



## IMMOBILIENERTRAGSTEUER UND UMWIDMUNG



Eine nach der Veräußerung vorgenommene Umwidmung einer Immobilie des Altvermögens, die in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Grundstücksverkauf steht, wirkt auf den Veräußerungszeitpunkt zurück und führt beim Veräußerer zu einer höheren Besteuerung.

Die Immobilienertragsteuer (ImmoEST) wird grundsätzlich vom Veräußerer geschuldet. Bei der Berechnung der ImmoEST ist der Veräußerungserlös in tatsächlicher Höhe (jedoch ohne einer allfällig vereinnahmten und abzuführenden Umsatzsteuer) anzusetzen.

Zum **Veräußerungserlös** gehören vor allem ein empfangener **Barkaufpreis** sowie die **Übernahme von Verbindlichkeiten** durch den Erwerber. Dazu zählt auch die Übernahme der ImmoEST durch den Käufer.

Für Veräußerungen von Immobilien, die am 31.03.2012 nicht steuerverfangen waren (sogenannte „**Alt-Grundstücke**“, bei denen die zehnjährige Spekulationsfrist gemäß Rechtslage vor 2012 bereits abgelaufen war), beträgt die **Steuerbelastung 4,2 %** vom Veräußerungserlös. Wird ein Altgrundstück jedoch nach dem letzten entgeltlichen Erwerb und nach dem 31.12.1987 **umgewidmet**, so beträgt die **Steuerbelastung 18 %** vom Veräußerungserlös.

### **Fünf Jahre nach der Veräußerung**

Zu beachten ist, dass eine **Umwidmung** auch dann als im Zusammenhang mit einer Veräußerung stehend angesehen wird, wenn diese **innerhalb von fünf Jahren** nach der Veräußerung stattfindet. Wird etwa in Erwartung einer baldigen Umwidmung zwar Grünland verkauft, aber **bereits der volle Baulandpreis entrichtet**, ist, sofern die Berechnung der ImmoEST vor der Umwidmung erfolgt, eine Steuer in Höhe von 4,2 % zu entrichten. Erfolgt dann innerhalb von fünf Jahren eine Umwidmung, ist dieser Umstand dem Finanzamt bekanntzugeben und die **ImmoEST rückwirkend** vom Veräußerer mit dem höheren Steuersatz von **18 %** zu entrichten.

Andere mögliche Anwendungsfälle wären die Veräußerung von Grünland-Grundstücken, für die bereits eine Art Umwidmungszusage der Gemeinde besteht, und die Veräußerung eines Grundstücks zum Grünlandpreis, mit der Vereinbarung, dass im Fall einer Umwidmung die Differenz zum Baulandpreis nachzuzahlen ist.

Ist beabsichtigt, dass die gesamte ImmoESt vom Käufer getragen wird, sind die obigen Ausführungen bei Vertragserrichtung zu berücksichtigen.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#).  
Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. 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