



Ausgabe 6/2014

vom 7.2.2014

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Immobilien

Steuroptimierung bei Grundstücksveräußerungen

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigeigbig 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-Puchenuau, Karl-Leitl-Straße 1; Quelle: dbv-Verlag, 8010 Graz, Geidorfgürtel 20, Klientenmagazin 4/2013

Grundstücksveräußerung: Steueroptimierung durch Veranlagungs- und Regelbesteuerungsoption

2012 wurde die Besteuerung von Grundstücksveräußerungen neu geregelt. Die Immobilienbesteuerung erfolgt nun durch Abzug der 25 % Immobilienertragsteuer, die im Regelfall vom Notar abgeführt wird. Darüber hinaus kann man die Grundstücksverkäufe erklären (= Veranlagungsoption) oder sämtliche Grundstücksveräußerungen in die laufende Einkommensermittlung aufnehmen (= Regelbesteuerungsoption).

1. Veranlagungsoption

Im Zusammenhang mit privaten Grundstücksverkäufen, die zu einem Verlust geführt haben, könnten durch Ausübung der Veranlagungsoption **steuerliche Verluste mit Gewinnen aus anderen Grundstückveräußerungen ausgeglichen** werden, sofern im Kalenderjahr der Verlustentstehung noch andere Grundstücksverkäufe mit Gewinn vorliegen. **Vorteil** der Ausübung der Veranlagungsoption ist, dass die Besteuerung mit dem **25 %igen Steuersatz erhalten bleibt** und durch die Gegenverrechnung der Verluste die Steuerbelastung insgesamt sinkt. Die durch den Notar bereits abgeführte Immobilienertragsteuer (resultierend aus mit Gewinn veräußerten Grundstücken) kann in der Folge teilweise oder bei einem Gesamtverlust zur Gänze vom Finanzamt zurückgefordert werden.

Beispiel

Der Unternehmer verkauft aus seinem Privatvermögen im Jahr 2013 zwei Grundstücke. Das eine wird mit einem Gewinn in Höhe von EUR 40.000 verkauft, wovon der Notar EUR 10.000 Immobilienertragsteuer an das Finanzamt abführt. Aufgrund eines notwendigen Finanzbedarfs gegen Ende des Jahres muss der Unternehmer aus seinem Privatvermögen noch ein weiteres Grundstück verkaufen - jedoch mit einem Verlust in Höhe von EUR 15.000. Im Rahmen der Veranlagungsoption kann der Verlust in Höhe von EUR 15.000 gegen den Gewinn in Höhe von EUR 40.000 verrechnet werden. Dies führt zu einer Gesamtsteuerbelastung im Zusammenhang mit den privaten Grundstücksveräußerungen in Höhe von EUR 6.250 ($40.000 - 15.000 = 25.000 \times 25\%$). Da jedoch an das Finanzamt bereits EUR 10.000 an Immobilienertragsteuer durch den Notar abgeführt wurden, können im Rahmen der Veranlagung EUR 3.750 ($= 10.000 - 6.250$) wieder zurückgefordert werden.

2. Regelbesteuerungsoption

Darüber hinaus besteht für den Steuerpflichtigen auch die Möglichkeit, auf Antrag anstelle des besonderen Steuersatzes von 25 % zur allgemeinen Tarifbesteuerung zu optieren (Regelbesteuerungsoption). Dies ist dann von Vorteil, wenn der persönliche Einkommensteuertarif unter 25 % liegt, etwa durch Verluste bei anderen Einkunftsquellen.

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...](#)