

# Vorteile für Unternehmer

**KARL E. BRUCKNER** über die neue Grundstücksbesteuerung für Private und Unternehmer.



**ZUM AUTOR**  
**Karl E. Bruckner**  
 ist Vorsitzender  
 des Fachsenats  
 für Steuerrecht  
[bruckner@bdo.at](mailto:bruckner@bdo.at)

Einer der steuerlichen Eckpfeiler des Sparpakets ist die generelle Besteuerung der Gewinne aus der Veräußerung von Liegenschaften, die bis 2016 ein Steuermehraufkommen von rund 750 Mio. Euro p.a. bringen soll. Anstelle einer Besteuerung mit bis zu 50 Prozent als Spekulationsgewinn in den ersten zehn Jahren und völliger Steuerfreiheit ab dem 11. Jahr werden private Veräußerungsgewinne aus Liegenschaften ab 1. 4. 2012 unabhängig von der Besitzzeit generell mit 25 Prozent Einkommensteuer besteuert. Die Besteuerung der Substanzgewinne aus Liegenschaftsvermögen wird damit jener aus Kapitalvermögen, die gleichzeitig in Kraft getreten ist, gleichgestellt.

Konsequenterweise gilt die 25-Prozent-Besteuerung – wie bei den Kapitalanlagen – auch für jene Grundstücke, die sich im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Unternehmer (Einzelunternehmer, Personengesellschaften) befinden. Nicht davon betroffen sind hingegen Kapitalgesellschaften, bei denen sämtliche Gewinne unverändert der 25-prozentigen Körperschaftsteuer – und im Ausschüttungsfall zusätzlich der 25-prozentigen Kapitalertragsteuer – unterliegen. Die neue Besteuerung kann auch für Private von Vorteil sein: Wer ein Grundstück innerhalb der ersten zehn Jahre nach dem Erwerb mit Gewinn veräußert und bisher vom Veräußerungsgewinn als Spekulationsgewinn bis zu 50 Prozent Einkommensteuer bezahlt hat, zahlt ab 1. 4. 2012 nur mehr 25 Prozent.

Erhebliche Vorteile bringt die Neuregelung für (einkommensteuerpflichtige) Unternehmer. Generell werden bei Unternehmen Gewinne aus der Veräußerung betrieblicher Liegenschaften im Rahmen der Gewinnermittlung erfasst und wurden bisher mit dem Einkommensteuertarif von bis zu 50 Prozent besteuert. Wichtige Ausnahme: Bei Land- und Forstwirten, Freiberuflern und nicht buchführungspflichtigen Kleinunternehmern (Umsatz unter 700.000 Euro) – also bei Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 1 und 3 EStG – war bisher der auf den nackten Grund und Boden entfallende Veräußerungsgewinn wie im Privatbereich nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerfrei. Mit der neuen Besteuerung ist dieses Steuerprivileg in § 4 Abs. 1 letzter Satz EStG zwar gefallen, dafür werden Gewinne aus Grundstücksveräußerungen (Grund und Boden und Gebäude) im Unternehmen – von bestimmten Ausnahmen (z.B. Grundstückshändler) abgesehen – nur mehr mit 25 Prozent besteuert. Dies ist vor allem ein Vorteil für alle buchführungspflichtigen Unternehmer (§-5-Gewinnermittler), die ihre Gewinne bisher mit bis zu 50 Prozent versteuern mussten. Einziger Wermutstropfen: Veräußerungskosten (ausgenommen Kosten

für die Steuerberechnung und -einhebung durch Notare und Anwälte) dürfen – wie auch im Privatbereich – nicht mehr abgesetzt werden. Dafür gibt es für Grund und Boden steuerschonende Gewinnermittlungsregeln: Einerseits kann der Veräußerungsgewinn ab dem 11. Besitzjahr um einen zweiprozentigen Inflationsabschlag im Jahr gekürzt werden, andererseits können die nunmehr steuerpflichtigen Land- und Forstwirte, Freiberufler und Kleinunternehmer den Veräußerungsgewinn von Grund und Boden, der am 31. 3. 2012 nicht mehr steuerhängig war („Altvermögen“), pauschal mit 3,5 Prozent des Veräußerungserlöses versteuern.

Ein weiterer Vorteil: Entnimmt ein Unternehmer eine betriebliche Liegenschaft ins Privatvermögen, musste er bisher bei der Entnahme die stillen Reserven ebenfalls mit bis zu 50 Prozent versteuern. Ab 1. 4. 2012 ist die Entnahme von Grund und Boden steuerfrei, da die 25-prozentige Besteuerung erst bei einem späteren Verkauf im Privatbereich zuschlägt. Nur die stillen Reserven im Gebäudewert werden – wegen der besonderen steuerlichen Behandlung im betrieblichen Bereich (z.B. kürzere Nutzungsdauern, Möglichkeit außerordentlicher Abschreibungen) – schon bei der Entnahme mit 25 Prozent besteuert.

Diese Besteuerungsgrundsätze gelten auch für die Betriebsaufgabe gemäß § 24 EStG, bei der sämtliche betrieblichen Liegenschaften zwangsweise ins Privatvermögen überführt werden. Nach den neuen Regelungen sind die stillen Reserven (mit Ausnahme des Gebäudes) nicht schon bei der Betriebsaufgabe mit bis zu 50 Prozent zu versteuern, sondern – und zwar mit 25 Prozent – erst dann, wenn die entnommenen Grundstücke tatsächlich verkauft werden und die Steuer daher aus der Kaufpreiszahlung finanziert werden kann. Lediglich die stillen Reserven im Gebäudewert müssen aus den oben bereits angeführten Gründen auch bei der Betriebsaufgabe mit 25 Prozent versteuert werden (falls nicht ohnedies die Steuerbefreiung gemäß § 24 Abs. 6 EStG anwendbar ist).

## Steuergerechtigkeit

Insgesamt gesehen bringt die neue Grundstücksbesteuerung zwar – vor allem für private Grundstückseigentümer – eine erhebliche zusätzliche Steuerbelastung beim Verkauf von Liegenschaften, sie führt aber für Unternehmer durch die Gleichstellung der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen im Betriebs- und im Privatvermögen zu substantiellen Steuerentlastungen und stellt insofern auch einen wichtigen Schritt zu mehr Steuergerechtigkeit dar. ■