



## Ausgabe 40/2012

vom 16.11.2012

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Immobilien

## Immobilien'ertragsteuer

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1

**eccontis treuhand gmbh**  
wirtschaftsprüfungs- und  
steuerberatungsgesellschaft

## Hauptwohnsitzbefreiung bei Betriebsaufgabe

Stellt der Unternehmer seinen Betrieb ein, schlägt der Fiskus noch ein letztes Mal zu. Er fingiert einen Verkauf sämtlicher im Betrieb noch vorhandenen Vermögenswerte an den Unternehmer als künftigen Privatier. Der steuerpflichtige Gewinn oder Verlust der Vermögenswerte ergibt sich, indem von ihrem Verkehrswert ("gemeinen Wert") der in der Bilanz oder dem Anlagenverzeichnis ausgewiesene Buchwert abgezogen wird.

Speziell bei über längeren Zeiträumen im Betrieb genutzten Gebäuden und Grundstücken, die in der Zwischenzeit massiv im Wert gestiegen sind, kann es so zu hohen Steuerzahlungen kommen. Der Gesetzgeber entschärft diese Situation, indem er betrieblich genutzte Gebäude, in denen der Unternehmer zumindest in den letzten 2 Jahren seinen Hauptwohnsitz unterhielt, von der Besteuerung ausnimmt, sofern einer der nachstehenden drei Gründe zur Betriebseinstellung führte:

1. der Unternehmer hat sein 60. Lebensjahr erreicht und stellt sämtliche Erwerbstätigkeiten ein oder
2. der Unternehmer ist aufgrund einer körperlichen/geistigen Behinderung zur Betriebsfortführung nicht fähig oder
3. der Unternehmer ist verstorben.

## Steuerfreie Entnahme von Grund und Boden?

Nach der Rechtsprechung erstreckt sich die Hauptwohnsitzbefreiung sowohl auf Grund und Boden als auch das Gebäude. Seit der Steuerreform wird die Entnahme von Grund und Boden – auch im Zuge einer Betriebsaufgabe – generell steuerfrei gestellt, sofern der Betriebsinhaber im Falle des Grundverkaufs der 25%igen Immobilienbesteuerung unterliegen würde. Im Hinblick auf die sogenannten „stillen Reserven“ (vereinfacht gesagt etwa die Differenz von Verkehrswert und Buchwert) in Grund und Boden braucht der den Betrieb einstellende Unternehmer also die Hauptwohnsitzbefreiung nicht mehr zu beantragen, wohl aber für das Gebäude.

Hingegen müssen von der 25%igen Immobiliensteuer ausgenommene Unternehmer auch für Grund und Boden die Hauptwohnsitzbefreiung weiterhin beantragen. Darunter fallen Unternehmer,

- die Grundstücke im Umlaufvermögen halten (z.B. gewerbliche Grundstückshändler) oder
- deren betrieblicher Tätigkeitsschwerpunkt (laut Finanz 20%; insbesondere vom Umsatz) in der Überlassung oder Veräußerung von Grundstücken liegt oder
- die auf das Grundstück eine Teilwertabschreibung oder Übertragung stiller Reserven vorgenommen haben.

## 5-jährige Veräußerungssperre

Selbst wenn die Betriebseinstellung aufgrund der Hauptwohnsitzbefreiung zu keiner Steuerlast geführt hat, muss der ehemalige Betriebsinhaber sowie seine Erben oder die Geschenknehmer in den folgenden 5 Jahren (ab Betriebsaufgabe) eine Veräußerung der Immobilie vermeiden. Andernfalls kommt es zur Nacherhebung der bei Betriebsaufgabe unterlassenen Besteuerung der stillen Reserven. Keiner Veräußerungssperre mangels Beantragung der Hauptwohnsitzbefreiung unterliegt künftig im Regelfall der Grund und Boden.

Verfahrensrechtlich kommt es bei Verletzung der Veräußerungssperre zu einer Abänderung des Bescheides des Aufgabjahres. Nachversteuert wird maximal jene ursprünglich steuerfrei belassene stille Reserve, die durch den Verkauf tatsächlich realisiert wurde. Wertminderungen seit der Betriebsaufgabe werden daher berücksichtigt. Wertsteigerungen werden hingegen als private Grundstücksveräußerung erfasst und dem Wert bei Betriebsaufgabe (Verkehrswert bei Gebäuden; Buchwert bei Grund und Boden) gegenüber gestellt. War der Grund und Boden per 31.3.2012 nicht steuerhängig (Altvermögen), kann die Pauschalbesteuerung herangezogen werden.

### Tipp

Im Zusammenhang mit der Hauptwohnsitzbefreiung bei Betriebsaufgabe und den Änderungen durch das Sparpaket 2012 sind noch einige Fragen strittig. Zu empfehlen ist jedenfalls, die Anschaffung der Immobilie sowie die Höhe der stillen Reserven bei Betriebsaufgabe evident zu halten.

#### **eccontis informiert bestellen/abmelden:**

Wenn wir unsere „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)  
Sollten Sie zukünftig keine „eccontis informiert“ mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)