

CHECKLISTE ZUR ABFUHR DER IMMOBILIENERTRAGSTEUER¹

HINWEIS: Unterschied zur Rechtslage für Veräußerungen vor 2016 - Höhere Steuersätze und kein Inflationsabschlag mehr

1) Allgemeine Angaben

a) Persönliche Daten Verkäufer

Name: _____

SV-NR: _____

Adresse: _____

Telefonnummer: _____

Steuernummer: _____ WohnsitzFA: _____

Bankverbindung

IBAN: _____ BIC _____

b) Angaben zur Immobilie

EZ _____ KG _____ Anteil: _____

Kaufpreis/anteil: _____

GRUNDBUCHAUSZUG - Ja/Beilage _____ Nein

2) E R S T E P R Ü F U N G - Befreiungen:

a) Hauptwohnsitzbefreiung (§ 30 Abs 2 Z 1 EStG)

Hinweis:

Von der Besteuerung ausgenommen sind Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn sie dem Veräußerer

-) ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder

-) innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Eigenheim ist ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen. Das Eigenheim kann auch im Eigentum zweier oder mehrerer Personen stehen. Das Eigenheim kann auch ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden sein. Eine Eigentumswohnung muss mindestens zu zwei Dritteln der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen (§ 18 Abs 1 Z 3 lit b EStG).

- Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen: Ja Nein

- Liegenschaftsfläche: _____ m²

Hinweis: nach Meinung des BMF sind nur 1.000m² befreit, dies wird derzeit vom VwGH überprüft!

¹ Dieses Formular ist ausschließlich für die steuerliche Behandlung privater Grundstücksveräußerungen ab dem 1.1.2016 geeignet.

- Eigentumswohnung im Sinne des WEG: Ja Nein
 - Dient die gesamte Fläche des Gebäudes/der Wohnung Wohnzwecken?: Ja Nein
 - Wenn Nein: Flächenanteil, der anderen Zwecken dient: _____ %
 - Das Gebäude/die Wohnung hat ab der Anschaffung bis zur Veräußerung mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient. Ja Nein
 - Das Gebäude/die Wohnung hat innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient. Ja Nein
 - Der Hauptwohnsitz wird nunmehr aufgegeben Ja Nein
- Meldebestätigung** Ja/Beilage_____ Nein

b) Befreiung für selbst hergestellte Gebäude (§ 30 Abs. 2 Z 2 EStG)

- o ja, Gebäude wurde selbst hergestellt – **Nachweis:** Beilage _____

c) Sonstige Befreiungen

- o Das Gebäude hat innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient (zB Vermietung) Ja Nein
Hinweis: Von der Besteuerung ausgenommen sind Einkünfte aus der Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden, soweit sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben (§ 30 Abs 2 Z 2 EStG). Selbst hergestellt sind Gebäude, bei denen der Veräußerer das (finanzielle) Baurisiko trägt. Die Befreiung gilt nur für Gebäude, nicht für Grund und Boden. Wurde das Gebäude innerhalb der letzten zehn Jahre teilweise zur Einkünfterzielung genutzt, steht die Befreiung anteilig zu.
- o Es liegt ein behördlicher Eingriff vor. Ja Nein
Hinweis: Von der Besteuerung ausgenommen sind Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs (§ 30 Abs 2 Z 3 EStG).
- o Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren Ja Nein
Hinweis: Von der Besteuerung ausgenommen sind Einkünfte aus Tauschvorgängen von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103/1951, sowie im Rahmen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften (§ 30 Abs 2 Z 4 EStG).

3) Angaben zur Steuerbemessung (wenn kein Befreiungstatbestand erfüllt ist):

a) Aktueller Verkäufer hat selbst ENTGELTLICH vor dem 1.4.2002 erworben:

Erwerb am _____

ZUSATZPRÜFUNG: Verkäufer hat Objekt vor dem 1.4.2002 gekauft (nicht steuerverfängen) und erfolgte danach Umwidmung - aber nach dem 1.1.1988 - von Grünland in Bauland **oder es steht diese Umwidmung bevor.** ACHTUNG !!!! Nachträgliche Umwidmungsabgabe möglich, siehe unten!!

Hinweis: Als Umwidmung gilt eine Änderung der Widmung, die nach dem letzten entgeltlichen Erwerb stattgefunden hat und die erstmals eine Bebauung ermöglicht, die in ihrem Umfang im Wesentlichen der Widmung als Bauland oder Baufläche im Sinne der Landesgesetze auf dem Gebiet der Raumordnung entspricht. **Dies gilt auch für eine spätere Umwidmung innerhalb von 5 Jahren nach dem Verkauf, wenn die Umwidmung in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung steht oder wenn der Kaufpreis wegen der späteren Umwidmung erhöht wird (§ 30 Abs 4 Z 1 EStG NEU).**

- ja – Nachweis Beilagen ./ _____
 → UMWIDMUNGSSPEKULATIONSSTEUER, daher 18%² vom Verkaufserlös
 It aktuellem Kaufvertrag € _____
- Wenn diese PRÜFUNG mit nein beantwortet wurde → 4,2%³ vom aktuellen Kaufpreis
 € _____

b) Aktueller Verkäufer hat selbst ENTGELTLICH nach dem 1.4.2002 erworben:

Erwerb am _____

Damaliger Kaufpreis It Kaufvertrag : Betrag € _____

Folgende weitere Angaben zur Steuerbemessung müssen geprüft werden (damalige Ankaufsnebenkosten):

- Verkäufer hat damalige Käufermaklerprovision bezahlt? Betrag € _____
 Nachweis Beilage ./ _____
- Verkäufer hat damalige Vertragserrichtungskosten als Käufer bezahlt?
 Betrag € _____
 Nachweis Beilage ./ _____
- Verkäufer hat damalige GrESt und Eintragungsgebühr als Käufer bezahlt?
 Betrag € _____
 Nachweis Beilage ./ _____
- **Summe** damaliger Ankaufspreis + sonstige Nebenkosten für den damaligen Ankauf durch aktuellen Verkäufer: **Summe €** _____

Somit Berechnung der Einkünfte “Spekulationsgewinn“ gem § 30 Abs 3 EStG:

Aktueller Kaufpreiserlös Verkäufer - € _____

minus damaliger Ankaufspreis samt damalige Ankaufsnebenkosten - € _____

minus Kosten für Mitteilung/Selbstberechnung nach § 30c EStG - € _____

= Einkünfte “Spekulationsgewinn“ € _____

davon **30% Steuer** ergibt € _____

Immer zu beachten sind aber auch allenfalls spezifische, im Einzelfall anzuwendende Berechnungskriterien (§ 30 Abs. 3 EStG u.a.) bei bestimmten Grundstücken (zB im betrieblichen Bereich, bei Vermietung, Fruchtgenuss, etc., Übergangsbestimmungen beachten !!!!!) In all diesen Fällen Berechnung mit dem Steuerberater abstimmen!!

§ 30 Abs. 3 EStG: Als Einkünfte ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen. Die Anschaffungskosten sind um Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen zu erhöhen, soweit diese nicht bei der Ermittlung von Einkünften zu berücksichtigen waren. Die Anschaffungskosten sind um Absetzungen für

² Bei der Umwidmung eines Grundstückes nach dem 31.12.1987 sind als Einkünfte 60% des Veräußerungserlöses anzusetzen, welche mit 30% versteuert werden. Der Steuersatz beträgt daher effektiv 18% (30% von 60%) des Erlöses.

³ Bei einer Umwidmung vor dem 1.1.1988 oder wenn keine Umwidmung stattgefunden hat sind die fiktiven Anschaffungskosten mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzen. Der Steuersatz beträgt daher effektiv 3,5% (30% von 14%) des Erlöses.

Abnutzungen, soweit diese bei der Ermittlung außerbetrieblicher Einkünfte abgezogen worden sind, sowie um die in § 28 Abs. 6 EStG genannten steuerfreien Beträge zu vermindern. Müssen Grundstücksteile im Zuge einer Änderung der Widmung auf Grund gesetzlicher Vorgaben an die Gemeinde übertragen werden, sind die Anschaffungskosten der verbleibenden Grundstücksteile um die Anschaffungskosten der übertragenen Grundstücksteile zu erhöhen. Die Einkünfte sind um die für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß § 30c anfallenden Kosten und um anlässlich der Veräußerung entstehende Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen gemäß § 6 Z 12 zu vermindern.

Aktueller Kaufpreiserlös Verkäufer	€ _____
minus Restbuchwert (=Anschaffungskosten abzgl. geltend gemachter Afa):	- € _____
minus offene 1/10 aus geltend gemachter Instandsetzung:	- € _____
minus offene 1/15 aus geltend gemachter Herstellung:	- € _____
minus Besondere Einkünfte aus V & V:	- € _____
minus Kosten für Mitteilung/Selbstberechnung nach § 30c EStG	- € _____

= Einkünfte "Spekulationsgewinn":	€ _____
davon 30% Steuer ergibt	€ _____

oder Prüfung Veranlagungsoption des Verkäufers

oder Prüfung Regelbesteuerungsoption des Verkäufers: möglicherweise sinnvoll, wenn normaler ESt-Tarif des Verkäufers geringer als 30% ist, bzw. ausgleichsfähige Verluste aus anderen Einkunftsarten verringern ESt-Tarif unter 30%. **STEUERBERATERPRÜFUNG ist empfehlenswert !!**

c) Bei unentgeltlichem Erwerb des aktuellen Veräußerers → zurück bis zum ersten entgeltlichen Erwerb!

- **PRÜFUNG**: Hauptwohnsitzbefreiung oder Herstellerbefreiung des Verkäufers,

wenn nein →

- **PRÜFUNG**: Geschenkgeber des aktuellen Verkäufers hat ENTGELTLICH vor dem 1.4.2002 erworben am _____ → ImmoESt 4,2 % vom aktuellen Kaufpreis

oder

- **PRÜFUNG**: Geschenkgeber des aktuellen Verkäufers hat irgendwann vor dem 1.4.2002 gekauft und erfolgte danach – aber jedenfalls nach dem 1.1.1988 – die Umwidmung von Grünland in Bauland?

wenn ja – Nachweis Beilagen ./_____ (ACHTUNG: auch bei Umwidmung innerhalb von 5 Jahren nach Verkauf) Prüfung der

- **UMWIDMUNGSSPEKULATIONSSTEUER**: 18% vom Verkaufserlös lt aktuellem Kaufvertrag (oder einer „Umwidmungsnachbesserung“) € _____

d) Geschenkgeber des aktuellen Verkäufers hat seinerseits ENTGELTLICH erst nach dem 1.4.2002 erworben

am: _____

- **PRÜFUNG:** Hauptwohnsitzbefreiung oder Herstellerbefreiung des Verkäufers

wenn nein →

- **PRÜFUNG:** Kaufpreis lt Kaufvertrag Betrag € _____
- Hat Geschenkgeber des aktuellen Veräußerers damalige Maklerprovision als Käufer bezahlt?
Schriftl. Nachweis: _____ Betrag € _____
- Hat Geschenkgeber des aktuellen Veräußerers damalige Vertragserrichtungskosten als Käufer bezahlt?
Schrift. Nachweis: _____ Betrag € _____
- Hat Geschenkgeber des aktuellen Veräußerers damalige Grunderwerbsteuer als Käufer bezahlt?
Schriftl. Nachweis: _____ Betrag € _____

Summe damaliger Ankaufspreis und sonstiger Nebenkosten für diesen Ankauf

Summe € _____

Somit Berechnung der Einkünfte "Spekulationsgewinn" gem § 30 Abs 3 EStG:

Aktueller Kaufpreiserlös Verkäufer	- € _____
minus damaliger Ankaufspreis samt damalige Ankaufsnebenkosten	- € _____
minus Kosten für Mitteilung/Selbstberechnung nach § 30c EStG	- € _____

= Einkünfte "Spekulationsgewinn"	€ _____
	davon 30% Steuer ergibt € _____

Beachte aber auch allenfalls im Einzelfall die speziellen Berechnungskriterien (§ 30 Abs. 3 EStG etc.) bei bestimmten Grundstücken

Berechnung mit dem Steuerberater abstimmen!! Siehe oben unter b)

oder Prüfung Veranlagungsoption des Verkäufers

oder Prüfung Regelbesteuerungsoption beim aktuellen Verkäufer: sinnvoll wenn tarifmäßiger ESt-Tarif des aktuellen Verkäufers ist geringer als 30% bzw. ausgleichsfähige Verluste aus anderen Einkunftsarten verringern ESt-Tarif des aktuellen Verkäufers auf unter 30%.

4) Erklärungen und Beauftragung

- Ich beauftrage den Vertragsverfasser, dem jeweils zuständigen Finanzamt auf Basis der vorangeführten Informationen die erforderlichen Mitteilungen zu erstatten und die **besondere Vorauszahlung** zu berechnen. Die besondere Vorauszahlung muss von mir bis zum 15. des auf die Wirksamkeit des Vertrages zweitfolgenden Monats an mein Wohnsitzfinanzamt bezahlt werden.

Den Vertragserrichter treffen diesbezüglich keine Zahlungsverpflichtungen!

- Der Vertragsverfasser wird beauftragt und ermächtigt, die Immobilienertragsteuer auf Grundlage obiger Angaben **selbst zu berechnen und (aus dem Kaufpreis) zu entrichten.**
- **Ich garantiere die Vollständigkeit und Richtigkeit der dem Vertragserrichter erteilten Informationen und übergebenen Unterlagen.**

_____, am _____

Veräußerer

Hinweis: Auch nach erfolgter Selbstberechnung und Entrichtung der Steuer kann eine Veranlagung der Steuer beim zuständigen Finanzamt beantragt werden (§ 30b Abs 3 EStG), etwa wenn die Steuer unrichtig oder unvollständig berechnet wurde.

ACHTUNG FRISTEN !!

DEN RAT EINES STEUERBERATERS IN ANSPRUCH NEHMEN !

Eine allenfalls zu viel bezahlte Steuer ist vom Finanzamt zurückzuerstatten.

Konzept und Text: Rechtsanwalt Dr. Herbert Gartner, Rechtsanwalt Dr. Rupert Manhart LL.M.

Haftungshinweis: Der Inhalt dieses Dokuments dient lediglich der allgemeinen Information bzw der Hilfestellung und enthebt den Berechner der GrESt nicht der eigenen Beurteilung im Einzelfall !!!

Jede Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ist ausgeschlossen.

Stand der Information: August 2016