



VERLUSTE BEI PRIVATEN GRUNDSTÜCKSV ERÄUSSERUNGEN



2018 wurde die Verlustausgleichsmöglichkeit mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung eingeschränkt.

Seit dem 01.04.2012 unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von privaten Grundstücken der 30 %-igen Immobilienertragsteuer (ImmoESt). Der Veräußerungsgewinn oder Verlust wird dabei durch die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten bestimmt. Entsteht innerhalb eines Kalenderjahres insgesamt ein Verlust aus privaten Grundstücksveräußerungen, kann dieser **lediglich mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgeglichen** werden. Darüberhinausgehende Verluste können steuerlich nicht verwertet werden und gehen daher verloren.

Verlust aus einer privaten Grundstücksveräußerung

Entsteht aus einer privaten Grundstücksveräußerung ein Verlust, so kann dieser zunächst mit positiven Einkünften aus anderen privaten Grundstücksveräußerungen im selben Jahr ausgeglichen werden. Kommt es infolgedessen innerhalb eines Kalenderjahres insgesamt zu einem Verlust aus privaten Grundstücksveräußerungen, ist dieser Verlust für steuerliche Zwecke weder mit anderen Einkunftsarten ausgleichsfähig noch in Folgejahre vortragsfähig.

Ausnahme: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Eine Ausnahme davon besteht allerdings in jenen Fällen, in denen im Jahr der Grundstücksveräußerung auch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden. Führen nämlich private Grundstücksveräußerungen in einem Kalenderjahr insgesamt zu einem Verlust, ist dieser zunächst auf 60 % zu kürzen und auf Antrag im ersten Jahr zur Gänze oder gleichmäßig verteilt über 15 Jahre ausschließlich mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auszugleichen.

2018 kam es jedoch zu einer **Einschränkung der ausgleichsfähigen Einkünfte** aus Vermietung und Verpachtung. Ab der Veranlagung 2018 ist eine Verrechnung der Verluste aus privaten Grundstücksveräußerungen gesetzlich **nur mehr mit Einkünften aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Einkünften aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforde-**

rungen zulässig. Nicht mehr ausgleichsfähig sind hingegen Einkünfte aus der Vermietung von beweglichem Vermögen (zB vermietete Geschäftseinrichtung) sowie Einkünfte aus der Überlassung und Verwertung von Rechten (Werknutzungsrechte, Patentrechte etc).

Beispiel

A erzielt im Jahr 01 einen Verlust aus der Veräußerung seines privaten Grundstücks in Höhe von EUR -10.000,00. Im selben Jahr fallen bei A positive Einkünfte aus der Vermietung einer Wohnung in Höhe von EUR 5.000,00 sowie positive Einkünfte aus Patentrechten in Höhe von EUR 2.000,00 an. Aufgrund der gesetzlichen Einschränkung kann der auf 60 % gekürzte Verlust aus der Veräußerung des Grundstückes in Höhe von EUR 6.000,00 nur mit den Vermietungseinkünften für die Wohnung in Höhe von EUR 5.000,00 verrechnet werden. Die Einkünfte aus Patentrechten in Höhe von EUR 2.000,00 sind zur Gänze mit dem progressiven (in der Regel bis zu 50 %-igen) Tarifsteuersatz zu versteuern.

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 freigelegt 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-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1