

Sonderinfo

April 2012

Immobilienbesteuerung für Veräußerungen ab 1.4.2012 – Informationen des BMF

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung.....	1
2	Höhe des Steuersatzes	1
3	Berechnung des Veräußerungsgewinnes.....	2
	3.1 „Neu-Grundstücke“	2
	3.2 „Alt-Grundstücke“	3
4	Steuerbefreiungen	4
5	Einhebung der Immobilienertragsteuer.....	6
6	Grafische Darstellung	8

1 Kurzfassung

Seit **1. April 2012** unterliegen **sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken** der **Einkommensteuerpflicht**. Die bisherige 10-jährige Spekulationsfrist hat insofern noch Bedeutung, als für „**Alt-Grundstücke**“, das sind die meisten **vor dem 1. April 2002 angeschafften** Grundstücke, normalerweise nur eine moderate **Einkommensteuer von 3,5 % des Veräußerungserlöses** anfällt. Dies entspricht der Steuerbelastung des Käufers mit Grunderwerbsteuer. Von der Besteuerung ganz **ausgenommen** bleiben **weiterhin** insbesondere der **Hauptwohnsitz** des Veräußerers sowie **selbst hergestellte Gebäude**.

2 Höhe des Steuersatzes

Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken ab 1.4.2012 unterliegen einem **besonderen Steuersatz von 25 %** und wirken **nicht progressionserhöhend** für das Resteinkommen. Dieser fixe Steuersatz ist damit genau so hoch wie jener der Kapitalertragsteuer, sodass für den Bereich der Vermögensverwaltung nunmehr weitgehend einheitliche Steuerbelastungen gegeben sind.

Werden die anderen laufenden Einkünfte des Steuerpflichtigen niedriger als durchschnittlich mit 25 % besteuert, so kann **auf Antrag** der **niedrigere Tarifsteuersatz** angewendet werden (**Regelbesteuerungsoption**). Die Re-

gelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche (betriebliche und außerbetriebliche) Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen ausgeübt werden, die dem besonderen Steuersatz von 25 % unterliegen.

3 Berechnung des Veräußerungsgewinnes

Der Veräußerungsgewinn ist grundsätzlich die Differenz zwischen Veräußerungserlös abzüglich der Anschaffungskosten. Der Erlös ist dabei immer in tatsächlicher Höhe anzusetzen. Für die davon abzuziehenden Anschaffungskosten ist zwischen „Neu-Grundstücken“ und „Alt-Grundstücken“ zu unterscheiden. Für die Zuordnung kommt es darauf an, ob das veräußerte Grundstück **am 31. März 2012 steuerverfangen** war – das heißt, der Spekulationszeitraum gemäß Rechtslage vor dem Stabilitätsgesetz noch nicht abgelaufen ist) **oder nicht**.

- **„Neu-Grundstücken“:** Das sind jene Grundstücke, die **ab dem 1.4.2002** angeschafft worden sind und damit jedenfalls am 31.3.2012 **steuerverfangen** waren oder **noch angeschafft** werden. Hier werden die **tatsächlichen Anschaffungskosten** – gegebenenfalls adaptiert – abgezogen.
- **„Alt-Grundstücken“:** Hier wird grundsätzlich ein **großzügiger pauschaler Wert** für die **Anschaffungskosten** angesetzt.

3.1 „Neu-Grundstücke“

Die Bemessungsgrundlage wird nach Ablauf des **10. Jahres jährlich um 2 % reduziert (Inflationsabschlag)**. Der **maximale Inflationsabschlag** beträgt **50 % des Veräußerungsgewinns**. Der gegebenenfalls um den Inflationsabschlag verminderte Veräußerungsgewinn ist noch um die **Kosten** für die **Mitteilung** an das Finanzamt und für die **Selbstberechnung** der Immobilienertragsteuer zu kürzen und dann mit dem besonderen Steuersatz von 25 % zu versteuern.

Eine Adaptierung der Anschaffungskosten ist nur bei der Regeleinkünfteermittlung anhand der tatsächlichen Anschaffungskosten möglich.

- **Herstellungsaufwand** (zB Anbau, Zubau) und **Instandsetzungsaufwand** (zB Austausch wesentlicher Gebäudeteile, Fenstertausch) erhöhen die tatsächlichen Anschaffungskosten und vermindern so den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn. Instandhaltungskosten (zB Ausmalen, Parkett abschleifen) sind hingegen nicht zu berücksichtigen. **Keine Kürzung** erfolgt insoweit, als diese Kosten im Falle der vorangegangenen Vermietung bereits bei der Ermittlung der Einkünfte aus **Vermietung** und Verpachtung als **Werbungskosten** berücksichtigt wurden, weil sie sonst doppelt abgesetzt würden.
- Aus dem gleichen Grund sind im Fall der vorangegangenen **Vermietung** die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten überdies um die bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bereits steuerlich geltend gemachte **Absetzung für Abnutzung (AfA)** zu **kürzen**.
- Sollten von der öffentlichen Hand **steuerfreie Subventionen** empfangen worden sein, **kürzen** auch diese die Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Beispiel 1: Verkauf eines Gebäudes (Neu-Grundstück)

Ein Grundstück mit Ferienhäuschen wurde im Jahr 2005 um 150.000 Euro gekauft und wird im Herbst 2012 um 200.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 50.000 Euro.

Das Haus ist zum 31.3.2012 (gem. Rechtslage vor dem Stabilitätsgesetz 2012) steuerhängig, weil die Spekulationsfrist noch nicht abgelaufen war. Folglich ist der **volle Mehrerlös als Veräußerungsgewinn** der Besteuerung mit dem **besonderen Steuersatz iHv 25 %** zu unterwerfen. Das ergibt eine Steuerbelastung von 12.500 Euro.

Beispiel 2: Verkauf eines Gebäudes nach 11 Jahren (Neu-Grundstück)

Ein Grundstück mit Ferienhäuschen wurde im Herbst 2005 um 150.000 Euro gekauft und wird im Frühjahr 2016 um 200.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 50.000 Euro.

Das Grundstück wurde vor 11 Jahren angeschafft. Somit wird der Veräußerungsgewinn um den **Inflationsabschlag iHv 2 %** reduziert. Es werden folglich nur 49.000 Euro (50.000 Euro minus 1.000 Euro) versteuert. Der um den Inflationsabschlag verminderte Veräußerungsgewinn (49.000 Euro) ist mit 25 % zu versteuern, das ergibt eine Steuerbelastung von 12.250 Euro. Der **inflationsbedingte Gewinn** (1.000 Euro) **unterliegt nicht der Besteuerung**. Der maximale Inflationsabschlag beträgt 50 % des Veräußerungsgewinns.

Beispiel 3: Verkauf eines Gebäudes nach 15 Jahren (Neu-Grundstück)

Ein Grundstück mit Ferienhäuschen wurde im Herbst 2005 um 150.000 Euro gekauft und wird im Frühjahr 2020 um 200.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 50.000 Euro.

Das Grundstück wurde vor 15 Jahren angeschafft. Somit wird der Veräußerungsgewinn um den **Inflationsabschlag iHv 10 %** (5 Jahre; pro Jahr 2 %) reduziert. Es werden nur 45.000 EUR (50.000 minus 5.000 Euro) versteuert. Der um den Inflationsabschlag verminderte Veräußerungsgewinn (45.000 Euro) ist mit 25 % zu versteuern, das ergibt eine Steuerbelastung von 11.250 Euro. Der **inflationsbedingte Gewinn** (5.000 Euro) **unterliegt nicht der Besteuerung**. Der maximale Inflationsabschlag beträgt 50 % des Veräußerungsgewinns.

3.2 „Alt-Grundstücke“

Unter diesen Begriff fallen jene Grundstücke, die **vor dem 1.4.2002** angeschafft wurden und damit am 31.3.2012 grundsätzlich **nicht steuerverfangen** waren. Für diese gilt folgende pauschale Anschaffungskostenermittlung: Im Normalfall werden die **Anschaffungskosten pauschal mit 86 % des Veräußerungserlöses** angesetzt. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt daher nur 14 % des Veräußerungserlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz iHv 25 % zu versteuern. **Effektiv** heißt das, dass die **Steuerbelastung 3,5 % vom Veräußerungserlös** beträgt.

Erfolgte nach dem 31. Dezember 1987 – und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb – eine Änderung der **Widmung** von Grünland in **Bauland**, werden die **Anschaffungskosten pauschal** statt mit 86 % nur mit **40 % des Veräußerungserlöses** angesetzt. Dadurch soll mit der Umwidmung verbundene Wertsteigerung pauschal miterfasst werden. Dies wurde in der öffentlichen Diskussion häufig als „Umwidmungssteuer“ bezeichnet, was allerdings insoweit missverständlich ist, weil die Umwidmung selbst noch keine Besteuerung auslöst, sondern erst ein nachfolgender Verkauf des umgewidmeten Grundstücks. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt damit 60 % des Erlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz iHv 25 % zu versteuern. **Effektiv** heißt das, dass die Steuerbelastung **15 % vom Veräußerungserlös** beträgt.

In beiden Fällen kann auf **Antrag** des Steuerpflichtigen die Ermittlung des Veräußerungserlöses auch unter **Zugrundelegung der tatsächlichen** (und gegebenenfalls adaptierten) **Anschaffungskosten** für das Grundstück erfolgen („**Regel-Einkünfteermittlung**“).

Beispiel 4: Verkauf eines Grundstücks (Alt-Grundstück)

Ein Ferienhäuschen wurde 1990 um 100.000 Euro gekauft und wird im Herbst 2012 um 170.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 70.000 Euro.

Da das Grundstück vor dem 1.4.2002 angeschafft wurde, beträgt die Steuerbelastung **effektiv 3,5 % vom Veräußerungserlös**, das sind 5.950 Euro: Die Anschaffungskosten werden pauschal mit 86 % des Veräußerungserlöses angesetzt. Der Saldo von 14 % ist mit dem besonderen Steuersatz iHv 25 % zu erfassen.

Beispiel 5: Verkauf eines umgewidmeten Grundstücks (Alt-Grundstück)

Ein Grundstück wurde 1985 um 5.000 Euro erworben, 1995 wurde es von Acker- in Bauland umgewidmet, im Sommer 2012 wird es um 30.000 Euro veräußert.

Da es sich um ein umgewidmetes Grundstück handelt, beträgt die Steuerbelastung **effektiv 15 % vom Veräußerungserlös**, das sind 4.500 Euro: Die Anschaffungskosten werden pauschal mit 40 % des Veräußerungserlöses angesetzt. Der Saldo von 60 % ist mit dem besonderen Steuersatz iHv 25 % zu erfassen.

Beispiel 6: Verkauf von Umwidmungsgrundstück mit Gebäude (Alt-Grundstück)

Ein Grundstück befindet sich seit Generationen im Familienbesitz (die ursprünglichen Anschaffungskosten sind nicht bekannt). Im Jahr 2001 wird das Grundstück zu Bauland umgewidmet. Im Sommer/Herbst 2002 wird auf dem Grundstück eine Ferienvilla errichtet; es handelt sich um ein selbst hergestelltes Gebäude. Die Errichtungskosten für die Ferienvilla belaufen sich auf 400.000 Euro. Im Sommer 2012 wird das Grundstück samt Ferienvilla um 600.000 Euro veräußert (500.000 Euro entfallen auf die Ferienvilla, 100.000 Euro auf den Grund und Boden).

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes ist zwischen Grund und Gebäude zu unterscheiden. Der auf den **Grund** entfallende Veräußerungserlös (100.000 Euro) ist effektiv mit **15 % des Veräußerungserlöses** zu versteuern, das sind 15.000 Euro. Der auf das **selbst hergestellte Gebäude** entfallende Veräußerungserlös (500.000 Euro) unterliegt nicht der Besteuerung, weil die **Steuerbefreiung** für selbst hergestellte Gebäude zur Anwendung gelangt.

4 Steuerbefreiungen

Hauptwohnsitzbefreiung

Steuerfrei ist wie bisher die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn es sich dabei um den **Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen** handelt. Der Hauptwohnsitz (Mittelpunkt der Lebensinteressen) ist das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung, in dem/der der Verkäufer seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung **durchgehend für mindestens zwei Jahre** gewohnt hat. Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt nunmehr auch dann zum Tragen, wenn der Verkäufer **innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens 5 Jahre durchgehend** in diesem Haus oder dieser Wohnung gewohnt hat.

Da der Hauptwohnsitz nicht unmittelbar vor der Veräußerung gegeben sein muss, besteht die Befreiung auch dann, wenn der Steuerpflichtige seinen Hauptwohnsitz bereits vor Veräußerung aufgegeben hat. Andererseits ist diese Befreiung ab 1.4.2012 insoweit eingeschränkt, als jedenfalls der **Veräußerer selbst das Hauptwohnsitzerfordernis** erfüllt haben muss. Dazu zählen auch Zeiten, in denen der Veräußerer noch nicht Eigentümer gewesen ist. Wird daher ein geerbtes oder geschenktes Einfamilienhaus oder eine solche Eigentumswohnung verkauft, kommt es darauf an, ob der Veräußerer (auch als bloßer Mitbewohner des unentgeltlich Übertragenden) dort fünf Jahre durchgehend den Hauptwohnsitz gehabt hat. Weiters ist ab 1.4.2012 jedenfalls Voraussetzung, dass der Veräußerer den Hauptwohnsitz aufgibt oder (bei der Fünfjahresfrist) bereits aufgegeben hat.

Beispiele:

1. *A teilt sein Eigenheim in zwei Wohneinheiten, veräußert eine davon und behält in der anderen seinen Hauptwohnsitz. Die Hauptwohnsitzbefreiung ist nicht anwendbar.*
2. *B hat seit mehr als fünf Jahren den Hauptwohnsitz in seinem Eigenheim, er veräußert dieses im Mai 2012 und bleibt als Mieter (mehr als sechs Monate) Hauptwohnsitzer. Die Befreiung steht nicht zu.*
3. *C hat seit mehr als 5 Jahren den Hauptwohnsitz in seiner Eigentumswohnung. Er besitzt noch eine zweite Eigentumswohnung, die er vermietet. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zieht er als Hauptwohnsitzer in die bisher vermietete Wohnung und veräußert den bisherigen Hauptwohnsitz: Die Befreiung steht zu.*
4. *K erbt die Eigentumswohnung der Eltern, aus der K bereits seit über fünf Jahren ausgezogen ist, und veräußert diese. Die Veräußerung ist nicht befreit. Wäre K innerhalb der letzten 10 Jahre selbst Hauptwohnsitzer in dieser Wohnung (zB weil noch minderjährig), wäre die Befreiung anwendbar.*

Herstellerbefreiung

Steuerfrei sind wie bisher auch Gewinne aus der Veräußerung eines **selbst hergestellten Gebäudes**. Ein selbst hergestelltes Gebäude liegt vor, wenn der Steuerpflichtige das (finanzielle) Baurisiko hinsichtlich der Errichtung des Gebäudes trägt. Selbst hergestellt ist ein Gebäude auch dann, wenn es durch einen beauftragten Unternehmer errichtet wurde, der Eigentümer aber das Risiko allfälliger Kostenüberschreitungen zu tragen hatte.

Eine **Ausnahme von der Herstellerbefreiung** kommt **insoweit** zum Tragen, als das Gebäude innerhalb der **letzten 10 Jahre** der **Erzielung von Einkünften** gedient hat: Liegt eine teilweise Nutzung zur Erzielung von Einkünften vor (teilweise Vermietung des Hauses oder der Eigentumswohnung), kann nur der nicht vermietete Teil von der Besteuerung ausgenommen werden, während für den vermieteten Teil die Befreiung nicht greift.

Treffen sowohl die Hauptwohnsitzbefreiung und als auch die Herstellerbefreiung zu, hat die Hauptwohnsitzbefreiung Vorrang. Dies ist deswegen günstiger, weil bei der Herstellerbefreiung nur das Gebäude steuerfrei bleibt, bei der Hauptwohnsitzbefreiung aber grundsätzlich auch der zugehörige Grund und Boden.

Enteignungen

Steuerfrei sind wie bisher Veräußerungen im Zuge oder zur Vermeidung eines behördlichen Eingriffs (**Enteignungen**).

Tauschvorgänge

Steuerfrei sind **Tauschvorgänge** von Grundstücken im Rahmen eines **Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- und Baulandumlegungsverfahrens**.

5 Einhebung der Immobilienertragsteuer

Die **Einhebung/Abfuhr** der Einkommensteuer für Grundstücksveräußerungen im privaten Bereich erfolgt wie im Grunderwerbsteuergesetz grundsätzlich durch **Parteienvertreter** (Notare oder Rechtsanwälte). Zwingend ist dies aber erst ab 2013 in allen Fällen vorgesehen, in denen der Parteienvertreter auch die Grunderwerbsteuer des Erwerbers selbst berechnet. Viele Parteienvertreter bieten dieses Service aber bereits für Veräußerungen zwischen 1. April und 31. Dezember 2012 an. Die im Wege der Selbstberechnung vom Parteienvertreter auf Grundlage der Angaben des Veräußerers berechnete und abgeführte Einkommensteuer (**Immobilien­ertragsteuer – ImmoEST**) entfaltet – wie die Kapitalertragsteuer – grundsätzlich Endbesteuerungswirkung (Abgeltungswirkung), das heißt es besteht keine Verpflichtung mehr, die Einkünfte aus dem Veräußerungsgeschäft in die Einkommensteuererklärung aufzunehmen. Dies gilt auch, wenn bereits 2012 freiwillig die Selbstberechnung und Entrichtung durch den Parteienvertreter erfolgt ist. Wie bei der Kapitalertragsteuer ist aber eine freiwillige Aufnahme in die Steuererklärung unter Beibehaltung des besonderen Steuersatzes von 25 % möglich (sogenannte „**Veranlagungsoption**“); das ist zB dann vorteilhaft, wenn aus einer anderen Grundstücksveräußerung ein Verlust anfällt und dieser (im Wege der Einkommensteuerveranlagung) mit dem Veräußerungsgewinn ausgeglichen werden soll. Eine Veranlagung kann aber auch dazu dienen, eine fehlerhafte Berechnung richtigzustellen (es wurden zB Instandsetzungskosten noch nicht berücksichtigt). Ist die Selbstberechnung aufgrund unrichtiger oder unvollständiger Angaben des Veräußerers fehlerhaft, tritt auch keine Endbesteuerungswirkung ein.

Abgesehen von der Veranlagungsoption, bei der der besondere Steuersatz erhalten bleibt, ist aber auch eine Veranlagung zum **regulären Steuertarif** (sogenannte „**Regelbesteuerungsoption**“) möglich. Eine solche kann dann sinnvoll sein, wenn die anzuwendende tarifmäßige Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn (insbesondere wegen **Verlusten aus anderen Einkunftsquellen**) weniger als 25 % der Bemessungsgrundlage beträgt.

Wird **keine Immobilienertragsteuer** durch den Parteienvertreter **entrichtet**, besteht **ab 2013** für den **Veräußerer** die **Verpflichtung**, eine **besondere Vorauszahlung** in Höhe von 25 % der jeweiligen Bemessungsgrundlage zu entrichten. Diese besondere Vorauszahlung entfaltet keine Abgeltungswirkung, sie wird dann auf die im Wege der Einkommensteuerveranlagung auf die aus dem Grundstücksgeschäft entfallende Einkommensteuer angerechnet.

Unabhängig davon, ob eine Selbstberechnung und Entrichtung der ImmoEST durch den Parteienvertreter erfolgt oder nicht, muss der **Parteienvertreter** jedenfalls die relevanten **Daten aus dem Grundstücksgeschäft dem Finanzamt mitteilen**.

Beispiel 7: Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch Parteienvertreter

Ein Parteienvertreter ist mit der Abwicklung eines Grundstücksgeschäftes betreffend eine Eigentumswohnung beauftragt. In diesem Zusammenhang ist er auch mit der Durchführung der Selbstberechnung nach dem Grunderwerbsteuergesetz beauftragt.

Der **Parteienvertreter ist verpflichtet**, dem für die Erhebung der Einkommensteuer des Veräußerers zuständigen Finanzamt Mitteilung zu machen und die **Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer vorzunehmen**. Der Veräußerer legt dem Parteienvertreter den Kaufvertrag vom seinerzeitigen Wohnungserwerb im Jahr 2005 vor und bestätigt schriftlich die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Angaben. Auf Basis der darin genannten Anschaffungskosten **ermittelt der Parteienvertreter die Einkünfte und entrichtet die Immobilienertragsteuer**. Es besteht keine Haftung des Parteienvertreters für die Richtigkeit der Immobilienertragsteuer. Mit der Entrichtung der Immobilienertragsteuer ist die Einkommensteuer aus dem Grundstücksverkauf grundsätzlich abgegolten.

Beispiel 8: Entrichtung einer besonderen Vorauszahlung durch den Steuerpflichtigen

Ein Parteienvertreter ist mit der Abwicklung eines Grundstücksgeschäftes betreffend eine Eigentumswohnung beauftragt. Der Parteienvertreter gibt die Abgabenerklärung für die Grunderwerbsteuer ab, nimmt jedoch nicht die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer vor.

Die Immobilienertragsteuer wird nur in jenen Fällen einbehalten und abgeführt, in denen eine freiwillige Selbstberechnung nach dem Grunderwerbsteuergesetz erfolgt. Wird bei Veräußerungen ab 2013 wie im vorliegenden Fall keine Immobilienertragsteuer entrichtet, hat der **Steuerpflichtige selbst eine besondere Vorauszahlung in Höhe der Immobilienertragsteuer (25 %) innerhalb der für deren Entrichtung geltenden Frist** (spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats) zu **entrichten**. Die geleistete besondere Vorauszahlung entfaltet anders als die Immobilienertragsteuer **keine Abgeltungswirkung**; der Steuerpflichtige muss daher eine Steuererklärung abgeben und es erfolgt eine Anrechnung auf die Einkommensteuerschuld in der Veranlagung. Die relevanten Daten aus dem Grundstücksgeschäft sind dem Finanzamt vom Parteienvertreter **mitzuteilen**.

Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken sollen ab 1.4.2012 unabhängig davon, ob es sich um betriebliche oder private Grundstücke handelt und auch unabhängig von der Behaltdauer ertragsteuerlich erfasst werden. Bei Grundstücken des Betriebsvermögens soll in Zukunft auch die Gewinnermittlungsart keine Rolle mehr spielen. Der Veräußerungsgewinn soll entsprechend der Behandlung von Kapitalerträgen grundsätzlich mit 25 % besteuert werden. Gewinne von Grundstückshändlern und Immobilienentwicklern (Immobilien = Umlaufvermögen) unterliegen aber auch künftig der Besteuerung mit dem allgemeinen Einkommensteuertarif bis zu 50 %.

6 Grafische Darstellung

Neuvermögen =
Grundstücke
entgeltlich
erworben
ab dem 1. April 2002

Berechnung Immobilienertragsteuer auf Neuvermögen:

Veräußerungserlös – Anschaffungskosten – Kosten für Mitteilung und Selbstberechnung =

Veräußerungsgewinn = Steuerbemessungsgrundlage (= Einkünfte)
davon Inflationsabschlag 2 % pro Jahr ab dem 11. Jahr (max. 50 %)
davon 25 % Steuer

Vor 1. April 2002

Altvermögen
umgewidmet
nach dem 31. Dezember 1987
=
effektiver
Steuersatz von 15 %
des Veräußerungserlöses

Vor 31. Dezember 1987

Altvermögen
umgewidmet
vor dem 1. Jänner 1988
=
effektiver
Steuersatz von 3,5 %
des Veräußerungserlöses

Altvermögen
ohne
Umwidmung
=
effektiver
Steuersatz von 3,5 %
des Veräußerungserlöses

Ausnahmen:

1. Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, sofern von Anschaffung bis zur Veräußerung die vergangenen 2 Jahre Hauptwohnsitz oder innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens 5 Jahre Hauptwohnsitz
2. Einkünfte aus der Veräußerung von selbsthergestellten **Gebäuden** (in den letzten 10 Jahren nicht zur Erzielung von Einkünften); Grund und Boden ist zu versteuern
3. Einkünfte aus der Veräußerung infolge eines behördlichen Eingriffes oder zur Vermeidung eines solchen
4. Einkünfte aus Tauschvorgängen von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens