



EINORDNUNG VON IMMOBILIEN ALS ALT- ODER NEUVERMÖGEN



Für die Ermittlung der Immobilienertragsteuer ist es entscheidend, ob es sich beim zu verkaufenden Grundstück um Alt- oder Neuvermögen handelt. Der VwGH hat diese Abgrenzung durch ein kürzlich ergangenes Erkenntnis genauer definiert.

Der Veräußerungsgewinn wird durch die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten bestimmt. Für die Anschaffungskosten ist dabei in folgende zwei Arten zu unterscheiden:

- Neu-Grundstücke: Hier werden die tatsächlichen Anschaffungskosten – gegebenenfalls adaptiert – abgezogen.
- Alt-Grundstücke: Hier wird ein großzügiger pauschaler Wert für die Anschaffungskosten angesetzt.

Neu-Grundstücke sind ab dem 31.03.2002 angeschafft worden und waren damit jedenfalls am 31.03.2012 steuerverfangen. Das bedeutet, dass die (damals gültige) 10-jährige Spekulationsfrist am 31.03.2012 noch nicht abgelaufen war. **Alt-Grundstücke** wurden vor dem 31.03.2002 angeschafft und waren damit am 31.03.2012 nicht steuerverfangen; die 10-jährige Spekulationsfrist war am 31.03.2012 bereits abgelaufen. Wurden die Grundstücke in Bauland umgewidmet gelten andere Fristen, die hier jedoch nicht im Detail dargestellt werden.

Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH)

Der VwGH entschied kürzlich: Wenn ein Grundstück nach seiner Anschaffung bebaut wird, beginnt die Spekulationsfrist bereits mit der Anschaffung des Grundstückes zu laufen. Durch die Errichtung eines Gebäudes beginnt **keine neue Frist** zu laufen. Auch eine gesonderte Frist für das Gebäude wird nicht in Lauf gesetzt. Somit werden Grund und Boden sowie das Gebäude gleichbehandelt.

Beispiel

Im Jahr 1994 wurde (nackter) Grund und Boden angeschafft. Es erfolgt darauf eine Errichtung eines Ferienhauses durch eine Baufirma (welche auch das finanzielle Baurisiko trägt) im Jahr 2004. Durch die Errichtung des Gebäudes beginnt keine neue Frist zu laufen. Das Grundstück (Grund und Boden und Gebäude) war damit am 31.3.2012 nicht steuerverfangen und somit ein Altgrundstück. Bei

einer Veräußerung ab dem 01.04.2012 kann daher ein Pauschalwert für die Anschaffungskosten von Grund und Boden sowie Gebäude (idR 86 % des Veräußerungserlöses) angesetzt werden.

Wäre das Gebäude erst nach dem 31.03.2012 errichtet worden, stellt das Gebäude nach Ansicht der Finanzverwaltung Neuvermögen dar. Somit wäre bei einer Veräußerung des Grundstücks nur im Hinblick auf den Grund und Boden die Möglichkeit gegeben, einen Pauschalwert für die Anschaffungskosten anzusetzen.

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