

## INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
	<b>Verzeichnis der Abkürzungen .....</b>	<b>9</b>
<b>TEIL I</b>	<b>ERWERB VON GRUNDSTÜCKEN .....</b>	<b>10</b>
Abschnitt 1	<b>Allgemeine Tipps zum Kauf von Grundstücken .....</b>	<b>11</b>
Abschnitt 2	<b>Der Grundstückserwerb für Unternehmer und Private .....</b>	<b>14</b>
	2.1 Allgemeines zum Grundstückserwerb .....	16
	2.2 Begriffsbestimmungen .....	19
	2.3 Formen des Erwerbes .....	21
	2.4 Anschaffungszeitpunkt, Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten .....	31
	2.5 Abschreibung bzw. Absetzung für Abnutzung (AfA) .....	37
<b>TEIL II</b>	<b>VERÄUSSERUNG VON GRUNDSTÜCKEN .....</b>	<b>46</b>
Abschnitt 3	<b>Rechtliche Tipps für den Verkauf von Grundstücken .....</b>	<b>47</b>
	3.1 Dokumente .....	48
	3.2 Kaufpreis .....	51
	3.3 Kaufvertragsabwicklung .....	52
	3.4 Kosten beim Grundstücksverkauf .....	53

## Abschnitt 4

	Seite
<b>Private Grundstücksveräußerungen</b> .....	<b>55</b>
4.1 Ausgangslage .....	57
4.2 Begriffsbestimmungen .....	57
4.3 Steuerbefreiungen gem. § 30 Abs. 2 EStG ....	65
4.4 Besteuerung von Altvermögen gem. § 30 Abs. 4 EStG .....	76
4.5 Besteuerung von Neuvermögen gem. § 30 Abs. 3 EStG .....	81
4.6 Zusammenfassung der Besteuerung privater Grundstücksveräußerungen .....	90
4.7 Abgeltungswirkung bei privaten Grundstücksveräußerungen .....	91
4.8 Regelbesteuerungsoption – Veranlagungs- option .....	92
4.9 Veräußerung eines Grundstückes gegen Leibrente .....	93
4.10 Verlustausgleich und Steueranrechnung .....	94
4.11 Veräußerung eines Grundstückes durch eine Hausgemeinschaft (Miteigentums- gemeinschaft) .....	96

## Abschnitt 5

<b>Veräußerung von Grundstücken im Betriebsvermögen</b> .....	<b>97</b>
5.1 Ausgangslage .....	99
5.2 Altvermögen .....	100
5.3 Neuvermögen .....	101
5.4 Befreiungsbestimmungen .....	102
5.5 Ausnahmen von der Anwendung des besonderen Steuersatzes von 30 % bei betrieblichen Grundstücken .....	103
5.6 Entnahme von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen .....	113

	Seite
5.7 Betriebsaufgabe .....	115
5.8 Veräußerungsgewinn gem. § 24 EStG .....	117
5.9 Einlage von Grundstücken in das Betriebs- vermögen .....	117
5.10 Gewinnermittlung nach § 5 EStG .....	123
5.11 Wechsel der Gewinnermittlungsart .....	125
5.12 Besonderheiten für Einnahmen-Ausgaben- Rechner .....	126
5.13 Übertragung von Grundstücksteilen an Gemeinden .....	127
5.14 Verluste aus der betrieblichen Grundstücks- veräußerung .....	128
5.15 Abgeltungswirkung bei betrieblichen Grundstücksveräußerungen .....	130
<b>Abschnitt 6</b>	
<b>Mitteilung und Selbstberechnung der ImmoESt durch Parteienvertreter (§ 30c EStG) .....</b>	<b>131</b>
6.1 Mitteilung und Selbstberechnung für Grund- erwerbsvorgänge – GrEStG .....	132
<b>Abschnitt 7</b>	
<b>Besonderheiten im Bereich der Land- und Forstwirtschaft .....</b>	<b>139</b>
7.1 Grundsätzliches .....	140
7.2 Altvermögen – Rückwidmung .....	140
7.3 Veräußerung eines Grundstückes samt Bodenschatz .....	140
7.4 Stehendes Holz – Pauschale Ermittlung .....	142
7.5 Veräußerung von Rebflächen .....	145
7.6 Übertragung stiller Reserven, steuerfreier Betrag .....	146
7.7 Bäuerliche Hofübergabe .....	149

		Seite
7.8	Abgrenzung zum gewerblichen Grundstücks- handel .....	149
7.9	Hauptwohnsitzbefreiung Wohngebäude .....	150
7.10	Handymasten, Windräder .....	150
7.11	Regelbesteuerung .....	151
<b>Beispielverzeichnis</b> .....		152
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....		153

Register

## Verzeichnis der Abkürzungen

<b>Gesetze:</b>	<p>AbgÄG Abgabenänderungsgesetz            ABGB Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch            BAO Bundesabgabenordnung            EStG Einkommensteuergesetz 1988            GrEStG Grunderwerbsteuergesetz 1987            KStG Körperschaftsteuergesetz 1988            MRG Mietrechtsgesetz 1981            StabG Stabilitätsgesetz            StRefG Steuerreformgesetz 2015/2016            UGB Unternehmensgesetzbuch            UStG Umsatzsteuergesetz 1994            WEG Wohnungseigentumsgesetz</p>
<b>Richtlinien:</b>	<p>EStR Einkommensteuerrichtlinien 2000            KStR Körperschaftsteuerrichtlinien 2013            UStR Umsatzsteuerrichtlinien 2000</p>
<b>Sonstige Abkürzungen:</b>	<p>AfA Absetzung für Abnutzung            AK Anschaffungskosten            BFG Bundesfinanzgericht            BGBl Bundesgesetzblatt            BMG Bemessungsgrundlage            ESt Einkommensteuer            GrESt Grunderwerbsteuer            HK Herstellkosten            ImmoESt Immobilienertragsteuer            USt Umsatzsteuer            VO Verordnung            VuV Vermietung &amp; Verpachtung            VwGH Verwaltungsgerichtshof</p>

# 2

# Der Grundstückserwerb für Unternehmer und Private

## Abschnitt

	Seite	
2.1	Allgemeines zum Grundstückserwerb	16
2.2	Begriffsbestimmungen	19
2.3	Formen des Erwerbes	21
2.3.1	Entgeltlicher/unentgeltlicher Erwerb	21
2.3.2	Tausch	23
2.3.2.1	Umsatzsteuer	24
2.3.3	Einlage eines Grundstückes eines Gesellschafters in seine Kapitalgesellschaft	25
2.3.4	Einlage eines (bebauten) Grundstückes vom Privatvermögen in das Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers	25
2.3.5	Einlage eines Grundstückes eines Mitunternehmers in seine Personengesellschaft	26
2.3.6	Realteilung	27
2.3.7	Zivilteilung	28
2.3.8	Grundstücksverlosung	28
2.3.9	Schenkung	28
2.3.10	Parifizierung	29
2.3.11	Fruchtgenuss	29
2.3.12	Grundstückserwerb gegen Rente	30
2.4	Anschaffungszeitpunkt, Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten	31
2.4.1	Anschaffungszeitpunkt	31
2.4.2	Anschaffungskosten	31
2.4.2.1	Direkte Anschaffungskosten	31
2.4.2.2	Nachträgliche Anschaffungskosten	32

	Seite
2.4.2.3 Anschaffungsnebenkosten	32
2.4.2.4 Minderung der Anschaffungskosten	32
2.4.3 Anschaffungsnahe Erhaltungsaufwendungen	33
2.4.4 Maklerprovision	33
2.4.5 Grunderwerbsteuer	34
2.4.6 Grundbuchsgebühr/Eintragungsgebühr	35
2.4.6.1 Sonderregelung	36
2.4.7 Anwalts- oder Notarkosten	36
2.4.8 Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben	36
2.4.9 Bodenwertabgabe	37
2.4.10 Grundsteuer	37
<b>2.5 Abschreibung bzw. Absetzung für Abnutzung (AfA)</b>	<b>37</b>
2.5.1 Aufteilung der Anschaffungskosten von bebauten Grundstücken	38
2.5.1.1 Aufteilung im außerbetrieblichen Bereich	38
2.5.1.2 Aufteilung im betrieblichen Bereich	39
2.5.2 Abschreibungssatz für Gebäude	39
2.5.2.1 Abschreibungssatz ab 2016	39
2.5.2.2 Beschleunigte Abschreibung seit 2020	40
2.5.3 Superädifikate	42
2.5.4 Betrieblich genutzte und für Wohnzwecke überlassene Gebäude	42
2.5.5 Nutzungsdauer von Sachanlagegütern – österreichische Regelungen	44

# 3

## Rechtliche Tipps für den Verkauf von Grundstücken

### Abschnitt

	Seite
3.1	<b>Dokumente</b> 48
3.1.1	Grundbuchauszug 48
3.1.2	Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan 48
3.1.3	Bauakte 49
3.1.4	Grundriss 49
3.1.5	Energieausweis 49
3.1.6	Wohnungseigentumsvertrag 50
3.1.7	Weitere Dokumente für den Verkauf 50
3.2	<b>Kaufpreis</b> 51
3.2.1	Altlasten 51
3.2.2	Andere Lasten 51
3.2.3	Instandhaltungsrücklage (Eigentumswohnung) 52
3.3	<b>Kaufvertragsabwicklung</b> 52
3.4	<b>Kosten beim Grundstücksverkauf</b> 53
3.4.1	Steuern und Gebühren beim Verkauf 53
3.4.2	Verkauf einer Immobilie im Miteigentum 53

---

# 4 Private Grundstücksveräußerungen

## Abschnitt

	Seite	
4.1	Ausgangslage	57
4.2	Begriffsbestimmungen	57
4.2.1	Grundstücke	57
4.2.2	Entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung von Grundstücken?	58
4.2.3	Anschaffungszeitpunkt	60
4.2.4	Tauschvorgänge iSd § 6 Z 14 EStG	61
4.2.5	Ausnahmen vom Tausch – Realteilung	62
4.2.6	Parifizierung	62
4.2.7	Zeitpunkt der Veräußerung eines Grundstückes	63
4.2.8	Begriff des „Altvermögens“ – Begriff der „Steuerverfangenheit“	63
4.2.9	Begriff des „Altvermögens mit Umwidmung des Grund und Bodens“	63
4.2.10	Begriff des „Neuvermögens“	64
4.3	Steuerbefreiungen gem. § 30 Abs. 2 EStG	65
4.3.1	Hauptwohnsitzbefreiung	65
4.3.1.1	Voraussetzungen für die Steuerbefreiung	65
4.3.1.2	Veräußerung durch Erben	70
4.3.1.3	Veräußerung bei Scheidung	70
4.3.1.4	Veräußerung Eigenheim bei Nutzung nicht nur für eigene Wohnzwecke	71
4.3.2	Herstellerbefreiung (Errichterbefreiung)	72
4.3.3	Behördlicher Eingriff	74
4.3.4	Flurbereinigungsverfahren	74
4.3.5	Abgeltung von Wertminderungen von Grundstücken	75
4.4	Besteuerung von Altvermögen gem. § 30 Abs. 4 EStG	76
4.4.1	Altvermögen mit Umwidmung	76

---

	Seite	
4.4.2	Altvermögen ohne Umwidmung	76
4.4.3	Altvermögen mit beschleunigten Abschreibungen	77
4.4.4	Wertveränderungen vor und ab der erstmaligen Nutzung zur Einkünfteerzielung seit 1. 1. 2013	78
4.4.5	Option zur Regeleinkünfteermittlung gem. § 30 Abs. 5 EStG	80
4.5	<b>Besteuerung von Neuvermögen gem. § 30 Abs. 3 EStG</b>	<b>81</b>
4.5.1	Anschaffungskosten eines Grundstückes	83
4.5.1.1	Nachträgliche Anschaffungskosten	83
4.5.1.2	Herstellungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen	83
4.5.1.3	Was ist zu beachten, wenn Inventar oder Einbauten mit verkauft werden?	84
4.5.1.4	Kauf gegen Rente (Rentenbarwert)	84
4.5.1.5	Zurückbehaltenes Wohnrecht	85
4.5.1.6	Unentgeltlich erworbenes Grundstück	85
4.5.1.7	Beispiel: Berechnung der steuerpflichtigen Einkünfte bei privaten Grundstücksveräußerungen	85
4.5.1.8	Zugeflossene Subventionen	86
4.5.2	Aufwendungen iZm der Veräußerung von Grundstücken	87
4.5.3	Beispiele für die Einkünfteermittlung für Neuvermögen	88
4.5.4	Veräußerung von Liegenschaftsanteilen iRe Eigentümergemeinschaft	89
4.6	<b>Zusammenfassung der Besteuerung privater Grundstücksveräußerungen</b>	<b>90</b>
4.7	<b>Abgeltungswirkung bei privaten Grundstücksveräußerungen</b>	<b>91</b>
4.8	<b>Regelbesteuerungsoption – Veranlagungsoption</b>	<b>92</b>
4.8.1	Regelbesteuerungsoption	92
4.8.2	Veranlagungsoption	92
4.9	<b>Veräußerung eines Grundstückes gegen Leibrente</b>	<b>93</b>
4.10	<b>Verlustausgleich und Steueranrechnung</b>	<b>94</b>
4.10.1	Verlustausgleich	94
4.10.2	Steueranrechnung	96
4.11	<b>Veräußerung eines Grundstückes durch eine Hausgemeinschaft (Miteigentumsgemeinschaft)</b>	<b>96</b>

---

# 5

## Veräußerung von Grundstücken im Betriebsvermögen

### Abschnitt

	Seite
5.1	Ausgangslage 99
5.2	Altvermögen 100
5.2.1	Ermittlung des Veräußerungsgewinnes und Besteuerung von Altvermögen 100
5.3	Neuvermögen 101
5.3.1	Ermittlung des Veräußerungsgewinnes und Besteuerung von Neuvermögen 102
5.4	Befreiungsbestimmungen 102
5.5	Ausnahmen von der Anwendung des besonderen Steuersatzes von 30 % bei betrieblichen Grundstücken 103
5.5.1	Grundstücke des Umlaufvermögens 103
5.5.1.1	Abgrenzung gewerblicher Grundstückshandel zur Vermögensverwaltung 104
5.5.2	Gewerbliche Überlassung und Veräußerung von Grundstücken 108
5.5.3	Vor dem 1. 4. 2012 vorgenommene Teilwertabschreibung 108
5.5.4	Vor dem 1. 4. 2012 aufgedeckte stille Reserven 110
5.5.4.1	Übertragung stiller Reserven, Übertragungsrücklage und steuerfreier Betrag (§ 12 EStG) bezüglich Grundstücke 110
5.5.5	Zahlungen in Form einer Rente 113
5.6	Entnahme von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen 113
5.7	Betriebsaufgabe 115

---

	Seite
5.8	Veräußerungsgewinn gem. § 24 EStG 117
5.9	Einlage von Grundstücken in das Betriebsvermögen 117
5.9.1	Einlage von Altvermögen mit Ausnahme von Grund und Boden 118
5.9.2	Veräußerungsgewinn Altvermögen eines zuvor eingelegten Grundstückes im betrieblichen Bereich 118
5.9.3	Neuvermögen sowie Grund und Boden des Alt- und Neuvermögens – bisher bereits vermietet 122
5.10	Gewinnermittlung nach § 5 EStG 123
5.11	Wechsel der Gewinnermittlungsart 125
5.12	Besonderheiten für Einnahmen-Ausgaben-Rechner 126
5.13	Übertragung von Grundstücksteilen an Gemeinden 127
5.14	Verluste aus der betrieblichen Grundstücksveräußerung 128
5.15	Abgeltungswirkung bei betrieblichen Grundstücksveräußerungen 130

---



# Mitteilung und Selbstberechnung der ImmoESt durch Parteienvertreter (§ 30c EStG)

## Abschnitt

	Seite
6.1	132
6.1.1	135
6.1.2	136
6.1.3	137

---

# 7

## Besonderheiten im Bereich der Land- und Forstwirtschaft

### Abschnitt

	Seite
7.1	Grundsätzliches 140
7.2	Altvermögen – Rückwidmung 140
7.3	Veräußerung eines Grundstückes samt Bodenschatz 140
7.4	Stehendes Holz – Pauschale Ermittlung 142
7.5	Veräußerung von Rebflächen 145
7.6	Übertragung stiller Reserven, steuerfreier Betrag 146
7.7	Bäuerliche Hofübergabe 149
7.8	Abgrenzung zum gewerblichen Grundstückshandel 149
7.9	Hauptwohnsitzbefreiung Wohngebäude 150
7.10	Handymasten, Windräder 150
7.11	Regelbesteuerung 151

---