



Ausgabe 47/2014

vom 21.11.2014

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Einkommensteuer

Fruchtgenuss bei Immobilien

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-Puchenua, Karl-Leitl-Straße 1

eccontis treuhand gmbh
wirtschaftsprüfungs- und
steuerberatungsgesellschaft

Immobilienbesteuerung und Fruchtgenussrechte

Seit 01.01.2012 führen Veräußerungen und Ablösen von Fruchtgenussrechten zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, die mit bis zu 50%iger Einkommensteuer zu besteuern sind. Zuvor konnten Fruchtgenussrechte einkommensteuerfrei veräußert oder abgelöst werden.

Fruchtgenussrechte sind ein weit verbreitetes Gestaltungsinstrument für Immobilienvermögen. Durch ein Fruchtgenussrecht kann dem Fruchtgenussberechtigten ein Nutzungsrecht an einer Liegenschaft eingeräumt werden, sodass dieser Anspruch auf die Liegenschaftserträge hat, ohne zivilrechtlicher Eigentümer der Liegenschaft zu sein. So erlaubt etwa die „Zurückbehaltung“ eines Fruchtgenussrechtes, das Eigentum von Liegenschaften noch zu Lebzeiten an Erben zu übertragen (vorweggenommene Erbfolge), ohne auf zukünftige Einkünfte daraus verzichten zu müssen (so genannter „Vorbehaltsfruchtgenuss“).

Verlagerung der steuerlichen Einkünfte

Auf der anderen Seite lässt sich im Rahmen eines so genannten „Zuwendungsfruchtgenusses“ der Anspruch auf die Liegenschaftserträge (und somit die steuerlichen Einkünfte) unter Beibehaltung der zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse auf andere Personen - etwa Familienangehörige - verlagern. So können unter Umständen Steuerprogressionseffekte genutzt werden.

Diese Gestaltungsvariante ist in der steuerlichen Praxis jedoch problematisch, weil es im Fall der unentgeltlichen Einräumung des Zuwendungsfruchtgenussrechts in der Regel zu einem Verlust der steuerlichen Abschreibung der Liegenschaft kommt.

Tipp: Vereinbaren Sie daher eine entgeltliche Einräumung des Fruchtgenusses zumindest in der Höhe der Abschreibung.

Veräußerungen und Ablösen von Fruchtgenussrechten steuerpflichtig

Eine Änderung hat sich im Rahmen der steuerlichen Behandlung von Veräußerungen bzw Ablösen von Fruchtgenussrechten ergeben: Nach früherer Verwaltungspraxis konnten Fruchtgenussrechte unter bestimmten Voraussetzungen einkommensteuerfrei veräußert oder abgelöst werden. Seit 01.01.2012 führen Veräußerungen und Ablösen von Fruchtgenussrechten aber zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, die mit bis zu 50%iger Einkommensteuer zu besteuern sind.

Sorgfältige steuerliche Prüfung unerlässlich

Um nicht in unerwartete Steuerfallen zu tappen, ist eine sorgfältige steuerliche Prüfung einer geplanten Fruchtgenussvereinbarung unerlässlich, wobei neben der **einkommensteuerlichen Klärung** auch **umsatzsteuerliche, grunderwerbsteuerliche** oder **gebührenrechtliche Themen** zu beachten sind.

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...](#)