

## IMMO-EST UND HERSTELLERBEFREIUNG



Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken unterliegen meist dem besonderen Steuersatz von 30 %. Es gibt aber auch Ausnahmen davon, die zu einer Steuerbefreiung führen.

Unter gewissen Voraussetzungen sind von der Immobilienertragsteuer ausgenommen

- die Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen
- die Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden
- die Veräußerungen von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs
- bestimmte Tauschvorgänge, etwa im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren

### Herstellerbefreiung

Die Herstellerbefreiung betrifft selbst hergestellte Gebäude, soweit diese innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben. Die Befreiung steht nur dem Errichter (Hersteller) selbst zu. Der Steuerpflichtige muss sohin **Bauherreneigenschaft** besitzen. Ein selbst hergestelltes Gebäude kann nach Ansicht der Finanzverwaltung nur bei einem ins Gewicht fallenden (finanziellen) Baurisiko vorliegen. Nicht selbst hergestellt ist jedenfalls ein Gebäude, das zu einem Fixpreis erstellt worden ist. Weiters ist für die Inanspruchnahme der Herstellerbefreiung wichtig, dass es sich um eine Errichtung eines Gebäudes, somit als "Hausbau" und **nicht etwa um eine Haussanierung oder Hausrenovierung** handelt.

Ein wichtiger Unterschied zur Hauptwohnsitzbefreiung (vgl. eccontis informiert 23/2022) ist, dass nur das Gebäude selbst nicht der Immobiliensteuer unterliegt. Ein auf den Grund und Boden entfallender Veräußerungsgewinn ist jedoch steuerpflichtig. Der **Veräußerungserlös ist in diesem Fall im Verhältnis der gemeinen Werte auf Grund und Boden und Gebäude aufzuteilen**. Nach Ansicht der Finanzverwaltung besteht die Möglichkeit, den Grund- und Bodenanteil nach der Grundanteilsverordnung zu ermitteln. Erscheint diese Aufteilung jedoch nicht sachgerecht, sind die tatsächlichen Verhältnisse etwa mittels Gutachten festzustellen.

Aufgrund der Grundanteilsverordnung entfallen von dem Veräußerungserlös entweder 20 %, 30 % oder 40 % auf den Grund und Boden. Dies ist unter anderem abhängig davon, wie viele Einwohner die Gemeinde, in der sich das Gebäude befindet, hat und wie hoch der durchschnittliche Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) ist.

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.