedsbetrag zu Verkaufspreis daher € 6.000. KöSt beträgt € 1.500 je Parzelle.
- Zu- und Abflussprinzip bei jahresübergreifenden Zahlung beachten
- Gewerblicher Grundstückshandel – Rz 74 KStR 2013 (Wartungserlass 2014)

Kontakt

StB Prof. Dr. Helmut Schuchter
www.stauder-schuchter-kempf.at



kommunalwerkstatt
steuer.finanz.immo.recht