



BMF

BUNDESMINISTERIUM
FÜR FINANZEN

Immobilien und Steuern

Ein Service zu Kauf, Verkauf, Vermietung und Verpachtung.



Hinweis

Diese Broschüre wird 2017 erstmals aufgelegt und erweitert das Serviceangebot der BMF-Publikationen um den Themenbereich „Immobilien und Steuern“.

Geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen im Grunderwerbsteuergesetz, die mit Beginn 2016 schlagend wurden, sollen in der vorliegenden Broschüre ebenso dargelegt werden wie sämtliche steuerlich relevanten Inhalte zu den Themen Immobilienkauf und -verkauf, Vermietung und Verpachtung sowie die Vergebührung von Mietverträgen.

Darüber hinaus soll ein Überblick zur Grunderwerbsteuer allgemein geschaffen und umsatzsteuerliche Aspekte im Rahmen des Themas Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden.

In der gesamten Broschüre werden, soweit dies möglich ist, ohne die inhaltliche Verständlichkeit zu beeinträchtigen, auch die weiblichen Formen genannt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle nur in der männlichen Form niedergeschriebenen Formulierungen selbstverständlich auch Frauen gegenüber gelten.

Inhalt

I. Erwerb von inländischen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten	8
1. Grunderwerbsteuer	8
1.1. Was unterliegt der Grunderwerbsteuer?	8
1.2. Was sind Grundstücke im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes?	9
2. Bemessungsgrundlage	10
2.1. Gegenleistung	10
2.2. Grundstückswert	12
2.3. Einheitswert	12
2.4. Ermittlung des Grundstückswerts	13
3. Steuersätze	18
3.1. Der Stufentarif und seine Anwendung	18
3.2. Weitere Steuersätze	21
4. Befreiungen	21
4.1. Bagatellgrenze	21
4.2. Abschreibung geringwertiger Grundstücke	21
4.3. Begünstigte Betriebsübertragungen	21
4.4. Förderung gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke	23
4.5. Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren	24
4.6. Bessere Gestaltung von Bauland	24
4.7. Erwerb durch Ehegattin/-gatten oder eingetragene/n Partner/in	24
4.8. Behördlicher Eingriff	25
4.9. Zuwendung öffentlich-rechtliche Körperschaften	25
4.10. Realteilung	25
5. Entstehen der Steuerschuld und Steuerschuldner/in	25
5.1. Wann entsteht die Steuerschuld?	25
5.2. Steuerschuldner/in	28
5.3. Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer	28

II. Vermietung und Verpachtung von Immobilien	34
1. Einkommensteuer	34
1.1. Absetzung für Abnutzung (AfA)	35
1.2. Aufwand für die Erhaltung und Herstellung von Mietobjekten	37
1.3. Aufgabe der Vermietung	46
1.4. Steuerliche Berücksichtigung von Subventionen	46
2. Umsatzsteuer	47
2.1. „Gemischte“ (unternehmerische und private) Nutzung von Grundstücken	47
2.2. Steuerbefreiung für Kleinunternehmer/innen (Kleinunternehmerregelung)	49
2.3. Bemessungsgrundlage Umsatzsteuer	50
2.4. Umsatzsteuersätze bei Vermietung	51
2.5. Voraussetzungen für die Geltendmachung des Vorsteuerabzugs	55
2.6. Umsatzsteuervoranmeldung	57
3. Liebhaberei	59
4. Gebühr für Mietverträge, Pachtverträge und sonstige Bestandverträge	61
4.1. Besonderheit bei Wohnungsmietverträgen	62
4.2. Selbstberechnung/Einzahlung	63
4.3. Selbstberechnung durch einen Bevollmächtigten	65
4.4. Anzeige	66
III. Veräußerung von Immobilien und Liegenschaften	70
1. Immobilienertragsteuer (ImmoEST)	70
1.1. Besteuerung von Grundstücksverkäufen	71
1.2. Besteuerung bei Grundstückstausch	72
1.3. Besteuerung gemischter Schenkungen	72
1.4. Übergabsverträge	73

2. Befreiungen von der Immobilienertragsteuer	74
2.1. Hauptwohnsitzbefreiung	75
2.2. Herstellerbefreiung	78
2.3. Befreiung, wenn der Verkauf aufgrund einer (drohenden) Enteignung erfolgt	80
2.4. Tausch von Liegenschaften im Zusammenhang mit einem Flurbereinigungs-, Zusammenlegungs- oder Baulandumlegungsverfahren	80
3. Ermittlung der besteuereungsrelevanten Einkünfte aus einem Grundstücksverkauf	81
3.1. Ermittlung von Einkünften	82
3.2. Option auf Regelbesteuerung	86
3.3. Verluste bei Grundstücksverkäufen	87
4. Entrichtung der Immobilienertragsteuer	87
4.1. Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer	87
4.2. Weitere Möglichkeiten für die Berechnung und Bezahlung der ImmoEST	91
5. Mitteilung der ImmoEST und besondere Vorauszahlung der ImmoEST	91
6. Erfassung in der Einkommensteuererklärung (Formular E 1)	92
6.1. Anrechnung der Grunderwerbsteuer	93
7. Umsatzsteuer	94
7.1. Umsatzsteuerliche Konsequenzen des Verkaufs von Mietgrundstücken	94
7.2. Umsatzsteuerliche Konsequenzen der Entnahme einer vermieteten Liegenschaft	94
Formulare	97
Service aus erster Hand	117
Übersicht Standorte Finanzämter	118



Erwerb von inländischen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten

Das Grunderwerbsteuergesetz 1987 besteuert Erwerbsvorgänge von inländischen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.

Die Besteuerung erfolgt unabhängig davon, ob es sich um einen entgeltlichen (z. B. Kaufvertrag) oder unentgeltlichen Erwerbsvorgang (z. B. Schenkung, Erbschaft) handelt.

In den letzten Jahren gab es einige tiefgreifende Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes, so zum Beispiel die Änderungen zum 1. Juni 2014 mit BGBl. I Nr. 36/2014. Diese Fassung des Grunderwerbsteuergesetzes galt für den Zeitraum 1. Juni 2014 bis 31. Dezember 2015. Mit dem Steuerreformgesetz 2015/2016 (BGBl. I Nr. 118/2015) erfolgte eine größere Reform des Grunderwerbsteuergesetzes.

In dieser Publikation wird ausschließlich die ab 1. Jänner 2016 geltende Fassung des Grunderwerbsteuergesetzes behandelt.

I. Erwerb von inländischen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten

1. Grunderwerbsteuer

1.1. Was unterliegt der Grunderwerbsteuer?

Der Grunderwerbsteuer unterliegt der Erwerb von inländischen Grundstücken. Entscheidend für das Entstehen der Steuerschuld ist das rechtsgültige Zustandekommen des Verpflichtungsgeschäftes (Kaufvertrag, Tauschvertrag etc.).

Der Grunderwerbsteuer unterliegen

- Kaufverträge (schriftlich und mündlich) oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks begründen (z. B. Tauschverträge, Scheidungsvergleiche, Schenkung)
- der Eigentumserwerb an einem Grundstück ohne vorangegangenes Verpflichtungsgeschäft (z. B. gesetzliche Erbfolge, Testament, Vermächtnis, Ersitzung, Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren)
- die Abtretung des Übereignungsanspruches, womit ein Übereignungsanspruch oder ein Recht aus einem Kaufanbot weiter übertragen wird; auch die Abtretung des Übereignungsanspruches in einer Vertragskette begründet die Grunderwerbsteuerpflicht

Hinweis

Bei einem Kaufvertrag über ein Grundstück besteht das Verpflichtungsgeschäft in der Verpflichtung des Käufers auf Leistung des Kaufpreises und in der Verpflichtung des Verkäufers auf Übertragung des Eigentums. Das Erfüllungsgeschäft besteht dagegen in der tatsächlichen Zahlung des Kaufpreises und der Eintragung des Eigentumsrechtes im Grundbuch.

Für die Grunderwerbsteuerpflicht sind unerheblich:

- Entgeltlichkeit: Es sind entgeltliche und unentgeltliche Erwerbsvorgänge steuerpflichtig.
- Übergeber und Übernehmer: Es gibt keine Unterscheidung zwischen beschränkter oder unbeschränkter Steuerpflicht.
- Ort der Übertragung: Der Erwerbsvorgang über ein inländisches Grundstück ist auch dann Grunderwerbsteuerpflichtig, wenn beispielsweise der Kaufvertrag im Ausland abgeschlossen wird.
- Zustandekommen des Erwerbsvorganges: Kaufverträge können mündlich oder schriftlich zustande kommen.
- Erfüllungsgeschäft: Auf die Eintragung des Eigentumsrechtes in das Grundbuch kommt es nicht an.

Beispiel

Ein Verkäufer A schließt mit einem Käufer B einen Kaufvertrag über ein Grundstück ab. Dieser Rechtsvorgang ist Grunderwerbsteuerpflichtig. Noch bevor das Eigentum des B im Grundbuch eingetragen wird, veräußert dieser das Grundstück weiter an C. Auch wenn es zu keiner Eigentumsübertragung zwischen A und B kommt, sondern das Eigentum durch die Eintragung in das Grundbuch gleich an C übertragen wird, unterliegt der Kaufvertrag zwischen B und C ebenfalls der Grunderwerbsteuer.

- der Erwerb der Verwertungsbefugnis, darunter fallen Rechtsgeschäfte, die es jemanden ohne Erwerb eines Übereignungsanspruchs rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten (z. B. Treuhandverträge)

Beispiel

Der Verkäufer A verkauft seine Liegenschaft an B. B erwirbt die Liegenschaft aber nicht für sich, sondern treuhändig für C. Damit erwirbt B rechtlich den Übereignungsanspruch von A. Durch das Treuhandverhältnis zwischen B und C erwirbt C die wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Grundstück. Grunderwerbsteuerpflichtig ist sowohl der rechtliche Erwerb des Übereignungsanspruches durch B als auch der Erwerb

der wirtschaftlichen Verfügungsmacht durch C. Die Grunderwerbsteuer fällt somit zweifach an.

- der Gesellschafterwechsel, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile an einer Personengesellschaft, in deren Vermögen sich ein Grundstück befindet, auf neue Gesellschafter übergehen
- die Anteilsvereinigung, wenn sich im Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft ein Grundstück befindet und 95 % der Anteile an der Gesellschaft in der Hand eines Gesellschafters oder einer Unternehmensgruppe vereinigt werden
- Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übertragung von mindestens 95 % aller Anteile an einer Personen- oder Kapitalgesellschaft begründen

1.2. Was sind Grundstücke im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes?

Das Grunderwerbsteuergesetz versteht unter einem Grundstück zunächst Grundstücke im Sinn des bürgerlichen Rechts mitsamt dem Zubehör.

Das sind

- Grund und Boden
- Gebäude
- der Zuwachs (Pflanzen, Tiere) und
- das Zubehör (z. B. Geschäftseinrichtung).

Als Grundstücke gelten auch (und unterliegen damit der Grunderwerbsteuerpflicht)

- das Baurecht (das ist das Recht auf einem fremden Grund ein Bauwerk zu errichten) und
- Bauten auf fremden Grund (z. B. Superädifikate).

Nicht zum Grundstück zählen

- Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören. Betriebsanlagen (z. B. Backofen, Tanks, Kesselanlagen) sind zwar Zubehör, aber von der Grunderwerbsteuer ausgenommen.
- Inventar, das sind bewegliche Sachen (z. B. Wohnungseinrichtung), die mit dem Gebäude nicht fest verbunden sind oder ohne Zerstörung und wirtschaftlich sinnvoll vom Gebäude losgelöst werden können. Der auf das übernommene Inventar entfallende Anteil der Gegenleistung fällt nicht in die Bemessungsgrundlage.

2. Bemessungsgrundlage

Die Grunderwerbsteuer wird grundsätzlich von der **Gegenleistung** bemessen. In bestimmten Fällen ist als Mindest- und Ersatzbemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der sogenannte **Grundstückswert** oder der **Einheitswert** (bzw. der gemeine Wert) heranzuziehen. Die Ermittlung dieser Werte, wird durch das Grund-

erwerbsteuer- oder das Bewertungsgesetz vorgegeben. Ein häufiger Anwendungsfall für die Ersatzbemessungsgrundlage sind bestimmte Erwerbsvorgänge im Familienverband iSd § 26a Abs. 1 Z 1 GGG. Das bedeutet, dass bei Erwerbsvorgängen im Familienverband immer der Grundstückswert bzw. der Einheitswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, unabhängig von einer allfälligen Gegenleistung.

Der Familienverband iSd § 26a Abs. 1 Z 1 GGG umfasst:

- Ehegattinnen/-gatten oder eingetragene Partner/innen während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft);
- Lebensgefährtinnen/-gefährten, sofern diese einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten;
- Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie (z.B. Kinder, Enkel, Eltern, Großeltern);
- Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegattinnen/-gatten oder eingetragene Partner/innen;
- sowie Geschwister, Nichten oder Neffen

jeweils der Übergeberin bzw. des Übergebers.

2.1. Gegenleistung

Zur Gegenleistung zählt alles, was der Erwerber des Grundstückes (oder ein anderer für sie oder ihn) dem Veräußerer (oder einem Dritten) zu leisten verspricht, um das Grundstück zu erhalten.

Die Gegenleistung ist beispielsweise

- beim Kauf der Kaufpreis einschließlich der von der Käuferin/vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der der Verkäuferin/dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen

Beispiel

Für übernommene sonstige Leistungen: Der Käufer verpflichtet sich zur Übernahme einer Darlehensschuld. Für vorbehaltene Nutzungen des Verkäufers: Der Verkäufer behält sich am Grundstück ein Wohnungsrecht oder ein Fruchtgenussrecht vor.

- beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren das Meistbot einschließlich der von der Ersteherin/vom Ersterer nach den Versteigerungsbedingungen neben dem Meistbot zu übernehmenden Belastungen der Liegenschaft
- bei der Abtretung des Übereignungsanspruches die Übernahme der Verpflichtungen aus dem Rechtsgeschäft, das den Übereignungsanspruch begründet einschließlich der Leistungen, zu denen sich die/der Übernehmer/in gegenüber der/dem Abtretenden verpflichtet
- bei der Enteignung die Enteignungsschädigung

Der Gegenleistung sind hinzu zu rechnen

- Leistungen, die die erwerbende Person anderen Personen als der veräußernden

Person als Gegenleistung dafür gewährt, dass sie auf den Erwerb des Grundstückes verzichten

Beispiel

Für den Verzicht auf sein Vorkaufsrecht verspricht der Erwerber des Grundstückes dem Vorkaufsberechtigten ein bestimmtes Entgelt zu zahlen.

- Leistungen, die eine andere Person als die erwerbende Person der veräußernden Person als Gegenleistung dafür gewährt, dass die veräußernde Person der erwerbenden Person das Grundstück überlässt.

Beispiel

Damit die Verkäuferin das Grundstück an einen bestimmten Erwerber veräußert, verspricht ein Bauunternehmer (z. B. in Erwartung eines Bauauftrages durch diesen Erwerber) dem Veräußerer eine bestimmte Leistung.

Wird für den Grundstücksumsatz die Bezahlung der Umsatzsteuer vereinbart, ist auch die Umsatzsteuer der Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen.

Die für den Grundstückserwerb zu entrichtende Grunderwerbsteuer wird der Gegenleistung weder hinzugerechnet noch abgezogen.

Wann ist der Grundstückswert oder der Einheitswert bzw. gemeine Wert als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer heranzuziehen?

2.2. Grundstückswert

Bei folgenden Erwerbsvorgängen von Grundstücken des Grundvermögens (nicht land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) ist der Grundstückswert immer als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Die Beurteilung, ob es sich um ein Grundstück des Grundvermögens handelt, richtet sich nach dem Bewertungsgesetz und wird vom zuständigen Lagefinanzamt durchgeführt. Der Grundstückswert ist vom Steuerpflichtigen selbst zu ermitteln:

- bei unentgeltlichem Erwerb bzw. beim unentgeltlichen Teil eines teilentgeltlichen Erwerbs (z. B. Schenkung)
- bei Erwerben von Todes wegen (z. B. Erbe)
- bei Erwerben unter Lebenden im Familienverband iSd § 26a Abs. 1 Z 1 GGG
- Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigungen bzw. -übertragungen und Umgründungen nach dem UmgrStG
- wenn eine Gegenleistung vorhanden, aber nicht ermittelbar ist

2.3. Einheitswert

Bei bestimmten Erwerbsvorgängen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist der einfache Einheitswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Die Einordnung

als land- und forstwirtschaftliches Grundstück richtet sich nach dem Bewertungsgesetz. Die Einordnung und der Einheitswert werden vom zuständigen Lagefinanzamt festgestellt:

- bei Erwerben unter Lebenden im Familienverband iSd § 26a Abs. 1 Z 1 GGG
- bei Erwerben von Todes wegen (z. B. Erbe) im Familienverband iSd § 26a Abs. 1 Z 1 GGG
- Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigungen bzw. -übertragungen und Umgründungen nach dem UmgrStG

Es wird grundsätzlich jener Einheitswert angesetzt, der vor dem Erwerbsvorgang zuletzt festgestellt wurde. Haben sich die Verhältnisse zwischen dem letzten Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbes geändert, dass nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes die Voraussetzungen für eine Wert- oder Artfortschreibung oder spätestens durch den Erwerbsvorgang die Voraussetzungen für eine Nachfeststellung gegeben sind, ist für den Zeitpunkt des Grundstückserwerbes ein besonderer Einheitswert zu ermitteln. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück in der Zwischenzeit in Bauland umgewidmet wurde. In diesen Fällen muss Kontakt mit dem Lagefinanzamt des Grundstückes aufgenommen werden.

Bei der unentgeltlichen Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

außerhalb des Familienverbandes iSd § 26a Abs. 1 Z 1 GGG kommt der gemeine Wert als Bemessungsgrundlage zur Anwendung.

2.4. Ermittlung des Grundstückswerts

Der Grundstückswert ist seit 1. Jänner 2016 die Mindest- und Ersatzbemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bei Grundstücken des Grundvermögens.

Der Grundstückswert kann auf folgende Arten ermittelt werden:

- Pauschalwertmodell
- Geeigneter Immobilienpreisspiegel
- Außerdem kann der geringere gemeine Wert eines Grundstückes nachgewiesen werden.

Welchen dieser drei Werte muss ich nehmen?

Grundsätzlich kann jede der drei Möglichkeiten (Pauschalwertmodell, Immobilienpreisspiegel, nachgewiesener geringerer gemeiner Wert) für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer herangezogen werden. Es besteht sohin Wahlfreiheit der Ermittlungsmethode für jedes Grundstück (wirtschaftliche Einheit). Es muss jedoch beachtet werden, dass nicht jede Möglichkeit der Wertermittlung in jedem Fall anwendbar ist (z. B. kann für Gewerbeimmobilien kein Grundstückswert nach einem geeigneten Immobilienpreisspiegel ermittelt werden, weil dafür keine Kategorie vorgesehen ist).

2.4.1. Pauschalwertmodell

Das Pauschalwertmodell ist ein Berechnungsverfahren, das zur Berechnung des Grundstückswertes herangezogen werden kann. Das Pauschalwertmodell beinhaltet grundsätzlich fünf Faktoren, sowie eine Reihe von Abschlägen (Abschlag für Alter und Art des Gebäudes). Es wird die Summe aus dem Wert des Grund und Bodens sowie dem Wert des Gebäudes gebildet. Folgende Formel stellt dies dar:

$$\begin{array}{c}
 \textbf{Grundwert} \\
 (\text{Grundfläche} * 3\text{fachem Bodenwert/m}^2 \\
 * \text{Hochrechnungsfaktor}) \\
 + \\
 \textbf{Gebäudewert} \\
 (\text{Nutzfläche bzw. Bruttogrundrissfläche} \\
 * \text{Baukostenfaktor} * \text{Abschlag für Alter} \\
 \text{und Art des Gebäudes})
 \end{array}$$

Wofür stehen die einzelnen Faktoren und wie erhalte ich sie?

Grundfläche: Die Fläche des gesamten Grundstückes, das übertragen werden soll. Sie kann z. B. dem Grundbuch entnommen werden. Wird nur ein Teil eines Grundstückes übertragen, ist die Grundfläche dementsprechend zu aliquotieren.

Bodenwert: Der ungekürzte durchschnittliche Bodenwert pro m² eines Grundstückes, der im Rahmen der Ermittlung des Einheitswertes zu Grunde gelegt wurde. Die Kürzung für die Bebauung (25 %) ist nicht

vorzunehmen. Auch die pauschalen Erhöhungen (zuletzt 1. Jänner 1983 um 35%) sind nicht anzusetzen.

Dieser Wert kann durch die Partei selbst oder die Parteienvertreterin/den Parteienvertreter (Rechtsanwalt/Notar/Wirtschaftstreuhand) ausschließlich elektronisch über Finanz-Online beim zuständigen Lagefinanzamt angefragt werden.

Hochrechnungsfaktor: In der Anlage zur Grundstückerwertverordnung wird ein Hochrechnungsfaktor pro Gemeinde bzw. für die fünf größten österreichischen Städte pro Bezirk (Wien, Graz) oder pro Stadtteil (Linz, Salzburg, Innsbruck) bekanntgegeben. Es ist der Hochrechnungsfaktor der jeweiligen Lagegemeinde des Grundstückes in die Formel einzusetzen.

Nutzfläche: Die gesamte Bodenfläche eines Gebäudes, abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrüche und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche des Kellers wird pauschal ermittelt, indem 35% der gesamten Bodenfläche des Kellers als Nutzfläche angesetzt werden, es sei denn, es liegt nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- oder Geschäftszwecke vor. Ob eine Eignung für Wohn- oder Geschäftszwecke besteht, ist weder nach der subjektiven Ansicht der Vertragsteile noch nach der tatsächlichen Verwendung, sondern nach dem objektiven

Zustand der Räume – auch unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften – zu beurteilen. Die Fläche einer Garage oder eines Kraftfahrzeugabstellplatzes ist ebenfalls im Ausmaß von 35% anzusetzen; ein Nachweis eines geringeren Nutzungsausmaßes ist hier nicht möglich.

Bruttogrundrissfläche: Ist die Nutzfläche nicht bekannt, kann stattdessen die Bruttogrundrissfläche, um einen pauschalen Abschlag von 30% vermindert, zur Berechnung des Wertes des Gebäudes herangezogen werden.

Für die Ermittlung der Bruttogrundrissfläche eines Gebäudes ist die Summe der Grundrissflächen aller Grundrissebenen zu bilden. Die Grundrissfläche ist die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes. Ein unausgebauter Dachboden stellt keine Grundrissebene dar.

Nicht zu erfassen sind außerdem:

- nicht überdeckte Bereiche (insbesondere Balkone)
- konstruktiv oder gestalterisch bedingte Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen
- Kriechkeller, Kellerschächte, Außentrepfen, nicht nutzbare Dachflächen oder konstruktiv bedingte Hohlräume

Kellergeschosse und Garagen sind mit der halben Fläche in die Ermittlung der Bruttogrundrissfläche einzubeziehen.

Die so errechnete gesamte Bruttogrundrissfläche ist um 30 % zu kürzen (auch die um 50 % verminderte Fläche eines Kellers oder Garage ist um 30 % zu kürzen).

Beispiel

Ein Einfamilienhaus hat folgende Außenmaße: Erdgeschoss 10 × 10 m, erster Stock 10 × 10 m, angebaute Garage 3 × 4 m, Keller 10 × 10 m. Daraus ergibt sich eine Bruttogrundrissfläche von 100 m² + 100 m² + 6 m² (halbe Garagenfläche) + 50 m² (halbe Kellerfläche) = 256 m² Diese Bruttogrundrissfläche ist um 30 % zu kürzen. 256 m² × 70 % = 179,2 m²

Baukostenfaktor: Pro Bundesland wird in der Grundstückswertverordnung ein Baukostenfaktor vorgegeben. Außerdem gibt es unterschiedliche Ansätze des Baukostenfaktors, je nach Alter und Art des Gebäudes.

Bundesland	Baukostenfaktor je Quadratmeter
Wien	1.470 Euro
Niederösterreich	1.310 Euro
Burgenland	1.270 Euro
Oberösterreich	1.370 Euro
Salzburg	1.550 Euro
Tirol	1.370 Euro

Vorarlberg	1.670 Euro
Steiermark	1.310 Euro
Kärnten	1.300 Euro

Ansatz für das Alter des Gebäudes: Je nach Alter des Gebäudes ist der Baukostenfaktor in einem unterschiedlich hohen Ausmaß anzusetzen:

Alter	Ansatz
0–20 Jahre, umfassende Sanierung	100 %
Teilsanierung	85 %
20–40 Jahre	65 %
älter als 40 Jahre	30 %

(Für einfachste Gebäude ist die Anzahl der Jahre zu halbieren, eine allfällige Sanierung ist unbeachtlich.)

Sanierung: Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt mindestens vier der folgenden Maßnahmen umgesetzt wurden, eine Teilsanierung, wenn innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt mindestens zwei der Maßnahmen umgesetzt wurden:

- Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes

- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern
- Austausch von mindestens 75 % der Fenster

Wird nur ein Teil eines Gebäudes saniert und können die Sanierungsmaßnahmen diesem Gebäudeteil zugeordnet werden (z. B. Anbau, Dachbodenausbau oder Sanierung einer Eigentumswohnung), ist der Baukostenfaktor je nach der Beschaffenheit des jeweiligen Gebäudeteiles anzuwenden.

Kann keine Zuordnung vorgenommen werden, liegt eine umfassende Sanierung bzw. Teilsanierung vor, wenn mindestens vier bzw. zwei Maßnahmen bei mehr als der Hälfte des Gebäudes umgesetzt wurden.

Abschlag für Art des Gebäudes: Je nach Art des Gebäudes ist der Baukostenfaktor wie folgt anzusetzen:

Art des Gebäudes	Ansatz
bei Wohnzwecken dienenden Gebäuden, soweit für diese kein Richtwert- oder Kategoriemietzins gemäß § 16 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 100/2014 gilt	100 %

bei Fabriksgebäuden, Werkstättengebäuden und Lagerhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind	60 %
bei einfachsten Gebäuden (z. B. Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser oder nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise	25 %
bei allen anderen Gebäuden	71,25 %

Beispiel

Einfamilienhaus in Kindberg (Stmk, Bezirk Bruck-Mürzzuschlag), Grundstücksfläche laut Grundbuch: 1.000 m², Bodenwert lt. Einheitswert-Akt: 41,28 ATS/m², Hochrechnungsfaktor lt. Anlage zur VO: 2, (1 € = 13,76 ATS)

Einfamilienhaus: Baujahr: 1960, Austausch von mindestens 75 % der Fenster 2010, Erneuerung des Außenverputzes mit Erneuerung der Wärmedämmung 2011, Austausch der Heizungsanlage 2013, Austausch der Badezimmer 2012, Bruttogrundrissfläche Erdgeschoß und erster Stock: 240 m², Keller: 120 m²

Zubau: Baujahr: 1993, Nutzfläche Erdgeschoß und erster Stock: 70 m², freistehende Garage: 36 m², Baukostenfaktor für Steiermark: 1.310 €

Grundwert:

$1000 * 3 * 41,28 \text{ €} / 13,76 * 2 = 18.000 \text{ €}$

Gebäudewert:

$$240 * 70\% * 1.310 \text{ €} = 220.080 \text{ €}$$

Die Bruttogrundrissfläche ist um 30 % kürzen. Es wurde eine umfassende Sanierung getätigt weshalb der Baukostenfaktor nicht zu kürzen ist.

$$120 * 70\% * 50\% * 1.310 \text{ €} = 55.020 \text{ €}$$

Die Bruttogrundrissfläche des Kellers ist um 30 % zu kürzen. Wird bei Kellern die Bruttogrundrissfläche verwendet, ist die gekürzte Fläche zusätzlich um 50 % zu kürzen. Im Ergebnis erfolgt ein Ansatz mit 35 % des Kellers. Der Keller teilt die Sanierung des darüber liegenden Gebäudes.

$$70 * 65\% * 1.310 \text{ €} = 59.605 \text{ €}$$

Es wird die Nutzfläche ungekürzt in die Berechnung aufgenommen. Auf Grund des Alters erfolgt eine Kürzung um 35 %.

$$36 * 25\% * 30\% * 1310 \text{ €} = 3.537 \text{ €}$$

Es wird die Nutzfläche ungekürzt in die Berechnung aufgenommen. Auf Grund des Alters erfolgt eine Kürzung um 70 %. Einfachste Gebäude, wie z. B. freistehende ungeheizte Garagen haben einen Abschlag von 75 %.

$$\text{Gebäudewert} = 338.242 \text{ €}$$

**Grundwert + Gebäudewert =
Grundstückswert:**

$$18.000 \text{ €} + 338.242 \text{ €} = 356.242 \text{ €}$$

Hinweis

Auf www.bmf.gv.at stellt das Bundesministerium für Finanzen im Bereich Berechnungsprogramme einen Grundstückswertrechner nach dem Pauschalwertmodell zur Verfügung.

2.4.2. Geeigneter Immobilienpreisspiegel

In der Grundstückswertverordnung wird ein geeigneter Immobilienpreisspiegel festgelegt, der für die Ermittlung des Grundstückswertes heranzuziehen ist. Für Erwerbsvorgänge (es wird auf das Entstehen der Steuerschuld abgestellt) kann jeweils ausschließlich der genannte Immobilienpreisspiegel herangezogen werden:

- Ab 1. Jänner 2017: Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria. Diese Listen sind auf der Homepage der Statistik Austria veröffentlicht unter Wirtschaft – Preise – Immobiliendurchschnittspreise.

Der Wert des Grundstückes ist nach dem jeweiligen Immobilienpreisspiegel zu ermitteln. Von diesem Wert ist ein Abschlag von 28,75 % vorzunehmen. Der so ermittelte Wert kann als Grundstückswert herangezogen werden.

Hinweis

Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich bzw. die Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria dürfen nur dann verwendet werden, wenn die Vorgaben für die jeweilige Grundstücks- oder Gebäudekategorie mit den Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

2.4.3. Geringerer gemeiner Wert eines Grundstückes

Neben der Ermittlung des Grundstückswertes anhand des Pauschalwertmodells und eines geeigneten Immobilienpreisspiegels, kann die/der Steuerpflichtige, den geringeren gemeinen Wert eines Grundstückes nachweisen. Geringer bedeutet in diesem Fall geringer als der nach den beiden Ermittlungsmethoden ermittelte Grundstückswert. Dieser Nachweis kann beispielsweise durch ein Schätzungsgutachten erbracht werden. Wird dieses von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt, hat das Gutachten die Vermutung der Richtigkeit für sich. Der geringere gemeine Wert kann aber auch durch verschiedene andere Beweismittel glaubhaft gemacht werden:

- Sonstiges Schätzungsgutachten
- Kaufpreis bei nicht lang zurückliegendem Ankauf

- Kaufpreis von vergleichbaren Liegenschaften
- Wurde ein Hypothekarkredit aufgenommen, kann der dem Kredit zugrunde gelegte Wert laut Bankenschätzung herangezogen werden

3. Steuersätze

Die Grunderwerbsteuer beträgt im Allgemeinen 3,5% der Bemessungsgrundlage. Dies gilt insbesondere bei entgeltlichen Erwerbsvorgängen oder bei teilentgeltlichen Vorgängen hinsichtlich des entgeltlichen Teils.

3.1. Der Stufentarif und seine Anwendung

Unter bestimmten Umständen kommt ein Stufentarif zu Anwendung. Dies ist der Fall bei:

- unentgeltlichen Erwerben sowie bei Erwerben, die als unentgeltlich gelten
- teilentgeltlichen Erwerben hinsichtlich des unentgeltlichen Teiles

Der Stufentarif beträgt

- für die ersten 250.000 Euro: 0,5%
- für die nächsten 150.000 Euro: 2,0%
- und darüber hinaus: 3,5%

des Grundstückswertes.

Wann ist ein Erwerbsvorgang unentgeltlich?

Unter folgenden Voraussetzungen handelt es sich um einen unentgeltlichen Erwerbsvorgang oder wird ein Erwerbsvorgang als unentgeltlich fingiert:

- eine Gegenleistung ist nicht vorhanden oder beträgt nicht mehr als 30 % des Grundstückswertes bzw. gemeinsamen Wertes
- bei Erwerben von Todes wegen (z. B. Erbe)
- bei Erwerben unter Lebenden im Familienverband iSd § 26a Abs. 1 Z 1 GGG (Familienverband siehe I. 2. Bemessungsgrundlage siehe I. 2. Bemessungsgrundlage)
- Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigungen bzw. -übertragungen und Umgründungen nach dem UmgrStG

Hinweis

„Unentgeltlich fingiert“ bedeutet, dass der Erwerbsvorgang zu Gänze als unentgeltlicher Erwerbsvorgang gilt, unabhängig davon ob und in welcher Höhe eine Gegenleistung vorliegt.

Wann ist ein Erwerbsvorgang teilentgeltlich?

Ein teilentgeltlicher Erwerb liegt vor, wenn eine Gegenleistung mehr als 30 %, aber nicht mehr als 70 % des Grundstückswertes beträgt. Im Ausmaß des unentgeltlichen Teiles des Grundstückswertes kommt der Stufentarif, im Ausmaß des entgeltlichen Teiles des Grundstückswertes der „Normaltarif“ in Höhe von 3,5 % zur Anwendung.

Wann ist ein Erwerbsvorgang entgeltlich?

Wenn die Gegenleistung mehr als 70 % des Grundstückswertes bzw. gemeinen Wertes beträgt und kein als unentgeltlich fingierter Erwerbsvorgang vorliegt.

Wann müssen Erwerbsvorgänge zusammengerechnet werden?

Bei der Ermittlung des Stufentarifes müssen bestimmte Erwerbsvorgänge zusammengerechnet werden, wodurch sich für nachfolgende Erwerbsvorgängen der Steuersatz im Stufentarif erhöht. Diese Zusammenrechnung wirkt sich nur auf den Steuersatz aus. Es gibt zwei verschiedene Arten der Zusammenrechnung:

- Vertikale Zusammenrechnung: Es werden alle unentgeltlichen Erwerbe (bzw. unentgeltlichen Teile von teilentgeltlichen Erwerben) zusammengerechnet, die zwischen denselben Personen innerhalb von fünf Jahren stattgefunden haben. Eine Zusammenrechnung wird auch dann vorgenommen, wenn die Erwerbe gleichzeitig (z. B. mit einem Schenkungsvertrag) erfolgen.

Beispiel

Erwerbsvorgang 1: Der Vater schenkt seiner Tochter ein Grundstück (Grundstückswert: 200.000 Euro).

Erwerbsvorgang 2: 2 Jahre später schenkt er seiner Tochter ein zweites Grundstück (Grundstückswert: 300.000 Euro).

Berechnung:

Erwerbsvorgang 1: Die Grunderwerbsteuer beträgt 1.000 Euro (0,5% von 200.000 Euro).

Erwerbsvorgang 2: Nur für die Ermittlung des Steuersatzes ist der Bemessungsgrundlage des zweiten Erwerbsvorganges die Bemessungsgrundlage des ersten Erwerbsvorganges hinzuzurechnen. 200.000 Euro des Stufentarifes sind deshalb bereits vom ersten Erwerbsvorgang „verbraucht“. Beim zweiten Erwerbsvorgang sind deshalb 50.000 Euro mit 0,5%, 150.000 Euro mit 2% und 50.000 Euro mit 3,5% zu besteuern. Die Grunderwerbsteuer beträgt 5.000 Euro.

Der letzte Erwerbsvorgang, mit dem Erwerbe zu Lebzeiten zusammengerechnet werden müssen, ist der Erwerb von Todes wegen. Die Fristberechnung stellt auf den jeweiligen Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld ab. Eine Zusammenrechnung erfolgt sowohl bei Erwerben durch und von natürlichen Personen als auch durch und von Personen- oder Kapitalgesellschaften. Allerdings werden nur Erwerbe „in die gleiche Richtung“ zusammengerechnet (also z. B. Elternteil an Kind).

- **Horizontale Zusammenrechnung:** Wenn ein Grundstück (wirtschaftliche Einheit) innerhalb der 5-Jahres-Frist an dieselbe Person fällt, auch wenn die Übergeber unterschiedlich sind, sind diese Erwerbsvorgänge zusammenzurechnen.

Beispiel

Erwerbsvorgang 1: Die Tochter erbt von ihrem Vater die Hälfte eines Grundstücks (Grundstückswert: 200.000 Euro).

Erwerbsvorgang 2: 2 Jahre später erbt die Tochter die zweite Hälfte des Grundstücks von der Mutter (Grundstückswert: 300.000 Euro).

Berechnung:

Erwerbsvorgang 1: Die Grunderwerbsteuer beträgt 1.000 Euro (0,5% von 200.000 Euro).

Erwerbsvorgang 2: Nur für die Ermittlung des Steuersatzes ist der Bemessungsgrundlage des zweiten Erwerbsvorganges die Bemessungsgrundlage des ersten Erwerbsvorganges hinzuzurechnen. 200.000 Euro des Stufentarifes sind deshalb bereits vom ersten Erwerbsvorgang „verbraucht“. Beim zweiten Erwerbsvorgang sind deshalb 50.000 Euro mit 0,5%, 150.000 Euro mit 2% und 50.000 Euro mit 3,5% zu besteuern. Die Grunderwerbsteuer beträgt 5.000 Euro.

Wie ist bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vorzugehen?

Bei folgenden Erwerbsvorgängen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken beträgt die Grunderwerbsteuer 2% von der Bemessungsgrundlage (das ist der einfache Einheitswert):

- bei Erwerben unter Lebenden im Familienverband iSd § 26a Abs. 1 Z 1 GGG

- bei Erwerben von Todes wegen (z. B. Erbe) im Familienverband iSd § 26a Abs. 1 Z 1 GGG.

3.2. Weitere Steuersätze

Bei bestimmten Erwerbsvorgängen (Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften, Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung bei Personen- und Kapitalgesellschaften) und bei Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz beträgt die Steuer 0,5%, wenn die Steuer nicht vom Einheitswert zu berechnen ist (gilt also nicht bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, hier beträgt der Steuersatz 3,5%).

Bei einem Grundstückserwerb durch eine privatrechtliche Stiftung oder durch eine damit vergleichbare Vermögensmasse erhöht sich die Steuer um 2,5% des Unterschiedsbetrages zwischen dem Grundstückswert und einer allfälligen Gegenleistung (Stiftungseingangssteueräquivalent).

4. Befreiungen

Im Grunderwerbsteuergesetz sind in folgenden Fällen Befreiungen vorgesehen:

4.1. Bagatellgrenze

Die Bemessungsgrundlage beträgt weniger als 1.100 Euro.

4.2. Abschreibung geringwertiger Grundstücke

Es handelt sich um einen Erwerbsvorgang gemäß § 13 Liegenschaftsteilungsgesetz und die Bemessungsgrundlage beträgt weniger als 2.000 Euro.

4.3. Begünstigte Betriebsübertragungen

4.3.1. Betriebsfreibetrag für Grundvermögen

Bei dieser Befreiungsbestimmung handelt es sich um einen Freibetrag in Höhe von 900.000 Euro („Betriebsfreibetrag“). Der Freibetrag steht nur zu, wenn der Erwerbsvorgang unentgeltlich erfolgt (bei teilentgeltlichen Vorgängen steht er nur hinsichtlich des unentgeltlichen Teils zu). Darüber hinaus müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Erwerberin/der Erwerber muss eine natürliche Person sein.
- Das gemeinsam mit dem Grundstück übertragene Vermögen (Unternehmen, Mitunternehmeranteile) muss der Erzielung betrieblicher Einkünfte (Einkünfte aus selbstständiger Arbeit oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb) dienen.
- Die Übergeberin/der Übergeber muss bei Übergabe unter Lebenden das 55. Lebensjahr vollendet haben oder ist wegen körperlicher, psychischer, sinnesbedingter oder kognitiver Funktionseinschränkungen in einem Ausmaß erwerbsunfähig,

dass sie/er nicht in der Lage ist, ihren/seinen Betrieb fortzuführen oder die mit ihrer/seiner Stellung als Gesellschafter/in verbundenen Aufgaben oder Verpflichtungen zu erfüllen. Das Vorliegen der Erwerbsunfähigkeit ist auf Grundlage eines von der Steuerpflichtigen/vom Steuerpflichtigen beizubringenden medizinischen Gutachtens eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu beurteilen, es sei denn, es liegt eine medizinische Beurteilung durch den für die Steuerpflichtige/den Steuerpflichtigen zuständigen Sozialversicherungsträger vor.

- Die Übergeberin/der Übergeber muss mindestens ein Viertel des Betriebes bzw. der Mitunternehmerschaft (z. B. Anteile an einer OG) übertragen; wird nur ein Teil eines Betriebes oder ein Anteil an einer Mitunternehmerschaft übertragen, steht der Freibetrag nur aliquot in dem Ausmaß zu, das dem Anteil des übergebenen (Teil-)Betriebes am Gesamtbetrieb bzw. dem Anteil der Mitunternehmerschaft am Vermögen der Gesellschaft entspricht.

Der Betriebsfreibetrag darf nur vom unentgeltlichen Teil abgezogen werden; bei teilentgeltlichen Vorgängen ist er daher entsprechend zu aliquotieren. Betriebsübergaben, die innerhalb des Personenkreises des § 26a Abs. 1 Z 1 GGG stattfinden, sind immer unentgeltlich.

Der unentgeltliche Teil unterliegt nach Abzug des Betriebsfreibetrages dem Stufentarif. Bei teilentgeltlichen Übertragungen unterliegt der

entgeltliche Teil, ohne Abzug eines Betriebsfreibetrages, dem Normaltarif von 3,5 %.

Zusätzlich ist die Grunderwerbsteuer, die für unentgeltliche Vorgänge bzw. den unentgeltlichen Teil eines teilentgeltlichen Vorganges nach dem Stufentarif berechnet wird, der Höhe nach mit 0,5 % des (anteiligen) Grundstückswertes – dabei wird der (gegebenfalls aliquote) Betriebsfreibetrag nicht abgezogen – gedeckelt.

4.3.2. Betriebsfreibetrag für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Bei dieser Befreiungsbestimmung handelt es sich um einen Freibetrag in Höhe von 365.000 Euro („Betriebsfreibetrag“). Der Freibetrag steht nur zu, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Erwerbsvorgang erfolgt unentgeltlich oder eine Gegenleistung ist geringer als der Einheitswert
- Der Erwerber muss eine natürliche Person sein
- Der Erwerbsvorgang muss innerhalb des Personenkreises des § 26a Abs. 1 Z 1 GGG stattfinden
- Das gemeinsam mit dem Grundstück übertragene Vermögen (Unternehmen, Mitunternehmeranteile) muss der Erziehung land- und forstwirtschaftlicher Einkünfte dienen
- Die Übergeberin/der Übergeber muss bei Übergabe unter Lebenden das 55. Lebensjahr vollendet haben oder ist wegen körperlicher, psychischer, sinnesbedingter

oder kognitiver Funktionseinschränkungen in einem Ausmaß erwerbsunfähig, dass sie/er nicht in der Lage ist, ihren/seinen Betrieb fortzuführen oder die mit ihrer/seiner Stellung als Gesellschafter/in verbundenen Aufgaben oder Verpflichtungen zu erfüllen. Das Vorliegen der Erwerbsunfähigkeit ist auf Grundlage eines von der Steuerpflichtigen/vom Steuerpflichtigen beizubringenden medizinischen Gutachtens eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu beurteilen, es sei denn, es liegt eine medizinische Beurteilung durch den für die Steuerpflichtigen/den Steuerpflichtigen zuständigen Sozialversicherungsträger vor.

- Die Übergeberin/der Übergeber muss mindestens ein Viertel des Betriebes bzw. der Mitunternehmerschaft (z. B. Anteile an einer OG) übertragen; wird nur ein Teil eines Betriebes oder ein Anteil an einer Mitunternehmerschaft übertragen, steht der Freibetrag nur aliquot in dem Ausmaß zu, das dem Anteil des übergebenen (Teil-)Betriebes am Gesamtbetrieb bzw. dem Anteil der Mitunternehmerschaft am Vermögen der Gesellschaft entspricht.

Nach Abzug des Betriebsfreibetrages unterliegen die Grundstücke dem Steuersatz von 2 %.

4.3.3. Nacherhebung der Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit Betriebsübergaben

Die Steuer wird nacherhoben, wenn der Erwerber innerhalb von fünf Jahren das zugewendete Vermögen oder wesentliche Grundlagen davon (Betrieb) entgeltlich oder unentgeltlich überträgt, betriebsfremden Zwecken zuführt oder den (Teil-)Betrieb aufgibt. Dies gilt nicht, wenn dieser Übertragungsvorgang selbst wieder eine begünstigte Betriebsübertragung darstellt oder Gegenstand einer Umgründung nach dem Umgründungssteuergesetz ist, sofern für das an seine Stelle getretene Vermögen (z. B. Gesellschaftsanteile) kein Grund für eine Nacherhebung der Steuer eintritt.

Bei der Nacherhebung wird der in Abzug gebrachte Betriebsfreibetrag nachversteuert. Wenn bei einer begünstigten Betriebsübergabe, bei der Grundvermögen übergeben wurde, die „Deckelung“ angewendet wurde (0,5 % von des Grundstückswertes ohne Berücksichtigung des Betriebsfreibetrages), dann ist die Differenz zwischen der gedeckelten Grunderwerbsteuer und jener Grunderwerbsteuer, die sich durch Anwendung des Stufentarifs auf den Grundstückswert (ohne Abzug eines Betriebsfreibetrages) ergibt, nachzuversteuern.

4.4. Förderung gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke

Das Grundstück wird unentgeltlich durch eine Körperschaft, Personenvereinigungen

oder Vermögensmasse erworben, die der Förderung gemeinnütziger, mildtätiger oder kirchlicher Zwecke (§§ 34 bis 47 BAO) dient.

4.5. Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren

Ein Grundstück wird auf Grund eines Zusammenlegungsverfahrens- oder eines Flurbereinigungsverfahrens übertragen; die Zusammenlegung oder Flurbereinigung muss den Zielsetzungen des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes entsprechen. Über das Vorliegen der Voraussetzungen entscheidet die Agrarbehörde mit Bescheid. Das Finanzamt ist an die rechtskräftige Entscheidung der Agrarbehörde gebunden.

4.6. Bessere Gestaltung von Bauland

Ein Grundstück wird durch eine behördliche Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland übertragen; darunter sind Maßnahmen einer Behörde (z. B. Raumordnungs- oder Baubehörde) zu verstehen, denen sich ein Grundstückseigentümer nicht entziehen kann. Nicht befreit ist eine freiwillige Vereinbarung, weil dieser keine behördliche Maßnahme zu Grunde liegt. Das Finanzamt ist an die behördliche Maßnahme (Bescheid) gebunden.

4.7. Erwerb durch Ehegattin/-gatten oder eingetragene/n Partner/in

Der Erwerb eines Grundstückes unter Lebenden durch die Ehegattin/den Ehegatten oder eingetragene Partnerin/eingetragene

nen Partner erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- Der Erwerb erfolgt zum Zweck der gleichzeitigen Errichtung oder Anschaffung einer Wohnung
- Die Wohnung dient der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Eheleute oder eingetragenen Partner/innen
- Die bisherige Ehwohnung oder gemeinsame Wohnung der eingetragenen Partner/innen wird aufgegeben (z. B. Kündigung des Mietvertrages, Verkauf der Eigentumswohnung)
- Die Wohnung muss innerhalb von drei Monaten ab Erwerb oder Fertigstellung bezogen werden, bei Errichtung der Wohnung längstens innerhalb von acht Jahren ab Begründung des Miteigentums
- Die Wohnung muss ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse weitere fünf Jahre benützt werden; Umstände, die wegen Nichterfüllung der Voraussetzungen zur Nacherhebung der Steuer führen, sind dem Finanzamt innerhalb eines Monats nach ihrem Eintritt anzuzeigen

Der Erwerb eines Grundstückes von Todes wegen (Erbanfall, Vermächtnis, Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs, wenn die Leistung an Erfüllung statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird) oder auf Grund des § 14 Abs. 1 Z 1 WEG durch die überlebende Ehegattin/den überlebenden Ehegatten oder eingetragene/n Partner/in erfolgt unter folgender Voraussetzung:

- Die Wohnung hat zum Zeitpunkt des Todes der erwerbenden Ehegattin/dem erwerbenden Ehegatten oder eingetragene Partnerin/eingetragenen Partner als Hauptwohnsitz gedient.

Es handelt sich in beiden Fällen um einen Freibetrag von 150 m². Das bedeutet, dass unabhängig von der Größe der Wohnung bis zu 150 m² der Wohnnutzfläche befreit sind. Ist die Wohnung größer, unterliegt nur der über 150 m² Wohnnutzfläche hinausgehende Teil der Besteuerung.

4.8. Behördlicher Eingriff

Der Erwerb eines Grundstückes findet infolge eines behördlichen Eingriffs oder aufgrund eines Rechtsgeschäftes zu Vermeidung eines solchen nachweisbar drohenden Eingriffs statt. Die Befreiung umfasst tatsächlich durchgeführte Enteignungen, aber etwa auch Straßengrundabtretungen, die die Baubehörde aus Anlass von Bauplatzerklärungen oder Grundabteilungen vorschreibt.

4.9. Zuwendung öffentlich-rechtliche Körperschaften

Ein Grundstück wird durch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft zugewendet.

4.10. Realteilung

Wird ein Grundstück im Rahmen einer Realteilung übertragen, liegt eine Befreiung insoweit vor, als der Wert des Teilgrundstückes, das die einzelne Erwerberin/der

einzelne Erwerber im Wege der Realteilung erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem sie/er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.

Eine Realteilung ist die Teilung eines im Miteigentum mehrerer Personen stehenden Grundstückes der Fläche nach. Dabei gibt jede/r einzelne Miteigentümer/in ihr/sein Miteigentumsrecht an der Gesamtliegenschaft auf und erhält dafür das Alleineigentum an einer Teilfläche. Erhält ein/e Tauschpartner/in mehr als ihrem/seinem Miteigentumsanteil entspricht, unterliegt der Mehrerwerb der Grunderwerbsteuer.

Voraussetzung für die Befreiung ist, dass das zu verteilende Grundstück eine wirtschaftliche Einheit bildet. Eine wirtschaftliche Einheit kann auch aus mehreren Grundstücken oder Grundstückspartellen bestehen. Die wirtschaftliche Einheit wird durch das Lagefinanzamt nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes im Einheitswertbescheid festgestellt.

5. Entstehen der Steuerschuld und Steuerschuldner/in

5.1. Wann entsteht die Steuerschuld?

Bei der Grunderwerbsteuer entsteht die Steuerschuld, sobald der steuerpflichtige Erwerbsvorgang (Verpflichtungsgeschäft) verwirklicht worden ist. Das ist der Zeitpunkt, in dem sich die Vertragsparteien

über Kaufgegenstand und Kaufpreis (z. B. durch Unterfertigung der Vertragsurkunde) geeinigt haben.

Auf das Erfüllungsgeschäft (Übertragung des Eigentums durch Eintragung in das Grundbuch) kommt es nicht an.

Beispiel

Ein Kaufvertrag über ein inländisches Grundstück wird mit 13. Mai 2016 rechtskräftig abgeschlossen. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt am 5. Oktober 2016. Die Steuerschuld entsteht mit 13. Mai 2016.

Wann entsteht die Steuerschuld bei einer Schenkung?

Bei Schenkungen entsteht die Steuerschuld mit Abschluss des Schenkungsvertrages. Abweichend davon entsteht die Steuerschuld bei einer Schenkung auf den Todesfall erst mit dem Tod des Geschenkgebers.

Wann entsteht die Steuerschuld bei Erwerb durch Erbanfall?

Beim Erwerb durch Erbanfall entsteht die Steuerschuld mit dem rechtskräftigen Beschluss über die Einantwortung und beim Erwerb als Vermächtnisnehmer mit Bestätigung des Verlassenschaftsgerichts (§ 182 Abs. 3 AußStrG „Amtsbestätigung“).

Wie wirken sich aufschiebende Bedingungen oder eine Genehmigungspflicht aus?

Es muss unterschieden werden zwischen

- aufschiebenden Bedingungen und
- auflösenden Bedingungen.

Eine aufschiebende Bedingung liegt vor, wenn die Rechtswirkungen des Rechtsgeschäftes erst dann eintreten sollen, wenn die Bedingung erfüllt wird.

Beispiel

Der Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung wird von der Bedingung abhängig gemacht, dass der Verkäufer heiratet.

Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängig, so entsteht die Steuerschuld erst mit dem Eintritt der Bedingung.

Ein Geschäft ist unter einer auflösenden Bedingung geschlossen, wenn die Rechtswirkungen des Geschäftes sofort eintreten, aber wieder aufhören, wenn und sobald ein ungewisses Ereignis eintritt.

Beispiel

Das Grundstück wird übertragen, es muss jedoch wieder herausgegeben werden, wenn sich der Übernehmer scheiden lässt.

Die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung verhindert das Entstehen der Steuerschuld nicht, jedoch kann nach Eintritt der Bedingung unter bestimmten Voraussetzungen die Rückerstattung der bereits entrichteten Grunderwerbsteuer beantragt werden.

Unterliegt der Erwerbsvorgang eine Genehmigungspflicht (z. B. pflegschafts-, abhandlungs-, grundverkehrsbehördliche Genehmigung), entsteht die Steuerschuld erst mit der Genehmigung.

Nach den Übergangsbestimmungen des Steuerreformgesetzes 2015/2016 (§ 18 Abs. 2p GrEStG i d F BGBl. I Nr. 118/2015) treten die Änderungen durch dieses Gesetz mit 1. Jänner 2016 in Kraft. Sie sind auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2015 verwirklicht werden oder wenn der Erblasser nach dem 31. Dezember 2015 verstorben ist.

Welche Rechtslage ist anwendbar und gibt es eine Optionsmöglichkeit?

Wie bereits dargestellt, entsteht die Steuerschuld grundsätzlich mit Verwirklichung des Verpflichtungsgeschäfts. Ist ein Vertrag aber von einer aufschiebenden Bedingung oder einer Genehmigung abhängig, entsteht die Steuerschuld mit Eintritt der Bedingung oder der Genehmigung. Bei Erbschaften entsteht die Steuerschuld mit der Rechtskraft des Beschlusses über die Einantwortung, beim Erwerb als Vermächtnisnehmer mit Bestätigung des Verlassenschaftsgerichts.

Beispiel 1

Ein Schenkungsvertrag wird am 16. November 2015 unter einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen und die Bedingung tritt am 5. Juni 2016 ein. Es ist die „alte“ Rechtslage (Rechtslage Grunderwerbsteuergesetz BGBl I Nr. 36/2014) anzuwenden.

Beispiel 2

Partnerin A ist Eigentümerin einer Wohnung mit Wohnnutzfläche 120 m² und verstirbt am 1. November 2015. Partnerin B, die Erbin dieser Wohnung ist, hat im Todeszeitpunkt ihren Hauptwohnsitz in dieser Wohnung. Die Einantwortung erfolgt am 1. April 2016. Es ist die „alte“ Rechtslage anzuwenden.

In beiden Fällen entsteht die Steuerschuld aber erst 2016.

Wurde der Erwerbsvorgang vor dem 1. Jänner 2016 verwirklicht oder ist der Erblasser vor dem 1. Jänner 2016 verstorben und entsteht die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2015, kann in die ab 1. Jänner 2016 geltende Rechtslage, optiert werden.

Beispiel

In den beiden zuvor angeführten Beispielen ist die Optionsmöglichkeit gegeben, ob die neue Rechtslage günstiger ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Im zweiten Beispiel ist der Erwerbsvorgang seit 1. Jänner 2016 auf Grund der neu eingeführten Befreiungsbestimmung von der Grunderwerbsteuer befreit (Freibetrag bis 150 m²). Für die Erbin B ist es daher günstiger, in die Besteuerung nach dem Zeitpunkt der Einantwortung zu optieren.

5.2. Steuerschuldner/in

Schuldner/in der Grunderwerbsteuer sind

- grundsätzlich alle am Erwerbsvorgang beteiligten Personen (z. B. Käufer/in und Verkäufer/in, Geschenkgeber/in und Geschenknehmer/in)
- beim Erwerb kraft Gesetzes (z. B. Ersitzung) die/der bisherige Eigentümer/in und die/der Erwerber/in
- bei der Enteignung oder Zwangsversteigerung nur die/der Erwerber/in
- beim Erwerb von Todes wegen und bei Schenkung auf den Todesfall die/der Erwerber/in
- bei der Änderung des Gesellschafterbestandes einer Personengesellschaft die Personengesellschaft
- bei der Vereinigung von mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder einer Gesellschaft in der Hand der Erwerberin/des Erwerbers, die/derje-

nige, in deren/dessen Hand die Anteile vereinigt werden

- bei der Vereinigung von mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder einer Gesellschaft in der Hand einer Unternehmensgruppe, die am Erwerbsvorgang Beteiligten

Die Steuerschuldner/innen (z. B. Käufer/in und Verkäufer/in) sind Gesamtschuldner/innen zur ungeteilten Hand (Solidarschuldverhältnis).

5.3. Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer

Kann die Grunderwerbsteuer selbst berechnet werden?

Zur Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer sind nur Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte und /Notarinnen/Notare (Parteienvertreter/innen) innerhalb der Frist für die Vorlage der Abgabenerklärung befugt.

Parteienvertreter/innen, die eine Selbstberechnung vornehmen, haben die selbstberechnete Grunderwerbsteuer spätestens bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Selbstberechnung erfolgt, zweitfolgenden Monats an das Finanzamt zu entrichten.

Beispiel

Über eine Liegenschaft wird ein Kaufvertrag mit 31. Mai 2016 abgeschlossen. Bis zum 15. Juli 2016 kann die Grunderwerbsteuer von einer Notarin/einem

Notar oder Rechtsanwältin/Rechtsanwalt selbstberechnet werden. Die Selbstberechnung wird am 12. Juli 2016 durchgeführt. Die/der Parteienvertreter/in (Notar/in bzw. Rechtsanwältin/Rechtsanwalt) muss die berechnete Grunderwerbsteuer bis zum 15. September 2016 an das Finanzamt entrichten. Die/der Parteienvertreter kann gegenüber dem Grundbuchgericht durch Bekanntgabe der so genannten Vorgangsnummer elektronisch erklären, dass eine Selbstberechnung vorgenommen wurde und die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragungsgebühr abgeführt wurden.

5.3.1. Anzeige beim Finanzamt

Wer ist zur Anzeige beim Finanzamt verpflichtet?

Zur Anzeige der Rechtsvorgänge, die der Grunderwerbsteuer unterliegen, sind alle Steuerschuldner/innen verpflichtet und neben diesen auch Notarinnen/Notare, Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte und Bevollmächtigte, die beim Erwerb des Grundstückes oder bei der Errichtung der Vertragsurkunde mitgewirkt haben.

Wie und wann ist die Abgabenerklärung dem Finanzamt vorzulegen?

- Sofern keine Selbstberechnung durch eine befugte Parteienvertreterin/einen befugten Parteienvertreter erfolgt, sind steuerbare Erwerbsvorgänge bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die

Steuerschuld entstanden ist, zweitfolgenden Monats beim Finanzamt mit einer Abgabenerklärung anzuzeigen; die Abgabenerklärung ist durch eine befugte Parteienvertreterin/einen befugten Parteienvertreter elektronisch über FinanzOnline zu übermitteln.

- Bei steuerbefreiten Erwerbsvorgängen gemäß § 3 Abs. 1 Z 4 (Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahren) sowie Z 5 GrEStG (bessere Gestaltung von Bauland) kann die Abgabenerklärung auch durch eine Steuerschuldnerin/einen Steuerschuldner selbst über FinanzOnline elektronisch übermittelt werden.
- Keine Anzeigeverpflichtung besteht bei steuerbefreiten Erwerbsvorgängen gem. § 3 Abs. 1 Z 1 lit. b GrEStG (Erwerbe nach dem Liegenschaftsteilungsgesetz, wenn die Bemessungsgrundlage 2.000 Euro nicht übersteigt).
- Eine papiermäßige Anzeige ist nicht möglich.

Beispiel

Der Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung wird am 11. Jänner 2016 abgeschlossen. Die Abgabenerklärung ist bis zum 15. März 2016 dem Finanzamt elektronisch zu übermitteln.

Die Anzeige hat auch zu erfolgen, wenn der Erwerbsvorgang von der Besteuerung ausgenommen ist (Ausnahme: gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 lit. b GrEStG steuerbefreiter Vorgang). Auch über mündlich abgeschlossene Verträge ist eine elektronische Abgabener-

klärung zu übermitteln. Wurde über den Erwerbsvorgang eine Schrift (Urkunde über den Vertrag, Beschluss usw.) errichtet, so ist der Abgabenerklärung eine Abschrift (Kopie) davon anzuschließen.

Welches Finanzamt ist für die Grunderwerbsteuer zuständig?

Für die Erhebung der Grunderwerbsteuer ist das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zuständig.

Für einen Erwerbsvorgang, der beim Finanzamt angezeigt wurde, wird die Grunderwerbsteuer mit Bescheid festgesetzt. Die Fälligkeit der Steuer tritt einen Monat nach Zustellung des Bescheids ein.

Wozu braucht man eine Unbedenklichkeitsbescheinigung?

Der/dem Abgabenschuldner/in ist eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) vom Finanzamt auszuhändigen, wenn

- Abgabefreiheit gegeben ist,
- die Abgabe vollständig bezahlt ist,
- sie noch nicht bezahlt ist, aber Sicherheit für die Abgabenschuld geleistet wurde, oder
- die Abgabenschuld nicht gefährdet ist.

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist kein Bescheid. Sie ist für die Eintragung des Eigentumsrechtes in das Grundbuch erforderlich.

5.3.2. Bezahlung der Grunderwerbsteuer

Muss die Grunderwerbsteuer auf einmal bezahlt werden?

Die Steuer kann bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen (z. B. immer im Familienverband oder von Todes wegen) auf bis zu fünf gleiche Jahresbeträge aufgeteilt werden. Der Gesamtbetrag wird dabei je nach Anzahl der Aufteilungsbeträge erhöht. Wird eine Steuerschuld von 10.000 Euro verteilt, ergeben sich je nach Anzahl der Teilbeträge folgende Erhöhungsbeträge:

Verteilung	Erhöhung um	Gesamtbetrag	Jahresbetrag
2 Jahre	4 %	10.400,00 Euro	5.200,00 Euro
3 Jahre	6 %	10.600,00 Euro	3.533,33 Euro
4 Jahre	8 %	10.800,00 Euro	2.700,00 Euro
5 Jahre	10 %	11.000,00 Euro	2.200,00 Euro

Die Inanspruchnahme der Verteilung ist nur möglich, wenn die/der Notar/in bzw. Rechtsanwältin/Rechtsanwalt eine Abgabenerklärung beim Finanzamt einreicht (nicht bei Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durch Notar/in bzw. Rechtsanwältin/Rechtsanwalt). Die erste Rate ist abhängig vom Zeitpunkt der Zustellung des Grunderwerbsteuerbescheides fällig, die Folgeraten jeweils am 31. März der Folgejahre.

5.3.3. Rückerstattung/Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer

Eine Rückerstattung oder Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer kommt in folgenden Fällen in Betracht:

- Der Erwerbsvorgang wird innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechtes oder eines Wiederkaufsrechtes rückgängig gemacht. Voraussetzung für die Rückerstattung ist, dass die Verkäuferin/der Verkäufer wieder die volle Verfügungsmacht über das Grundstück erlangt. Erfolgt die Aufhebung des Erwerbs lediglich zum Zweck der gleichzeitigen Übertragung des Grundstückes bzw. des Übereignungsanspruches auf eine von der Käuferin/vom Käufer ausgewählte dritte Person zu den von der Käuferin/vom Käufer bestimmten Bedingungen und Preisen, ohne dass die Verkäuferin/der Verkäufer in irgendeiner Weise sein früheres Verfügungsrecht wiedererlangt, ist der frühere Erwerbsvorgang trotz formaler Aufhebung nicht rückgängig gemacht.
- Der Erwerbsvorgang wird auf Grund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht, weil die Vertragsbestimmungen durch einen Vertragsteil nicht erfüllt wurden.
- Das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründen sollte, ist ungültig und das wirtschaftliche Ergebnis des ungültigen Rechtsgeschäftes wird beseitigt
- Die Gegenleistung für das Grundstück wird einvernehmlich innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld nachträglich herabgesetzt.
- Die Gegenleistung für das Grundstück wird auf Grund der §§ 932 und 933 des ABGB (Gewährleistung, Mängelbehebung) vermindert.
- Das geschenkte Grundstück muss aufgrund eines Rechtsanspruches herausgegeben werden.
- Ein von Todes wegen erworbenes Grundstück muss herausgegeben werden; dieses stellt bei der Empfängerin/ beim Empfänger einen Erwerb von Todes wegen dar.



Vermietung und Verpachtung

Im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden ergeben sich zahlreiche einkommen- und umsatzsteuerliche Fragen.

In diesem Abschnitt werden die am häufigsten in der Praxis auftretenden Fragen beantwortet, wie zum Beispiel:

- Was ist Instandsetzungsaufwand?
- Wann darf Herstellungsaufwand steuerlich berücksichtigt werden?
- Bin ich Unternehmer/in, wenn ich eine Liegenschaft vermiete?
- Was ist Liebhaberei?
- Was ist von der Gebührenpflicht befreit?

und viele mehr.

II. Vermietung und Verpachtung von Immobilien

1. Einkommensteuer

Was fällt unter die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“?

Einkünfte aus einer vermieteten Immobilie (Grundstück, Gebäude, Wohnung) unterliegen der Einkommensteuer und es muss eine Einkommensteuererklärung (Formular E1) und eine gesonderte Beilage (E1b) für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung beim Finanzamt abgegeben werden.

Die Einkünftermittlung erfolgt ausnahmslos durch Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben (Werbungskosten).

Sind auch die Einkünfte aus der Vermietung an nahe Angehörige in die Steuererklärung aufzunehmen?

Wird eine Wohnung an einen nahen Angehörigen vermietet, so ist darauf zu achten, dass das Mietverhältnis auch fremdüblich ist. Das bedeutet, das Mietverhältnis muss so gestaltet sein (z. B. Preis, Dauer, Kündigungsfristen, Zahlungsmodalitäten), als wäre es zwischen Fremden abgeschlossen worden. Ist das nicht der Fall, wird das Mietverhältnis vom Finanzamt nicht anerkannt. Sowohl die Einnahmen als auch die Ausgaben daraus sind dann in der Abgabenerklärung nicht zu berücksichtigen.

Vermietungen zwischen Ehegatten und an unterhaltsberechtigten Kindern werden jedenfalls nicht anerkannt.

Was zählt zu den Mieteinnahmen?

Zu den Einnahmen zählen die laufenden Mietzinse, die Betriebskostenbeiträge der Mieterin/ des Mieters, Ablösen aller Art sowie Schadenersatzleistungen für den Ausfall von Einnahmen.

Was sind Werbungskosten?

Werbungskosten sind alle mit der Erzielung von Einkünften im Zusammenhang stehenden Aufwendungen und Ausgaben. Dazu zählen insbesondere die Absetzung für Abnutzung (siehe dazu Kapitel II. 1.1.), laufende Betriebskosten (sofern sie nicht als durchlaufende Posten behandelt werden dürfen), Finanzierungsaufwendungen, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten, laufende Reparaturen, Hausversicherung, Grundsteuer, Rauchfangkehrerkosten, usw.

Wann sind die Einnahmen und die Ausgaben zu erfassen?

Für die zeitliche Zuordnung gilt das Zufluss-/ Abflussprinzip. Demnach gelten Einnahmen in jenem Kalenderjahr als bezogen, in dem sie dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind, Ausgaben sind im Kalenderjahr des Abflusses zu erfassen.

Steuerlich abzugsfähige Werbungskosten können bereits vorliegen, wenn noch keine Einnahmen zufließen (Vorwerbungskosten).

Beispiel

Frau H. kauft eine Wohnung, die sie vermieten möchte. Vor Vermietungsbeginn sind jedoch bereits die Betriebskosten zu bezahlen sowie die Rechnung für die Malerarbeiten. Auch die Kosten für das Inserat in der Zeitung sind sofort fällig.

Obwohl die Wohnung noch nicht vermietet ist und daher noch keine Einnahmen zufließen, können diese Ausgaben als Werbungskosten angesetzt werden.

Auch nach Beendigung der Vermietung anfallende Kosten wie z. B. Nachzahlungen für die Zeit der Vermietung für Kanal- und Müllgebühren, Grundsteuer oder Wassergebühren sind noch abzugsfähig, auch wenn keine Einnahmen mehr zufließen (Nachwerbungskosten).

Wie hoch ist die Steuerbelastung?

Die Einkünfte, die sich aufgrund des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten ergeben, sind in der Einkommensteuererklärung zu erfassen, wofür eine eigene Beilage (E1b) erforderlich ist. Die gesamten Einkünfte des Jahres werden addiert und in Summe der Einkommensteuer unterworfen. Die Höhe der Einkommensteuer für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist daher abhängig von der Höhe der gesamten Einkünfte.

Was ist zu beachten, wenn ich nur einen Teil meines Haus vermiete?

Benutzt die/der Vermieter/in einen Teil ihres/seines Hauses für eigene Wohnzwecke, sind die auf diesen Teil entfallenden Werbungskosten einschließlich der anteiligen AfA (Absetzung für Abnutzung) nicht abzugsfähig.

Was passiert, wenn sich aus der Vermietung ein Verlust ergibt?

Treten bei der Vermietung vorübergehend Verluste auf, so können diese Verluste im gleichen Jahr mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden. Sind in diesem Jahr keine anderen positiven Einkünfte vorhanden, ist ein Verlustvortrag nicht möglich und somit sind die Verluste verloren.

Entstehen laufend Verluste aufgrund der Vermietung, besteht die Möglichkeit, dass das Finanzamt die Vermietungstätigkeit als Liebhaberei (näheres siehe Punkt II. 3.) einstuft. Die Verluste, die daraus entstehen, dürfen dann nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden. Ein Gewinn, der sich ausnahmsweise ergeben würde, wäre nicht steuerpflichtig.

1.1. Absetzung für Abnutzung (AfA)

Um eine Wertminderung des Gebäudes bei Vermietung zu berücksichtigen, kann für das Gebäude eine Absetzung für Abnutzung (AfA) geltend gemacht werden. Der Wertanteil für Grund und Boden kann nicht abgeschrieben werden, weshalb die anteiligen

Kosten bei den Anschaffungskosten auszuscheiden sind.

1.1.1. AfA-Bemessungsgrundlage

Entgeltlicher Erwerb

Grundsätzlich sind für die AfA die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten heranzuziehen. Dazu gehören auch die Anschaffungsnebenkosten wie z. B. die Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten oder die Maklerprovision. Die auf den Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten sind dabei auszuscheiden.

Eintragung in den KZ 9409 und 9410 im Formular E 1b

Unentgeltlicher Erwerb

Wird das Mietobjekt unentgeltlich erworben (z. B. Schenkung, Erbschaft) und durchgehend vermietet, ist die AfA des Rechtsvorgängers fortzusetzen.

Wird das Mietobjekt unentgeltlich erworben und erstmalig zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet, sind als Bemessungsgrundlage für die AfA

- bei Altvermögen (siehe Kapitel III. 1.): die fiktiven Anschaffungskosten (Eintragung in KZ 9412 im Formular E 1b)
- bei Neuvermögen (siehe Kapitel III. 1.): die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten

heranzuziehen.

Fiktive Anschaffungskosten

Die fiktiven Anschaffungskosten sind jene Aufwendungen, die zum Zeitpunkt des Erwerbsvorganges für das Gebäude entsprechend der Beschaffenheit zum Stichtag aufzubringen gewesen wären. Das heißt, das ist jener Betrag, den ein/e Käufer/in zahlen müsste, wenn sie/er das Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt kaufen würde. Maßgebend ist der Verkehrswert, nicht ein Bau- oder Versicherungswert. Ein Grundanteil ist auszuscheiden.

Wie hoch ist der Anteil für Grund und Boden?

Grundsätzlich hat die Aufteilung nach dem Verhältnis der Verkehrswerte von Gebäude und Grund und Boden zu erfolgen. Das BMF lässt bis inklusive 2015 einen Ansatz für den Grundanteil mit 20 % zu, außer es ergeben sich Anhaltspunkte dafür, dass eine Schätzung in diesem Verhältnis zu einem nicht sachgerechten Ergebnis führt.

Ab dem Jahr 2016 gilt ein gesetzliches Aufteilungsverhältnis von 40 % für Grund und Boden und 60 % für Gebäude. Abweichende Aufteilungsverhältnisse sind in der Grundstückswertverordnung 2016 BGBl II Nr. 442/2015 festgelegt. Demnach beträgt der auf Grund und Boden entfallende Anteil der Anschaffungskosten:

- 20 % in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern, bei denen der durchschnittliche Qaudratmeterpreis für baureifes Land weniger als 400 Euro beträgt;

- 30 % in Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern und in Gemeinden, bei denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land mindestens 400 Euro beträgt, wenn das Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst;
- 40 % in Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern und in Gemeinden, bei denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land mindestens 400 Euro beträgt, wenn das Gebäude bis zu 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst.

Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern sind derzeit: Wien, Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck. Klagenfurt hat derzeit knapp unter 100.000 Einwohner.

Wie hoch ist die AfA?

Bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung dienen, wird eine Nutzungsdauer von 66,67 Jahren unterstellt, das entspricht einem jährlichen AfA-Satz von 1,5%. Es sind somit grundsätzlich 1,5% der Anschaffungskosten eines Gebäudes jährlich als Werbungskosten zu berücksichtigen.

Der AfA-Satz von 1,5% gilt auch dann, wenn ein gebrauchtes Gebäude gekauft wird.

Will ein/e Steuerpflichtige/r eine höhere AfA als 1,5% der Anschaffungskosten geltend machen, muss sie/er die kürzere Nutzungsdauer des Gebäudes nachweisen.

1.2. Aufwand für die Erhaltung und Herstellung von Mietobjekten

Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich nur auf die steuerlichen Auswirkungen, wenn im Zuge einer Vermietungstätigkeit Aufwendungen finanziert werden. Diese Aufwandskategorien sind nicht ident mit den mietrechtlichen Kategorien nach dem Mietrechtsgesetz (MRG).

Welchen Aufwand kann ein/e Vermieter/in bei der Vermietung für Wohnzwecke geltend machen?

Das Einkommensteuergesetz unterscheidet zwischen Erhaltungsaufwand und Herstellungsaufwand. Der Erhaltungsaufwand gliedert sich noch in die beiden Unterkategorien Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand.

Je nach Aufwandsart darf der Aufwand entweder sofort im Jahr der Bezahlung steuerlich als Werbungskosten berücksichtigt werden oder muss auf eine bestimmte Anzahl von Jahren gleichmäßig verteilt werden.

1.2.1. Erhaltungsaufwand

Darunter versteht man Aufwendungen, die dazu dienen, ein Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Die Aufwendungen werden einerseits in Instandhaltungsaufwand, andererseits in Instandsetzungsaufwand gegliedert.

Was ist Instandhaltungsaufwand?

Instandhaltungsaufwand liegt dann vor, wenn nur unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden oder wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer des Gebäudes kommt.

Beispiele für Instandhaltungsaufwand:

- Laufende Wartungsarbeiten
- Sämtliche Reparaturen (auch wenn sie nicht jährlich anfallen)
- Ausmalen des Stiegenhauses und der Wohnräume
- Anfärbeln der Fassade ohne Erneuerung des Außenverputzes bzw. ohne Wärmedämmung
- Ausbessern des Verputzes
- Erneuerung von Gebäudeteilen (z. B. Dach) infolge höherer Gewalt

Wann darf Instandhaltungsaufwand steuerlich berücksichtigt werden?

Instandhaltungsaufwand darf sofort im Jahr der Bezahlung steuerlich als Werbungskosten berücksichtigt/abgezogen werden.

Jener Instandhaltungsaufwand, der nicht für jährlich wiederkehrende Arbeiten anfällt, kann ab 2016 wahlweise auch gleichmäßig auf 15 Jahre (bis 2015: 10 Jahre) verteilt in der Einkommensteuererklärung angesetzt werden.

Hinweis

Die neue Regelung gilt erst für neu gewählte freiwillige Abschreibungen ab 2016. Wurde in den Jahren vorher die freiwillige Verteilung auf 10 Jahre gewählt, bleibt diese Verteilung unverändert.

Erfassung im Formular E 1b in der KZ 9520

Instandhaltungsaufwendungen können im Fall der Fünfzehntelung (Zehntelung) auch nach Beendigung der Vermietung als nachträgliche Werbungskosten geltend gemacht werden. Sie führen zu keiner Nachversteuerung bzw. werden im Falle eines Verkaufs des Wohngebäudes auch nicht nachträglich im Rahmen der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen nachversteuert (siehe Kapitel III. 1.). Werden die Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen nach der Regeleinkünfthemethode ermittelt (d. h. unter Ansatz der tatsächlichen Anschaffungskosten), können Instandhaltungsaufwendungen, die noch nicht bei der Vermietung berücksichtigt wurden (d. h. wo noch Fünfzehntelbeträge (Zehntelbeträge) offen sind), beim Verkauf zu den Anschaffungskosten dazugezählt werden.

Was ist Instandsetzungsaufwand?

Instandsetzungsaufwand ist jener Aufwand, der

- zwar nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehört, aber

- allein oder zusammen mit einem Herstellungsaufwand
- den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöht oder die Nutzungsdauer wesentlich verlängert.

Instandsetzungsaufwand liegt also immer dann vor, wenn wesentliche Teile des Gebäudes ausgetauscht oder modernisiert werden, ohne dass die Wesensart des Gebäudes verändert wird. Ein erhöhter Nutzungswert wird auch dann angenommen, wenn für das Gebäude aufgrund der durchgeführten Investitionen höhere Mieteinnahmen erzielbar sind, der Wohnwert für die Mieter/innen verbessert wird oder bei einem Verkauf des Gebäudes ein höherer Verkaufspreis erzielt werden kann.

Beispiele für Instandsetzungsaufwand:

- Austausch von Fenstern
- Austausch von Türen
- Austausch von Dach oder Dachstuhl
- Austausch von Stiegen
- Austausch von Zwischenwänden und Zwischendecken
- Austausch von Unterböden (z. B. Estrich statt Holzboden)
- Austausch von Aufzugsanlagen
- Austausch von Heizungsanlagen (z. B. Umstellung einer Zentralheizung von Holz auf Öl oder Gas)
- Austausch von Elektroinstallationen
- Austausch von Gasinstallationen
- Austausch von Wasserinstallationen
- Austausch von Heizungsinstallationen

- Austausch von Sanitärinstallationen (auch mit Erneuerung von Fliesen/ Bodenbelägen)
- Umfangreiche Erneuerung des Außenverputzes (z. B. mit Erneuerung der Wärmedämmung)
- Trockenlegung der Mauern
- Kanalanschluss bei bestehenden Gebäuden

Eine wesentliche Erhöhung des Nutzwertes wird dann angenommen, wenn zumindest 25% der Gebäudeteile (Fenster, Türen, usw.) des Gesamtwohnhauses ausgetauscht werden. Zu einer wesentlichen Verlängerung der Nutzungsdauer kommt es dann, wenn die Investitionen dazu führen, dass sich die Nutzungsdauer des Gebäudes um mehr als 25% verlängert.

Wann darf Instandsetzungsaufwand steuerlich berücksichtigt werden?

Instandsetzungsaufwendungen für Wohngebäude sind zwingend auf 15 Jahre (bis 2015: 10 Jahre) verteilt abzusetzen. Betreffen die Aufwendungen nicht Wohngebäude, kann gewählt werden, ob die Aufwendungen sofort im Jahr der Bezahlung oder auf 15 Jahre (bis 2015: 10 Jahre) verteilt steuerlich als Werbungskosten berücksichtigt werden.

Gemischte Nutzung

Beispiel 1

Wird ein Gebäude teilweise für Wohnzwecke und teilweise für andere Zwecke (z. B. als Büro, Geschäftslokal) verwendet, sind die Instandsetzungsaufwendungen, die den Teil des Gebäudes betreffen, das für Wohnzwecke verwendet wird, auf 15 Jahre gleichmäßig zu verteilen. Jene Instandsetzungsaufwendungen, die die anderen Gebäudeteile betreffen und denen zuordenbar sind, können wahlweise sofort oder auch über 15 Jahre verteilt steuerlich berücksichtigt/abgesetzt werden.

Beispiel 2

Ein Gebäude wird zu 60% für Wohnzwecke und zu 40% für Geschäftszwecke verwendet. Es wird die Fassade abgeschlagen, eine Wärmedämmung gemacht und anschließend neu verputzt. Zudem wird die Zentralheizungsanlage erneuert. Alle Maßnahmen stellen Instandsetzungsaufwand dar. Die Fassadenerneuerung sowie die Kosten für die Erneuerung der Zentralheizungsanlage ist zu 60% zwingend auf 15 Jahre verteilt abzusetzen, die restlichen 40%, die auf das Geschäftslokal entfallen, können wahlweise sofort bei Bezahlung oder auch auf 15 Jahre verteilt steuerlich berücksichtigt werden.

Hinweis

Die Verlängerung gilt auch für bereits laufende Zehntelabschreibungen für Instandsetzungsaufwendungen. Bei zwingend zu verteilenden Instandsetzungsaufwendungen sind noch offene Instandsetzungszehntel auf eine Gesamtdauer von 15 Jahre zu verlängern.

Beispiel

Im Jahr 2012 wurden Instandsetzungsaufwendungen in der Höhe von 1.000 € getätigt. Bis 2015 (somit für 4 Jahre) wurden bereits in Summe Aufwendungen von 400 € abgesetzt ($1.000/10 \times 4$). Ab dem Jahr 2016 sind die restlichen Instandsetzungsaufwendungen iHv 600 € auf 11 Jahre (anstelle von 6 Jahren) zu verteilen. Die noch offenen Aufwendungen iHv 600 € sind daher jährlich mit 54,5 € abzusetzen.

Wenn die Instandsetzungen andere Gebäude als Wohngebäude betreffen und eine Verteilung auf 10 Jahre freiwillig gewählt wurde, kann diese unverändert auslaufen.

Eintragung in der Kennzahl 9430 bzw. 9470 im Formular E 1b bzw. wenn die Aufwendungen nicht Wohngebäude betreffen und sofort abgesetzt werden in KZ 9520

Instandsetzungsaufwendungen können im Fall der Fünfzehntelung (Zehntelung) auch nach Beendigung der Vermietung als nach-

trägliche Werbungskosten geltend gemacht werden. Sie führen zu keiner Nachversteuerung bzw. werden im Falle eines Verkaufs des Wohngebäudes auch nicht nachträglich im Rahmen der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen nachversteuert. Werden die Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen nach der Regeleinkünftermethode ermittelt (d. h. unter Ansatz der tatsächlichen Anschaffungskosten), können Instandsetzungsaufwendungen, die noch nicht bei der Vermietung berücksichtigt wurden (d. h. wo noch Fünfzehntelbeträge (Zehntelbeträge) offen sind), beim Verkauf zu den Anschaffungskosten dazugezählt werden.

1.2.2. Herstellungsaufwand

Was versteht man unter Herstellungsaufwand?

Herstellungsaufwand liegt vor, wenn bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die die Wesensart des Gebäudes ändern.

Beispiele für Herstellungsaufwand:

- Errichtung eines Anbaus oder Zubaus oder einer Gebäudeaufstockung
 - Durchführung eines Umbaus
 - Ersetzen eines Flachdachs durch ein Pultdach, damit z. B. der Dachboden ausgebaut werden kann
 - Zusammenlegung zweier Wohnungen
 - Einbau einer Zentralheizungsanlage
 - Einbau eines Badezimmers oder eines WCs
 - Versetzung von Türen und Fenstern
- Vornahme einer Generalüberholung, wenn dadurch ein unbrauchbares Gebäude wieder voll verwendungsfähig gemacht wird

Wann darf Herstellungsaufwand steuerlich berücksichtigt werden?

Herstellungsaufwand ist grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt abzusetzen. Wenn das Gebäude schon voll abgeschrieben ist, ist für die getätigten Herstellungsaufwendungen eine neue Restnutzungsdauer zu ermitteln. Wenn ein Zubau oder ein Anbau errichtet wird, und durch die Herstellungsaufwendungen ein quasi eigenes Gebäude entsteht, ist die Abschreibung für die Abnutzung (AfA) ohne Nachweis einer Nutzungsdauer mit 1,5% der Aufwendungen anzusetzen.

Welche Herstellungsaufwendungen können auf 15 Jahre verteilt werden?

Folgende Herstellungsaufwendungen können auf Antrag (d. h. indem sie in der Einkommensteuererklärung im Formular E 1b in der entsprechenden Kennzahl 9440 bzw. 9480 eingetragen werden) auf 15 Jahre verteilt steuerlich berücksichtigt werden:

- Aufwendungen nach §§ 3 bis 5 MRG (Mietrechtsgesetz), wenn das Gebäude dem Mietrechtsgesetz unterliegt
- Sanierungsmaßnahmen, wenn eine Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder Landesgesetzen über Wohnhaussanierungen vorliegt
- Sanierungsaufwendungen nach § 19 Denkmalschutzgesetz (wenn das Mietge-

bäude unter Denkmalschutz steht und das Bundesdenkmalamt bestätigt, dass die Herstellungsmaßnahmen im Interesse des Denkmalschutzes erfolgen)

Die Verteilungsmöglichkeit kommt allerdings nur dann zum Tragen, wenn zum Zeitpunkt, zu dem die genannten Herstellungsaufwendungen anfallen, bereits Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorliegen. Ist dies nicht der Fall, stellen diese Herstellungsaufwendungen nachträgliche Anschaffungskosten dar und sind im Rahmen der AfA (Abschreibung für Abnutzung) zu berücksichtigen.

Wenn ein Gebäude verkauft wird, für das in den letzten 15 Jahren vor dem Verkauf begünstigt abgesetzte Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurden, ist die Hälfte dieser Herstellungsaufwendungen bei der Ermittlung der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen nachzuversteuern (bei der pauschalen Einkünfteermittlungsmethode, siehe dazu Kapitel III. 3.1.). Werden die Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen nach der Regaleinkünfthemethode ermittelt (d. h. unter Ansatz der tatsächlichen Anschaffungskosten), können Herstellungsaufwendungen, die noch nicht bei der Vermietung berücksichtigt wurden (d. h. wo noch Zehntel- oder Fünfzehntelbeträge offen sind), beim Verkauf zu den Anschaffungskosten dazuzählt werden. Die Spekulationsfrist verlängert sich jedoch auf 15 Jahre, wenn derartige begünstigt abgesetzte Herstellungsaufwendungen geltend gemacht wurden.

Nach Beendigung einer Vermietung können Herstellungsaufwendungen nicht mehr nachträglich als Werbungskosten geltend gemacht werden.

Welche Aufwendungen können noch auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben werden?

Wenn ein/e Vermieter/in der Mieterin/dem Mieter Aufwendungen nach § 10 MRG ersetzt, die diese/r im Laufe seiner Mietzeit gemacht hat und die über ihre/seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, kann die Vermieterin/der Vermieter diesen Aufwandsersatz auf Antrag gleichmäßig auf 10 Jahre verteilt absetzen. Das können laut § 10 MRG beispielsweise folgende Aufwendungen sein:

- Aufwendungen für die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungsanlagen (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitäre Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers
- Aufwendungen für die Vereinigung und die Umgestaltung der Wohnung mit der zur Zumietung angebotenen Nachbarwohnung (§ 5 Abs. 2 MRG) in normaler Ausstattung
- Aufwendungen für die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fuß-

bodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung

- Aufwendungen für andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind

Die Verteilung auf 10 Jahre bleibt unverändert erhalten (d. h. sie wurde ab 2016 nicht auf 15 Jahre verlängert).

Eintragung in der KZ 9450 im Formular E 1b (Höhe der insgesamt zu verteilenden Aufwendungen, d. h. die gesamte Summe, die der/die Vermieter/in dem/der Mieter/in ersetzen muss) und KZ 9490 (Eintragung eines Zehntels)

Was sind Aufwendungen nach §§ 3 bis 5 Mietrechtsgesetz?

Das sind Aufwendungen für Mietgebäude, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen (Vollanwendungsbereich). Diese Herstellungsaufwendungen sind auf 10 bis 15 Jahre verteilt steuerlich zu berücksichtigen.

Aufwendungen nach § 3 MRG sind beispielsweise:

- Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind
- Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind (bei ernststen Schäden des Hauses oder

z. B. eine Beseitigung eines gesundheitsgefährdenden Problems; Arbeiten, die erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand übergeben zu können)

- Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind
- Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie insbesondere von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter/innen des Hauses für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten
- Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs
- Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen (wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten

in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen)

Aufwendungen nach § 4 MRG sind beispielsweise nützliche Verbesserungen von bautechnischen Maßnahmen:

- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung
- Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner/innen dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden sonstigen Anlagen in normaler Ausstattung, wie etwa von Personenaufzügen, zentralen Waschküchen oder Schutzräumen
- Maßnahmen, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Erhöhung der Schalldämmung bewirken, wie die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken
- Errichtung einer Anlage, die den Anschluss des Hauses (samt den einzelnen Mietgegenständen) an eine Einrichtung zur Fernwärmeversorgung bewirkt
- Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines WCs im Inneren eines Mietgegenstandes
- Bautechnische Umgestaltung eines Mietgegenstandes, insbesondere einer Miet-

wohnung der Ausstattungskategorie D oder C in eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie C, B oder A

Aufwendungen nach § 5 MRG stellt beispielsweise die Vereinigung und bautechnische Umgestaltung zweier oder mehrerer Wohnungen, insbesondere von Mietwohnungen der Ausstattungskategorie D oder C in eine oder mehrere Mietwohnungen der Ausstattungskategorie C, B oder A dar.

Bei Aufwendungen für Mietgebäude, die nur teilweise den Bestimmungen des MRG unterliegen (wo z. B. keine Bindung der Verwendung der Hauptmietzinse gefordert ist), ist eine Verteilung der Herstellungsaufwendungen auf 10 bis 15 Jahre nicht zulässig.

Können auch noch weitere Aufwendungen auf 15 Jahre (bis 2015: 10 Jahre) verteilt abgesetzt werden?

Auf Antrag können auch

- Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung und damit zusammenhängende Aufwendungen (z. B. Abbruchkosten) sowie
- außergewöhnliche Aufwendungen, die keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwendungen sind, gleichmäßig auf 10 Jahre verteilt steuerlich berücksichtigt werden. Das sind z. B. Schadenersatzleistungen, die als Werbungskosten zu berücksichtigen sind, Kosten der Aufräumung nach einem Katastrophenschaden, Rechtskosten iZm der Freimachung von Mietobjek-

ten oder Mieteinnahmen, die auf den Verkaufserlös der Mietwohnung angerechnet werden.

Hinweis

Für bereits laufende Zehntelabschreibungen für außergewöhnliche Aufwendungen sind noch offene Zehntelbeiträge auf die Gesamtdauer von 15 Jahre zu verlängern.

Beispiel

Im Jahr 2012 wurden außergewöhnliche Aufwendungen in der Höhe von 1.000 getätigt. Bis 2015 (somit für 4 Jahre) wurden bereits in Summe Aufwendungen von 400 abgesetzt ($1.000/10 \times 4$). Ab dem Jahr 2016 sind die restlichen außergewöhnlichen Aufwendungen iHv 600 auf 11 Jahre (anstelle von 6 Jahren) zu verteilen. Die noch offenen Aufwendungen iHv 600 sind daher jährlich mit 54,5 abzusetzen.

Welche Rolle spielt die „Bauherreneigenschaft“ bei der steuerlichen Absetzbarkeit von Aufwendungen?

All die genannten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen können nur dann steuerlich berücksichtigt werden, wenn derjenige, der diese steuerlichen Absetzungen in Anspruch nimmt, auch Bauherr für die entsprechenden baulichen Maßnahmen ist.

Die Bauherrenverordnung regelt, ob und unter welchen Voraussetzungen ein/e Steuerpflichtige/r für den Bereich der genannten Aufwendungen als Bauherr anzusehen ist. Bauherreneigenschaft liegt immer dann vor, wenn die/der Steuerpflichtige das wirtschaftliche Risiko trägt. Dafür müssen folgende Voraussetzungen gemeinsam erfüllt sein:

1. Die Leistungen der baulichen Maßnahmen müssen vom ausführenden Unternehmer (Generalunternehmer) aufgeschlüsselt werden
2. im Falle einer Fixpreis- oder Höchstpreisgarantie darf nicht ausgeschlossen sein, dass Preisunterschiede, die durch die/ den Steuerpflichtige/n selbst oder durch Gesetze, Verordnungen oder behördliche Anordnungen verursacht sind, auf Rechnung der/des Steuerpflichtigen gehen (d. h. sie/er muss die Preisunterschiede, wenn sie anfallen, auch tatsächlich tragen)
3. mit der tatsächlichen Bauausführung darf erst nach der Anschaffung des Grund und Bodes bzw. des Gebäudes (wenn es schon ein bestehendes Objekt gibt) begonnen werden (z. B. erster Spatenstich). Planungs-, Projektierungs- und Abbrucharbeiten zählen noch nicht dazu.

Wie werden Aufwendungen berücksichtigt, die nicht unter die genannten Kategorien fallen?

Wie bereits oben ausgeführt, gilt die Bauherrenverordnung nur für gewisse Aufwendungen. Für alle anderen Aufwendungen, die nicht zu den Instandhaltungs-, Instand-

setzungs- und Herstellungsaufwendungen zählen, sind die allgemeinen Kriterien für Herstellungsvorgänge maßgeblich, nämlich das Vorliegen der Herstellerinitiative und des Herstellerrisikos (= finanzielles Baurisiko). Trägt die/der Bauinteressent/in nicht das finanzielle Risiko, sondern muss nur einen Fixpreis für alle Baumaßnahmen zahlen, und trägt sie/er auch kein Risiko für Kostensteigerungen, zählen die Kosten nicht als Herstellungskosten/-aufwendungen.

Wenn ein Herstellungsvorgang angenommen werden kann und daher Herstellungskosten/-aufwendungen vorliegen, können diese Kosten als Werbungskosten im Jahr der Bezahlung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden.

Was sind die steuerlichen Konsequenzen, wenn keine Bauherrnereignis, aber auch keine Herstellerinitiative und kein Herstellerrisiko vorliegen?

Die Herstellungsaufwendungen werden dann nicht als Herstellungsaufwendungen, sondern als Anschaffungskosten gesehen, die über die gewöhnliche AfA (Abschreibung für Abnutzung; 1,5 %) steuerlich zu berücksichtigen sind.

1.3. Aufgabe der Vermietung

Wird ein bisher vermietetes Gebäude in der Folge privat genutzt, können restliche Zehntelbeträge von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten in den folgenden Kalenderjahren als nachträgliche (negative)

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden.

Zehntel- bis Fünfteilbeträge für Herstellungsaufwendungen können ab dem der Übertragung folgenden Jahr nicht mehr geltend gemacht werden.

1.4. Steuerliche Berücksichtigung von Subventionen

In der Praxis werden verschiedene Arten von Sanierungsmaßnahmen an Wohnungen und Wohnhäusern gefördert. Der Umfang der Förderungen reicht oft von den reinen Baukosten bis zu Bauaufsichtskosten, Auftragsvergebekosten, Zinsen für Baudarlehen, usw. Steuerlich als Werbungskosten können allerdings nur die tatsächlich angefallenen Aufwendungen berücksichtigt werden.

Die Förderung der Baumaßnahmen selbst erfolgt oft auf unterschiedliche Weise, z. B. durch nicht rückzahlbare Zuschüsse, Förderungsdarlehen oder Annuitätzuschüsse (das sind laufende Zahlungen, die der Förderungsgeber iZm einem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Bankdarlehen des Vermieters zahlt).

Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln (sog. Subventionen) zählen aus steuerlicher Sicht nicht zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung und sind daher steuerfrei. Sie kürzen die Aufwendungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der gewährten Subvention stehen (z. B. Herstellungsaufwendungen, Instandhaltungs- oder Instandset-

zungsaufwendungen) – das bedeutet, die geförderten Aufwendungen sind dann nicht als Werbungskosten abzugsfähig. Diese Steuerfreiheit gilt nicht, wenn die Aufwendungen schon früher steuerlich berücksichtigt/abgesetzt worden sind oder wenn die Subventionen höher sind als die tatsächlichen Aufwendungen.

Wird eine Subvention für Maßnahmen gewährt, die sowohl Herstellungs- als auch Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten umfassen, ist die Subvention aliquot aufzuteilen, d. h. sie muss den einzelnen Aufwandsarten (Kostenkategorien) anteilig zugeordnet werden. Manchmal gibt der Förderungsgeber auch eine Aufteilung der Subvention vor. Die Zuordnung zur jeweiligen Aufwandsart ist in Hinblick auf die unterschiedlichen Abzugs- und Verteilungsregelungen des betroffenen Aufwandes beim Werbungskostenabzug von Bedeutung.

Hinweis

Zur genauen Verrechnung der erhaltenen Subventionen wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt.

2. Umsatzsteuer

Bin ich Unternehmer/in, wenn ich eine Liegenschaft vermiete?

Wer eine Liegenschaft (Grund und Boden, Gebäude, Eigentumswohnung) vermietet oder verpachtet ist selbständig und nachhaltig zur Erzielung von Einnahmen tätig

und damit Unternehmer/in im Sinne des Umsatzsteuerrechts.

Dem österreichischen Umsatzsteuerrecht unterliegen die dabei erzielten Einnahmen dann, wenn das vermietete Grundstück im Inland gelegen ist.

Was ist eine Hausgemeinschaft?

Befindet sich das Vermietungsobjekt im Alleineigentum einer Person, so ist diese als Einzelunternehmer/in tätig.

Sind mehrere Personen Miteigentümer/innen einer Liegenschaft, so liegt eine Miteigentumsgemeinschaft – eine so genannte „Hausgemeinschaft“ – vor. Hausgemeinschaften werden als Unternehmer tätig, wenn sie als solche durch Vermietungstätigkeit nach außen hin in Erscheinung treten, wobei die Vermietung auch an einzelne Miteigentümer/innen erfolgen kann.

2.1. „Gemischte“ (unternehmerische und private) Nutzung von Grundstücken

2.1.1. Teilweise private Nutzung durch die/den Alleineigentümer/in

Wird ein im Alleineigentum einer Vermieterin/eines Vermieters stehendes Mietobjekt von ihr/ihm oder ihren/seinen Angehörigen teilweise privat genutzt, so unterliegt diese Nutzung nicht der Umsatzsteuer. Für den privat genutzten Teil des Mietobjektes ist aber auch der Vorsteuerabzug ausgeschlossen. Lässt die Eigentümerin/der Eigentümer am Mietobjekt Leistungen durchführen, so

sind die dafür ausgewiesenen Vorsteuerbeträge in einen abzugsfähigen und in einen nicht abzugsfähigen Teil aufzuteilen. Ist eine direkte Zuordenbarkeit zu den unternehmerisch oder den privat genutzten Teilen der Liegenschaft möglich, so ist diese vorzuziehen. Ansonsten wird die Aufteilung im Regelfall nach der Nutzfläche erfolgen.

Beispiel 1

In einem Mietwohnhaus werden 25% der Gesamtnutzfläche vom Hausherrn bewohnt und der Rest an Fremde vermietet. Für die Reparatur des Daches werden Vorsteuern in Rechnung gestellt. Es sind nur 75% der Vorsteuern abziehbar.

Beispiel 2

Nach dem Auszug eines Mieters wird dessen Wohnung neu ausgemalt und in weiterer Folge wieder vermietet. Die für das Ausmalen angefallenen Vorsteuern sind zur Gänze abzugsfähig, da sie direkt dem unternehmerisch genutzten Teil zugeordnet werden können.

2.1.2. Private Nutzung durch eine/n Miteigentümer/in bei einer Hausgemeinschaft

Im Falle der Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses durch die Miteigentümer/innen ist im Regelfall kein Mietvertrag, sondern eine bloße Vereinbarung über eine Gebrauchsüberlassung anzunehmen. Eine bloße Gebrauchsüberlassung unter den Mit-

eigentümerinnen/Miteigentümern begründet kein umsatzsteuerliches Unternehmen. Somit ergeben sich keine Umsatzsteuerpflicht und auch keine Berechtigung zum Vorsteuerabzug.

Nur wenn eine fremdübliche Vertragsgestaltung (Mietvertrag mit der Miteigentümergemeinschaft, fremdübliche Mietzinsbildung, untergeordnete private Nutzung) zwischen der Miteigentümerin/dem Miteigentümer und der Miteigentümergemeinschaft vorliegt, kann auch die Wohnung der Miteigentümerin/des Miteigentümers zum Unternehmensbereich zählen. Der Mietzins der Miteigentümerin/des Miteigentümers ist – wie von den übrigen Mieterinnen und Mietern – umsatzsteuerlich zu erfassen. Eine Vorsteuerkürzung ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Anderes gilt für die Überlassung der Ehwohnung durch eine Ehegattengemeinschaft an eine/n der beiden Ehepartner/innen. Dies wird grundsätzlich (auch bei Vorliegen einer fremdüblichen Vertragsgestaltung) nicht als eine zum Vorsteuerabzug berechtigte Vermietungstätigkeit anerkannt.

Wird ein Gebäude von den Miteigentümerinnen/den Miteigentümern oder deren nahen Angehörigen überwiegend privat genutzt, so ist davon auszugehen, dass die Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses durch die Miteigentümer/innen im Vordergrund steht. Es liegt keine Vermietung, sondern nur eine Vereinbarung über die Gebrauchsüberlassung vor.

2.2. Steuerbefreiung für Kleinunternehmer/innen (Kleinunternehmerregelung)

Wird die Vermietung und Verpachtung im Rahmen eines „Kleinunternehmens“ ausgeführt, so sind die Umsätze (unecht) von der Umsatzsteuer befreit.

Dies bedeutet, dass die Vermieterin/der Vermieter in diesem Fall

- einerseits keine Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen muss (sie/er darf jedoch in ihren/seinen Rechnungen keine Umsatzsteuer ausweisen),
- andererseits aber auch kein Recht auf Vorsteuerabzug aus den Eingangsrechnungen hat.

Kleinunternehmer/in ist ein/e Unternehmer/in, die/der im Inland ihr/sein Unternehmen betreibt und deren/dessen Umsatz im Kalenderjahr 30.000 Euro netto nicht übersteigt. Ein einmaliges Überschreiten dieser Grenze um nicht mehr als 15 % innerhalb von 5 Kalenderjahren ist jedoch nicht schädlich.

Achtung: Bei der Prüfung, ob die 30.000-Euro-Grenze überschritten wird, sind neben den Vermietungsumsätzen alle Lieferungen und sonstigen Leistungen, die die Unternehmerin/der Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen ihres/seines Unternehmens ausführt und der Eigenverbrauch im Inland mit einzubeziehen. Außer Ansatz bleiben Umsätze aus Hilfgeschäften, Geschäftsveräußerungen im

Ganzen sowie bestimmte unecht steuerbefreite Umsätze, z. B.

- steuerbefreite Umsätze aus Heilbehandlungen im Bereich der Humanmedizin,
- steuerbefreite Umsätze als Versicherungsvertreter.

Umsätze, die unter die land- und forstwirtschaftliche Durchschnittssatzbesteuerung fallen, können dabei im Falle einer Schätzung mit 150 % des Einheitswertes des landwirtschaftlichen Betriebes angesetzt werden.

Wird die 30.000-Euro-Grenze nicht überschritten, gilt die unechte Steuerbefreiung für Kleinunternehmer/innen automatisch. Die/der Vermieter/in muss dann keine Umsatzsteuervoranmeldungen und bis zu einem laufenden Jahresumsatz von 30.000 Euro auch keine Umsatzsteuerjahreserklärung abgeben.

Weist allerdings ein/e Kleinunternehmer/in in einer Rechnung eine Umsatzsteuer gesondert aus, so schuldet sie/er diesen Steuerbetrag dem Finanzamt.

Auf die Steuerbefreiung als Kleinunternehmer/in kann verzichtet werden. Ein solcher Verzicht kann bis zur Rechtskraft des Umsatzsteuerbescheides gegenüber dem Finanzamt schriftlich erklärt werden (Formular U 12). Diese Verzichtserklärung bindet Sie für mindestens 5 Jahre und bewirkt (insbesondere bei Wohnraumvermietung) die Steuerpflicht der Mietumsätze (sofern nicht eine andere Steuerbefreiung Anwen-

derung findet), es steht Ihnen aber für in dieser Zeit bezogene Leistungen auch das Recht auf Vorsteuerabzug zu.

Nach Ablauf des fünfjährigen Bindungszeitraumes kann die Verzichtserklärung bis zum 31. Jänner eines widerrufen und damit die Steuerbefreiung für Kleinunternehmer/innen ab diesem Jahr wiederum in Anspruch genommen werden.

Zu beachten ist dabei, dass es beim Übergang von der Steuerpflicht zur Steuerbefreiung unter bestimmten Voraussetzungen zu einer Korrektur von geltend gemachten Vorsteuerbeträgen kommen kann.

Wenn Sie ausschließlich an Endverbraucher/innen (private Wohnungsmieter/innen) vermieten und keine nennenswerten Vorsteuern anfallen, kann sich die „Kleinunternehmerregelung“ als vorteilhaft erweisen, weil Sie durch den Entfall der Umsatzsteuer entweder ihr Mietobjekt billiger anbieten oder höhere Einnahmen erzielen können.

2.3. Bemessungsgrundlage Umsatzsteuer

Die/der Vermieter/in hat die Umsatzsteuer vom Entgelt zu berechnen. Zum Entgelt gehört alles, was die/der Mieter/in für die Nutzung des Mietobjektes aufzuwenden hat, um diese zu erhalten. Zum Entgelt gehören daher nicht nur der Hauptmietzins, sondern alle von der Mieterin oder vom Mieter zu tragenden Vor- und Nebenleistungen.

Beispiele für umsatzsteuerliche Entgeltsbestandteile:

- Hauptmietzins,
- Betriebskosten,
- Heizkosten,
- Verwaltungskosten,
- Mietvorauszahlungen,
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Baukostenzuschüsse,
- Erhöhungsbetrag nach § 18 MRG,
- Investitionen des Mieters/der Mieterin in das Mietobjekt, zu denen er sich verpflichtet hat.

Nicht zum Entgelt gehören

- So genannte durchlaufende Posten wie die von der Vermieterin/vom Vermieter an die/den Mieter/in weiterverrechnete Mietvertragsgebühr. Nach § 10 MRG hat ein/e Vermieter/in der/dem Vormieter/in unter bestimmten Voraussetzungen einen Aufwandsersatz zu leisten. Werden solche Aufwandsersätze nun von der Nachmieterin/vom Nachmieter der/dem Vermieter/in ersetzt, so können diese Beträge als Durchlaufposten behandelt werden.
- Echte Zuschüsse: Dazu zählen etwa Annuitätenzuschüsse für Darlehen zur Herstellung eines Wohngebäudes oder zur Sanierung eines Mietobjektes.
- Schadenersatzleistungen wie Versicherungszahlungen, gesetzliche Verzugszinsen, Prozesszinsen und Mahngebühren.

Die Vereinnahmung (und spätere Refundierung bei Beendigung des Mietverhältnisses) von Kauttionen stellt keinen steuerbaren Umsatz dar. Zu Entgelt werden sie erst dann, wenn sie zugunsten der Vermieterin/des Vermieters zur Abdeckung eines Mietenrückstandes verfallen.

Verfallen Kauttionen hingegen, weil die Mieterin/der Mieter eine Reparatur unterlassen hat, so liegt nicht umsatzsteuerbarer Schadenersatz vor.

2.4. Umsatzsteuersätze bei Vermietung

Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei.

Es gelten jedoch folgende Ausnahmen, für die zwingend Steuerpflicht besteht:

- Die Vermietung zu Wohnzwecken – Steuersatz grundsätzlich 10 % (ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (Heizkosten) – Steuersatz 20 %, sowie der Entgeltsanteil, der auf mitvermietete (bewegliche) Einrichtungsgegenstände entfällt – Steuersatz 20 %)
- Die Vermietung von Räumen oder Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen (Garagen und Parkplätze) – Steuersatz 20 %. Dies gilt auch dann, wenn der Parkplatz gemeinsam mit einer Wohnung vermietet wird.
- Die Vermietung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören, auch wenn sie

wesentliche Bestandteile eines Grundstückes sind – Steuersatz 20 %

- Die Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen (Hotel, Pension, Zimmer mit Frühstück) – Steuersatz 13 %, die Verabreichung eines ortsüblichen Frühstücks, wenn sie zusammen mit einer Beherbergung erfolgt, unterliegt dem Steuersatz von 10 %.
- Die Vermietung von Grundstücken für Campingzwecke – Steuersatz 13 %

Alle nicht unter die vorgenannten Ausnahmen fallenden Vermietungen (insbesondere Büros, Geschäftsräumlichkeiten, Ordinationen, Lagerplätze, Sportplätze, Turnsäle, Schulen und Kindergärten, Amtsräume) sind grundsätzlich unecht umsatzsteuerbefreit. Die Vermieterin/der Vermieter braucht dafür keine Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen, darf jedoch in ihren/seinen Rechnungen auch keine Umsatzsteuer ausweisen und hat auch kein Recht auf Abzug der mit der Vermietung zusammenhängenden Vorsteuern.

Die Vermieterin/der Vermieter hat in diesen Fällen grundsätzlich das Recht, für jeden einzelnen Umsatz (Mietobjekt) für die Steuerpflicht des Umsatzes zu optieren. Anzuwenden ist dann der Normalsteuersatz von 20 %.

Hinweis

Da es sich dann um einen steuerpflichtigen Umsatz handelt, steht der Vermieterin/dem Vermieter in der Folge der Vorsteuerabzug zu.

Die Ausübung dieser Option zur Steuerpflicht erfordert keine besondere Erklärung gegenüber dem Finanzamt. Es genügt vielmehr die entsprechende steuerpflichtige Behandlung in der Umsatzsteuervoranmeldung oder Umsatzsteuererklärung. Die Option oder auch die Zurücknahme einer vorgenommenen Option kann solange ausgeübt werden, bis die Umsatzsteuer für das betreffende Jahr rechtskräftig veranlagt ist. Eine in einem Kalenderjahr durchgeführte Option hat keine Bindungswirkung für die Folgejahre.

Achtung: Diese Optionsmöglichkeit ist für Miet- und Pachtverhältnisse eingeschränkt,

- die nach dem 31. August 2012 beginnen,
- sofern mit der Errichtung des Gebäudes durch die Vermieterin/den Vermieter nicht bereits vor dem 1. September 2012 begonnen wurde.

Die Option zur Steuerpflicht ist dann nur mehr zulässig, soweit die Mieterin/der Mieter das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks nahezu ausschließlich (d. h. zu mindestens 95 %) für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Die Vermieterin/der Vermieter hat diese Voraussetzung nachzuweisen.

Die Optionsmöglichkeit besteht für jeden einzelnen Umsatz, somit für die einzelne Vermietung. Es ist daher durchaus möglich, Mieterlöse für Teile eines Mietobjektes normal zu versteuern und für die übrigen Teile die Steuerbefreiung in Anspruch zu nehmen.

Beispiel

Ein Unternehmer vermietet Büroräume an die Mieter A und B. Die Mieter nutzen die gemieteten Räumlichkeiten ausschließlich zur Erzielung von Umsätzen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Er kann beide Vermietungen voneinander unabhängig behandeln. Entweder beide steuerfrei, beide steuerpflichtig oder eine Vermietung steuerfrei und die andere steuerpflichtig.

Der Unternehmer kann weiters auch die Vermietung in einem Jahr steuerfrei und im Folgejahr steuerpflichtig behandeln und umgekehrt.

Beim Wechsel von steuerpflichtiger zur steuerfreien Vermietung ist allerdings eine allfällige Verpflichtung zur Korrektur von geltend gemachten Vorsteuern zu beachten.

Verhältnis zur Kleinunternehmerregelung

Kleinunternehmer/innen, die ihre Vermietungsumsätze steuerpflichtig behandeln wollen, müssen zusätzlich mittels gesonderter Erklärung auf die Anwendung der Steuerbefreiung für Kleinunternehmer/innen verzichten. Umgekehrt bedeutet die Ver-

zichtserklärung auf die Kleinunterbefreiung nicht automatisch auch eine Option zur Behandlung von steuerfreien Vermietungsumsätzen als steuerpflichtig.

2.4.1. Vermietung von Grundstücken an Botschaften, Konsulate, Internationale Organisationen und Diplomaten

Bei der Vermietung eines Grundstückes an Botschaften, Konsulate, Internationale Organisationen und Diplomaten besteht die Möglichkeit, den Umsatz steuerfrei zu belassen.

Im Gegensatz zu den anderen im Zusammenhang mit Immobilien möglichen (unechten) Steuerbefreiungen handelt es sich dabei um eine so genannte echte Umsatzsteuerbefreiung: Die Vermieterin/der Vermieter muss insoweit keine Umsatzsteuer abführen, die Berechtigung zum Vorsteuerabzug bleibt jedoch—anders als bei einer unechten Steuerbefreiung—aufrecht.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerbefreiung ist, dass die Mieterin/der Mieter des Grundstückes bzw. der Räumlichkeit der Vermieterin/dem Vermieter eine vom Bundesministerium für Europa, Integration und Äußeres ausgestellte Bescheinigung aushändigt, aus der hervorgeht, dass die Voraussetzungen einer steuerfreien Vermietung an sie/ihn gegeben sind (Musterformular siehe Formular U46). Die Bescheinigung stellt das Bundesministerium für Europa, Integration und Äußeres über Antrag der Mieterin/des Mieters aus.

Diese Bescheinigung ist für die Vermieterin/den Vermieter der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Steuerfreiheit gegeben sind und ist zu den Aufzeichnungen zu nehmen.

Diese Steuerfreiheit gilt für den in der Bescheinigung angegebenen Zeitraum, längstens jedoch für die Dauer des Mietverhältnisses mit der in der Bescheinigung genannten Einrichtung bzw. Person (Botschaft, Konsulat, Internationale Organisation, Diplomat).

2.4.2. Entstehen der Steuerschuld bei Vermietungsumsätzen

Im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind die Umsätze nach vereinnahmten Entgelten (Istbesteuerung) zu berechnen, wenn in einem der beiden vorangegangenen Kalenderjahre die Vermietungserlöse unter 110.000 Euro lagen. Besteuerung nach vereinnahmten Entgelten bedeutet die Versteuerung der Umsätze nach Zahlungseingang.

Bei der Istbesteuerung entsteht die Steuerschuld mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Vermietungserlöse vereinnahmt werden.

Beispiel Istbesteuerung

Die Monatsmiete Juli 2017 beträgt 5.000 Euro zuzüglich 10 % USt in Höhe von 500 Euro. Zahlungseingang ist im Oktober 2017.

Der im Oktober vereinnahmte Betrag ist in der Umsatzsteuervoranmeldung für Oktober 2017 auszuweisen und als Umsatz des Oktobers zu versteuern, auch wenn die Miete den Monat Juli betroffen hat.

Das Finanzamt hat jedoch auf Antrag zu gestatten, dass eine Vermieterin/ein Vermieter die Steuer für ihre/seine Vermietungsumsätze nach vereinbarten Entgelten (Sollbesteuerung) berechnet.

Ein solcher Antrag auf Sollbesteuerung muss spätestens zum Termin der Abgabe der ersten Umsatzsteuervoranmeldung für dieses Jahr gestellt werden. Wird nur die Umsatzsteuerjahreserklärung abgegeben, so ist es der Zeitpunkt der Einbringung dieser Jahreserklärung.

War in zwei aufeinander folgenden Kalenderjahren der Gesamtumsatz höher als 110.000 Euro, so muss nach Ablauf dieses Zeitraumes auf Sollbesteuerung (Besteuerung nach vereinbarten Entgelten) entsteht die Steuerschuld grundsätzlich mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Umsätze (Vermietungen) ausgeführt worden sind; dieser Zeitpunkt verschiebt sich um einen Kalendermonat, wenn die Rechnungsausstellung erst nach Ablauf des Kalendermo-

nats erfolgt, in dem die Leistung erbracht worden ist.

Beispiel Sollbesteuerung

Die Monatsmiete Juli 2017 beträgt 5.000 Euro zuzüglich 10 % USt. in Höhe von 500 Euro: Zahlungseingang ist im Oktober 2017.

Die Monatsmiete Juli 2017 ist bereits in der Umsatzsteuervoranmeldung für Juli 2017 auszuweisen und als Umsatz des Juli 2017 zu versteuern, auch wenn die Zahlung erst später eingegangen ist.

Anzahlungen: Erhält die Vermieterin/der Vermieter Mietzahlungen im Voraus für zukünftige Mietzeiträume (Anzahlungen), so entsteht auch bei einer Sollbesteuererin/einem Sollbesteuerer insoweit die Steuerschuld bereits mit Ablauf des Kalendermonats, in dem diese Mietvorauszahlung vereinnahmt wurde (so genannte „Mindest-Istbesteuerung“).

Beispiel Mindest-Istbesteuerung

Die Monatsmieten für Juli, August und September 2017 betragen jeweils 5.000 Euro zuzüglich 10 % USt in Höhe von 500 Euro. Zahlungseingang ist bereits im Juli 2017.

Nicht nur die Monatsmiete Juli 2017, sondern auch die für August und September vorausbezahlten Mieten sind bereits in der Umsatzsteuervoranmeldung für Juli 2017 auszuweisen und als Umsatz des Juli 2017 zu versteuern.

2.5. Voraussetzungen für die Geltendmachung des Vorsteuerabzugs

Erbringt ein/e andere/r Unternehmer/in an eine/n Vermieter/in eine umsatzsteuerpflichtige Lieferung oder Dienstleistung (sonstige Leistung) im Zusammenhang mit der steuerpflichtigen oder echt befreiten Vermietung, so kann die Vermieterin/der Vermieter den ihr/ihm für diese Vorleistung in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbetrag als so genannte Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt geltend machen, indem sie/er ihn mit ihrer/seiner eigenen Umsatzsteuerschuld gegenverrechnet (Vorsteuerabzug). Im Ergebnis wird dadurch die eigene Umsatzsteuerschuld der Vermieterin/des Vermieters um die Vorsteuerbeträge vermindert.

Der Vorsteuerabzug ist ausgeschlossen, soweit Vorsteuerbeträge für Vorleistungen anfallen, die zur Ausführung (unecht) steuerfreier Umsätze (z. B. steuerfreie Vermietungsumsätze, steuerfreie Veräußerung, steuerfreie Entnahme, Umsätze als Kleinunternehmer) dienen.

Die Frage, ob der Vorsteuerabzug zulässig oder ausgeschlossen ist, ist immer für den Veranlagungszeitraum (=Kalenderjahr) zu prüfen, in dem die Vorsteuern anfallen.

2.5.1. Ordnungsgemäße Rechnung

Voraussetzung für die Geltendmachung des Vorsteuerabzuges ist das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Rechnung, die zwingend folgende Angaben zu enthalten hat:

- Name und Anschrift der leistenden Unternehmerin/des leistenden Unternehmers
- die dem leistenden Unternehmer vom (österreichischen) Finanzamt erteilte Umsatzsteuer-Identifikationsnummer („UID-Nummer“)
- Name und Anschrift des Leistungsempfängers
- Umsatzsteuer-Identifikationsnummer des Leistungsempfängers („UID-Nummer“), wenn der Gesamtbetrag der Rechnung (= brutto; d.h. Entgelt zuzüglich Umsatzsteuer) 10.000 Euro übersteigt
- Menge und handelsübliche Bezeichnung der gelieferten Gegenstände bzw. Art und Umfang der sonstigen Leistung
- Tag der Leistungserbringung oder Zeitraum, über den sich die sonstige Leistung erstreckt
- Entgelt und anzuwendender Steuersatz bzw. Hinweis auf eine Steuerbefreiung
- auf das Entgelt entfallender Steuerbetrag
- Ausstellungsdatum
- fortlaufende Nummer (mit einer oder mehreren Zahlenreihen, die zur Identifizierung der Rechnung einmalig vergeben werden)

Bei Rechnungen, deren Gesamtbetrag (Bruttobetrag, also inkl. USt) 400 Euro nicht übersteigt (so genannte **Kleinbetragsrechnungen**), genügen folgende Angaben:

- Ausstellungsdatum
- Name und Anschrift des leistenden Unternehmers

- Menge und handelsübliche Bezeichnung der gelieferten Gegenstände bzw. Art und Umfang der sonstigen Leistung
- Tag der Leistungserbringung oder Zeitraum, über den sich die sonstige Leistung erstreckt
- Entgelt und Steuerbetrag in einer Summe (= Bruttobetrag) und
- Steuersatz

2.5.2. Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs – Sollbesteuerung

Voraussetzung für den Vorsteuerabzug bei Sollbesteuerern ist grundsätzlich, dass

- die Vorleistung für das Unternehmen des Vermieters bereits ausgeführt wurde und
- eine ordnungsgemäße Rechnung darüber vorliegt.

Die Bezahlung der Rechnung ist grundsätzlich nicht erforderlich.

Ausnahme: Bei **Anzahlungen** (Zahlung erfolgt vor Erbringung der Vorleistung) kann der Vermieter für den von ihm vorausgezählten Betrag die Vorsteuer schon im Monat der Zahlung geltend machen, wenn ihm auch eine ordnungsgemäße Anzahlungsrechnung ausgestellt wird.

2.5.3. Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs – Istbesteuerung

Istbesteuerer können Vorsteuer grundsätzlich erst dann geltend machen, wenn

- die Vorleistung für das Unternehmen des Vermieters bereits ausgeführt wurde,
- eine ordnungsgemäße Rechnung darüber vorliegt und
- die Zahlung geleistet worden ist.

Ausnahme: wenn eine Überrechnung in Höhe der gesamten auf die Leistung entfallenden Umsatzsteuer auf das Abgabenkonto des Leistungserbringers erfolgt, ist die Bezahlung auch bei Istbesteuerern keine Voraussetzung für den Vorsteuerabzug.

Können Vorsteuern bereits abgezogen werden, obwohl noch keine Vermietungsumsätze erzielt werden?

Schon bevor ein/e Unternehmer/in aus der Vermietung eines Gebäudes Einnahmen erzielt, können Vorsteuern steuerlich berücksichtigt werden, wenn die Absicht besteht, steuerpflichtige Vermietungsumsätze zu erzielen.

Der/die angehende Vermieter/in muss dabei bereits im Zeitpunkt des Bezuges der Vorleistung dem Finanzamt darlegen können (z. B. durch entsprechende Vorvereinbarungen mit zukünftigen Mietern oder anhand anderer über eine bloße Absichtserklärung hinausgehender Umstände), dass zum Zeitpunkt des Bezuges der Vorleistung die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung mit größerer Sicherheit anzunehmen war als der Fall einer steuerbefreiten Vermietung oder der Fall des Unterbleibens einer Vermietung.

Welche Folgen hat die nachträgliche Änderung der Verhältnisse, die ursprünglich für den Vorsteuerabzug maßgeblich waren?

Eine in einem Kalenderjahr für ein Gebäude geltend gemachte Vorsteuer ist zu berichtigen, wenn sich in den auf das Jahr der erstmaligen Verwendung folgenden **19 Kalenderjahren die Verhältnisse ändern**, die im Jahr der erstmaligen Verwendung für den Vorsteuerabzug maßgeblich waren. Dabei ist für jedes Jahr der Änderung **jeweils 1/20 der Vorsteuern zu korrigieren**.

Anmerkung: wurde das Gebäude erstmalig vor dem 1. April 2012 vermietet, verkürzt sich der Beobachtungszeitraum auf 10 Jahre, es ist dann für jedes Jahr der Änderung jeweils 1/10 der Vorsteuern zu korrigieren.

Betroffen davon sind Vorsteuern für die Anschaffung- oder Herstellungskosten, aktivierungspflichtige Aufwendungen und Großreparaturen, nicht jedoch für die laufende Erhaltung.

Eine Änderung der Verhältnisse für den Vorsteuerabzug liegt insbesondere dann vor, wenn ein/e Unternehmer/in ein Mietobjekt zunächst steuerpflichtig vermietet (und daher den Vorsteuerabzug zu Recht vornimmt), und in einem der 19 (bzw 9) Folgejahre jedoch

- zur steuerfreien Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten übergeht,
- das Gebäude steuerfrei verkauft oder entnimmt oder

- durch Absinken der Umsätze unter die Kleinunterregelung fällt.

In diesen Fällen hat also der/die Unternehmer/in für jedes Jahr der Änderung 1/20 (bzw 1/10) der geltend gemachten Vorsteuern wieder an das Finanzamt zurückzuzahlen.

2.6. Umsatzsteuervoranmeldung

Bei der Umsatzsteuer handelt es sich um eine selbst zu berechnende Abgabe. In der im Regelfall für einen **Kalendermonat (Voranmeldungszeitraum)** zu erstellen den Umsatzsteuervoranmeldung werden der errechneten Umsatzsteuer die Vorsteuerbeträge gegenübergestellt.

Überwiegt die Umsatzsteuer, ergibt sich eine Zahllast bzw. Vorauszahlung. Überwiegt die Vorsteuer, führt dieser Vorsteuerüberhang zu einer Gutschrift bzw. einem Überschuss.

Haben die Umsätze im vorangegangenen Kalenderjahr 100.000 Euro nicht überstiegen, so ist jedoch das **Kalendervierteljahr** der Voranmeldungszeitraum.

Spätestens am 15. des auf den Voranmeldungszeitraum zweitfolgenden Kalendermonats (bei einem vierteljährlichen Voranmeldungszeitraum somit bis zum 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11.) hat der Unternehmer die **Umsatzsteuervoranmeldung beim Finanzamt einzureichen**. Die Übermittlung muss grundsätzlich elektronisch über FinanzOnline erfolgen.

Haben die Umsätze im vorangegangenen Kalenderjahr 30.000 Euro nicht überstiegen, so entfällt die Verpflichtung zur Einreichung der Voranmeldungen, wenn die errechnete Vorauszahlung zur Gänze spätestens am Fälligkeitstag entrichtet wird oder sich für einen Voranmeldungszeitraum keine Vorauszahlung ergibt.

Im Falle einer Gutschrift ist der Vorsteuerüberschuss jedoch immer mittels Umsatzsteuervoranmeldung dem Finanzamt mitzuteilen. Der gemeldete Vorsteuerüberhang wird dann dem Abgabekonto gutgeschrieben und dort zur Abdeckung anderer Steuerverbindlichkeiten verwendet oder aber auf Antrag an den Unternehmer (auf dessen Bankkonto) zurückgezahlt.

Wann ist die Umsatzsteuer fällig?

Eine Zahllast ist spätestens am 15. des auf den Voranmeldungszeitraum zweitfolgenden Kalendermonats (bei einem vierteljährlichen Voranmeldungszeitraum somit bis zum 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11). und an das Finanzamt zu überweisen. Dieser Termin wird auch als Fälligkeitstag der Umsatzsteuer bezeichnet.

Nach der Verwaltungspraxis gelten bei Miethauseigentümer/inne/n die Umsatzsteuervorauszahlungen auch dann als noch rechtzeitig entrichtet, wenn sie spätestens gleichzeitig mit der Einreichung der Umsatzsteuerjahreserklärung für das betreffende Jahr an das Finanzamt abgeführt werden, und die im Rahmen des gesamten Unternehmens

zu entrichtende Umsatzsteuer 580 Euro nicht übersteigt.

Muss ich eine Umsatzsteuererklärung einreichen?

Grundsätzlich hat jede/r Unternehmer/in für das abgelaufene Kalenderjahr eine Umsatzsteuererklärung abzugeben. Die Übermittlung muss grundsätzlich elektronisch über FinanzOnline erfolgen.

Kleinunternehmer/innen, wenn sie keine Umsatzsteuer schulden, sind von dieser Verpflichtung befreit, wenn ihr laufender Umsatz 30.000 Euro nicht übersteigt, und sie vom Finanzamt auch nicht aufgefordert wurden.

Die Umsatzsteuererklärung ist **bis 30. April** des Folgejahres bzw. bei elektronischer Übermittlung **über FinanzOnline bis 30. Juni** des Folgejahres einzureichen. Diese Frist kann im Einzelfall auf begründeten Antrag verlängert werden.

Auf Basis des Ergebnisses der Überprüfung der Umsatzsteuererklärung werden Sie als Unternehmer zur Umsatzsteuer veranlagt und erhalten einen schriftlichen Umsatzsteuerbescheid.

Hinweis

Weitere Informationen dazu erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

3. Liebhaberei

Was bedeutet Liebhaberei?

Erzielt ein/e Steuerpflichtige/r nachhaltig Verluste, prüft die Finanzbehörde, ob überhaupt die Absicht und die Möglichkeit bestehen, mit dieser Tätigkeit einen Gesamtgewinn zu erzielen.

Ist kein Gesamtgewinn zu erwarten, wird die Tätigkeit als „Liebhaberei“ eingestuft.

Die Thematik der „Liebhaberei“ spielt sowohl im Bereich der Einkommensteuer als auch der Umsatzsteuer eine Rolle.

Was bedeutet Liebhaberei bei der Einkommensteuer?

Ist eine Vermietungstätigkeit als Liebhaberei eingestuft, werden die Verluste einkommensteuerrechtlich nicht anerkannt und können auch nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden.

Was bedeutet Liebhaberei bei der Umsatzsteuer?

Ist eine Vermietungstätigkeit als Liebhaberei eingestuft, schuldet der Vermieter aus dieser Tätigkeit keine Umsatzsteuer, ist jedoch auch nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Im Vermietungsbereich wird zwischen der „kleinen Vermietung“ und der „großen Vermietung“ unterschieden.

Was ist die „kleine Vermietung“?

Zur sogenannten kleinen Vermietung zählt die Vermietung von Eigenheimen (z. B. Wohnung, Einfamilienhaus) und Eigentumswohnungen.

Bei der kleinen Vermietung muss die/der Steuerpflichtige mit einer Prognoserechnung nachweisen, dass in einem Zeitraum von 20 Jahren (bzw. 23 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen) ein Gesamtüberschuss zu erwarten ist.

Der Gesamtüberschuss errechnet sich aus der Summe der seit Beginn der Tätigkeit bereits erzielten und noch zu erwartenden steuerlichen Ergebnisse.

Beispiel

Herr K. hat im Jänner 2012 eine Eigentumswohnung gekauft, die er nach Abschluss der Renovierungsarbeiten ab April 2012 vermietet. Da er den Kauf teilweise fremdfinanziert hat, fielen in den Jahren 2012-2014 Verluste an. Im Jahr 2015 erkundigt sich das Finanzamt bei Herrn K., ob Liebhaberei vorliegt. K hat mittels einer Prognoserechnung, aus der sich für den Zeitraum Jänner 2012 bis maximal März 2032 ein Gesamtüberschuss ergibt, nachzuweisen, dass keine Liebhabereitätigkeit vorliegt. Gelingt dieser Nachweis, wird die Vermietung als Einkunftsquelle anerkannt und die Verluste können einkommensteuermindernd geltend gemacht werden bzw. sind spätere Gewinne entsprechend zu

versteuern. Für den Bereich der Umsatzsteuer handelt es sich dann um eine unternehmerische Tätigkeit, aus der K nach den allgemeinen Grundsätzen Umsatzsteuer schuldet und zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Kann er den Nachweis nicht erbringen, wird die Vermietungstätigkeit als Liebhaberei eingestuft, somit werden die Verluste nicht anerkannt und können auch nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden. Allfällige spätere Gewinne aus dieser Tätigkeit sind nicht zu versteuern. Für den Bereich der Umsatzsteuer schuldet er dann keine Umsatzsteuer, ist jedoch auch nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Ändert die/der Steuerpflichtige grundlegend ihr/sein wirtschaftliches Engagement und wird die Betätigung dadurch ertragsfähig, bewirkt dies eine Beendigung der bisherigen Tätigkeit und es ist neuerlich zu beurteilen, ob eine Liebhaberei vorliegt.

Beispiel

Herr M. kauft im April 2011 eine Eigentumswohnung, die er vermietet. Er hat den Kauf großteils fremdfinanziert. Aufgrund der Prognoserechnung ergibt sich, dass bis zum März 2031 kein Gesamtüberschuss erwirtschaftet werden kann. Die Vermietung wird daher als Liebhaberei eingestuft.

Im Mai 2015 erbt Herr M. von seiner verstorbenen Großmutter Bargeld, das er zur Abdeckung seines Kredites verwendet. Dadurch verringern sich seine Fremdfinanzierungskosten und es ist nun ein Gesamtüberschuss zu erwarten. Somit beginnt mit dem Jahr 2015 ein neuer Prognosezeitraum. Kann nun für den Zeitraum bis zum April 2035 ein Gesamtüberschuss prognostiziert werden, liegt ab 2015 eine steuerpflichtige Einkunftsquelle/unternehmerische Tätigkeit vor.

Beendet ein/e Vermieter/in die Vermietungstätigkeit vor Erzielung eines Gesamtüberschusses der Einnahmen über die Werbungskosten, liegt Liebhaberei vor, außer es liegen Unwägbarkeiten vor oder der/die Vermieter/in kann dem Finanzamt nachweisen, dass sie/er von Beginn an geplant hat, die Vermietungstätigkeit bis zur Erzielung eines Gesamtüberschusses aufrecht zu erhalten.

Was ist die „große Vermietung“?

Die Vermietung von Zinshäusern oder von Gewerbeobjekten fällt unter die „große Vermietung“. Bei der großen Vermietung hat die/der Vermieter/in dem Finanzamt im Zweifelsfall nachzuweisen, dass die Vermietung nach ihrer bisherigen Entwicklung in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lässt. Sie/er hat dies mittels einer Prognoserechnung darzulegen, die aufzeigt, dass in einem absehbaren Zeitraum von 25/28 Jahren ein Gesamtüberschuss zu erwarten ist.

Im Gegensatz zur „kleinen Vermietung“ wird im Bereich der Umsatzsteuer die „große Vermietung“ immer als unternehmerische Tätigkeit anerkannt, Liebhaberei im umsatzsteuerlichen Sinne ist daher bei der „großen Vermietung“ ausgeschlossen.

4. Gebühr für Mietverträge, Pachtverträge und sonstige Bestandverträge

Die Gebühr für Bestandverträge gemäß § 33 TP 5 Gebührengesetz 1957 (GebG) fällt an bei Mietverträgen, Pachtverträgen oder Leasingverträgen und sonstigen Verträgen, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit gegen einen bestimmten Preis erhält (§§ 1090 ff Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB). **Gebührenpflicht** besteht nur dann, wenn eine Vertragsurkunde vorliegt (z. B. wird ein Mietvertrag bloß mündlich abgeschlossen, ist keine Gebühr zu entrichten).

Von der Gebührenpflicht befreit sind

- Verträge über die Miete von Wohnräumen bis zu einer Dauer von drei Monaten. Wird ein Mietverhältnis über diesen Zeitraum hinaus fortgesetzt, so wird der Mietvertrag im Zeitpunkt der Fortsetzung gebührenpflichtig und gilt mangels anderer beurkundeter Parteienvereinbarung vertraglich als auf unbestimmte Zeit verlängert.
- Urheberrechtliche und leistungsschutzrechtliche Nutzungsverträge sowie Patent-, Marken- und Musterlizenzverträge.
- Bestandverträge, bei denen der für die Gebührenbemessung maßgebliche Wert 150 Euro (= Bemessungsgrundlage) nicht übersteigt.
- Aufforderungsschreiben, mit denen die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß § 45 Mietrechtsgesetz (MRG) begehrt wird.

Höhe der Gebühr

Die Gebühr beträgt im Allgemeinen ein Prozent, bei Jagdpachtverträgen zwei Prozent von der Bemessungsgrundlage.

Die Höhe der Bemessungsgrundlage ist abhängig

- von den vertraglich vereinbarten Leistungen (Entgelt) und
- von der vertraglich vereinbarten Laufzeit (Dauer).

Die Bemessungsgrundlage berechnet sich aus dem Jahreswert der wiederkehrenden Entgelte mal Dauer zuzüglich der einmaligen Leistungen.

Entgelt

Zum Entgelt zählen alle einmaligen und wiederkehrenden Leistungen, die die Bestandnehmerin/der Bestandnehmer (z. B. Mieter/in, Pächter/in) zu erbringen hat, um den Gebrauch der Bestandsache zu erhalten.

Derartige wiederkehrende Leistungen sind z. B. Miete, Betriebskosten, Kosten für Warmwasser und Beheizung, Versicherung des Bestandobjektes (z. B. verpflichtende Kaskoversicherung bei Kraftfahrzeugleasing), zu deren Bezahlung sich die Bestandnehmerin/der Bestandnehmer gegenüber der Bestandgeberin/dem Bestandgeber vertraglich verpflichtet hat. Dies auch, wenn sie z. B. über eine Hausverwaltung abgerechnet werden und an diese, statt an die Vermieterin/den Vermieter, zu leisten sind.

Als einmalige Leistungen kommen insbesondere Investitionsablösen, Baukostenbeiträge oder andere Beträge in Betracht, die die Bestandnehmerin/der Bestandnehmer der Bestandgeberin/dem Bestandgeber nur einmal zu leisten hat.

Zur Bemessungsgrundlage zählt auch die Umsatzsteuer, wenn diese im Vertrag zusätzlich zum Nettoentgelt vereinbart ist.

Dauer

Ein Bestandvertrag kann auf unbestimmte oder auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden.

Ein Vertrag auf unbestimmte Dauer liegt vor, wenn auch nur ein Vertragspartner in der Lage ist, den Vertrag jederzeit – wenn auch unter Einhaltung einer vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist – aufzulösen. Insoweit beide Vertragsteile für eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sind, liegt ein Vertrag auf bestimmte Dauer vor. Der Vertrag

ist sowohl auf bestimmte als auch auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, wenn beide Vertragsteile bei einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossen Vertrag für einen bestimmten Zeitraum (z. B. durch Kündigungsverzicht) an diesen Vertrag gebunden sind.

Besteht eine Option zur Verlängerung, also das Recht, durch einseitige Erklärung das Bestandverhältnis zu verlängern, so ist dieser Verlängerungszeitraum von vornherein in die Gebührenbemessung einzubeziehen.

Bei einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag sind als Dauer drei Jahre anzusetzen.

Bei einem Vertrag auf bestimmte Zeit ist grundsätzlich diese vereinbarte bestimmte Dauer für die Berechnung der Gebühr heranzuziehen; bei einer Kombination von bestimmter und unbestimmter Dauer, sind der bestimmten Dauer drei Jahre hinzu zu rechnen.

4.1. Besonderheit bei Wohnungsmietverträgen

Bei Bestandverträgen über Wohnungen samt Nebenräumen, die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind (z. B. Kellerabteil, Abstellplatz), sind die wiederkehrenden Leistungen höchstens mit dem Dreifachen des Jahreswertes anzusetzen. Ist die vereinbarte Dauer kürzer als drei Jahre, dann ist die Bemessung nach der kürzeren Dauer vorzunehmen.

Beispiel

Das monatliche Gesamtentgelt für eine Wohnung beträgt 1.000 Euro und es ist eine Dauer von einem Jahr vereinbart. Nach Ablauf des Jahres verlängert sich der Vertrag bei Nichtkündigung auf unbestimmte Zeit. Es wäre daher im Allgemeinen eine Dauer von vier Jahren (ein Jahr bestimmte Zeit und drei Jahre für die unbestimmte Zeit) zugrunde zu legen. Da es sich um eine Wohnung handelt, ist aber höchstens das Dreifache des Jahreswertes für die Berechnung der Gebühr heranzuziehen. Der Gesamtwert beträgt daher 1.000 Euro \times 36 Monate = 36.000 Euro, davon ein Prozent ergibt 360 Euro Gebühr.

4.2. Selbstberechnung/Einzahlung

Die Gebühr ist von der Bestandgeberin/dem Bestandgeber (z. B. Vermieter) selbst zu berechnen und auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel einzuzahlen. Werden von der Bestandgeberin/vom Bestandgeber in einem Kalendermonat (Anmeldezeitraum) mehrere Bestandverträge abgeschlossen, sind diese in Summe selbst zu berechnen und ist die darauf entfallende Gebühr zu entrichten. Bei einer Selbstberechnung entfällt die Übermittlung des Vertrages an das Finanzamt.

Bei Zahlung über FinanzOnline haben die Bekanntgabe der Verrechnungsweisung

und elektronischen Entrichtung spätestens bis zum 15. des auf das Entstehen der Gebührenschuld zweitfolgenden Monats zu erfolgen (Fälligkeitstag).

Erfolgt die Zahlung nicht über FinanzOnline, ist die Gebühr mit dem Formular Geb1 bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Entstehen der Gebührenschuld anzumelden (Anmeldefrist) und bis zum Ende der Anmeldefrist an oben angeführtes Finanzamt abzuführen.

Keine Verpflichtung zur Selbstberechnung besteht in folgenden Fällen:

- für atypische und gemischte Rechtsgeschäfte, deren Beurteilung als Bestandvertrag im Sinn des § 33 TP 5 GebG nicht zumutbar ist,
- für Rechtsgeschäfte, bei denen Leistungen von einem erst in Zukunft ermittelbaren Betrag abhängen und
- für Rechtsgeschäfte, bei denen der Bestandgeberin/dem Bestandgeber eine persönliche Befreiung von der Gebühr zukommt.

Die Anmeldung muss bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Entstehen der Gebührenschuld erfolgen. Der Vertrag ist dem Finanzamt nicht zu übermitteln, auch nicht dem Formular Geb1 anzuschließen.

Um eine korrekte Verrechnung der Zahlung zu gewährleisten, sind Finanzamtsnummer und Steuernummer der Bestandgeberin/des Bestandgebers sowie der Verwendungs-

zweck anzugeben. Die Vorgangsweise zur Erlangung einer Steuernummer, die Kontonummer des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel sowie weitere Informationen zur Entrichtung der Gebühr können den Erläuterungen zur Anmeldung über die Selbstberechnung der Gebühren für Bestandverträge–Geb1a entnommen werden.

Beispiel

Ein Mietvertrag wird mit Datum 12. Juni unterfertigt. Die Selbstberechnung, Anmeldung und Einzahlung muss bis 15. August erfolgen.

Weitere Informationen dazu finden Sie im zugehörigen Folder „Selbstberechnung der Gebühr für Mietverträge, Pachtverträge oder sonstige Bestandverträge“ im Bereich „Publikationen“ auf www.bmf.gv.at

Selbstberechnungsvermerk

Auf sämtlichen Vertragsurkunden (Original, Gleichschriften, nachträglich errichtete Urkunden) ist ein Vermerk über die erfolgte Selbstberechnung anzubringen, der

- den Gebührenbetrag,
- das Datum der Selbstberechnung und
- die Unterschrift der Bestandgeberin/des Bestandgebers

enthalten muss.

4.2.1. Meldung zur Zahlung von Selbstbemessungsabgaben – FinanzOnline

Bei Zahlung über FinanzOnline haben die Bekanntgabe der Verrechnungsweise und elektronischen Entrichtung spätestens bis zum 15. des auf das Entstehen der Gebührenschild zweitfolgenden Monats zu erfolgen (Fälligkeitstag). In diesem Fall entfällt die Verpflichtung zur Vorlage der Anmeldung Formular Geb1. Nähere Informationen finden Sie im Folder „Selbstberechnung der Gebühr für Mietverträge, Pachtverträge oder sonstige Bestandverträge“ im Bereich Publikationen/Broschüren & Ratgeber/Steuerservice auf der Website des BMF unter www.bmf.gv.at.

4.2.2. Anmeldung Formular Geb 1

Erfolgt die Zahlung nicht über FinanzOnline, ist die Gebühr mit dem Formular Geb1 bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Entstehen der Gebührenschild anzumelden (Anmeldefrist) und bis zum Ende der Anmeldefrist an oben angeführtes Finanzamt abzuführen.

Ermittlung der Bemessungsgrundlage in Kurzfassung

Vertragsinhalt	Bemessungsgrundlage
Vertrag auf bestimmte Dauer	Jahreswert der wiederkehrenden Leistungen × bestimmte Zeit + einmalige Leistungen
Vertrag auf unbestimmte Dauer	Jahreswert der wiederkehrenden Leistungen × 3 + einmalige Leistungen
Vertrag auf unbestimmte Dauer mit einseitigem Kündigungsverzicht auf bestimmte Zeit	unbestimmte Dauer
Vertrag auf unbestimmte Dauer mit zweiseitigem Kündigungsverzicht von verschiedener bestimmter Dauer	bestimmte Dauer so viele Jahre, als vom zweiseitigen Kündigungsverzicht umfasst sind + unbestimmte Dauer
Vertrag auf bestimmte Dauer, bei Nichtkündigung einmalige Verlängerung um eine weitere bestimmte Zeit	bestimmte Zeit + bestimmte Zeit
Vertrag auf bestimmte Dauer, bei Nichtkündigung Verlängerung um jeweils eine bestimmte Zeit oder auf unbestimmte Dauer	bestimmte Zeit + unbestimmte Dauer
Vertrag auf bestimmte Dauer, ein oder beide Vertragspartner können jederzeit unter Einhaltung einer bestimmten Kündigungsfrist kündigen	unbestimmte Dauer
Vertrag auf bestimmte Dauer, ein oder beide Vertragspartner können nur bei Vorliegen bestimmter im Vertrag genannter eng abgegrenzter Kündigungsgründe jederzeit kündigen	bestimmte Zeit
Vertrag auf bestimmte Dauer von über 18 Jahren	höchstens 18 Jahre

4.3. Selbstberechnung durch einen Bevollmächtigten

Die Bestandgeberin/der Bestandgeber kann auch einen der nachstehend angeführten Parteienvertreter bevollmächtigen, für ihn die Bestandvertragsgebühr zu berechnen und abzuführen. Parteienvertreter im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 5 Z 4 GebG sind:

- Rechtsanwälte
- Notare
- Wirtschaftstreuhand
- Immobilienmakler und Immobilienverwalter im Sinne der Bestimmungen der GewO 1994 und
- gemeinnützige Bauvereinigungen im Sinne der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Nähere Informationen zur Führung von Aufschreibungen, Anmelde- und Entrichtungsfristen entnehmen Sie den Erläuterungen zu den Aufschreibungen über die Selbstberechnung der Gebühren für Rechtschäfte Formular Geb 2a.

4.3.1. Bestandgeber mit laufenden Rechtsgeschäften

Bestandgeberinnen/Bestandgeber, zu deren Geschäftstätigkeit laufend (in jedem Kalendermonat) der Abschluss von Bestandverträgen gehört, haben die gebührenpflichtigen Bestandverträge in fortlaufenden Aufschreibungen zu erfassen.

Nähere Informationen zur Führung von Aufschreibungen, Anmelde- und Entrichtungsfristen entnehmen Sie den Erläuterungen zu den Aufschreibungen über die Selbstberechnung der Gebühren für Rechtschäfte Formular Geb 2a.

4.4. Anzeige

Wenn keine Selbstberechnung vorzunehmen war oder vorgenommen wurde, ist der Bestandvertrag beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Entstehen der Gebührenschuld anzuzeigen. Die Anzeige erfolgt durch Vorlage eines Originals der Vertragsurkunde oder einer beglaubigten Abschrift, die bei dem Finanzamt verbleibt. Das Finanzamt erlässt einen Gebührenbescheid und kann bei verspäteter Gebührenerzeige oder im Falle der Verletzung der Selbstberechnungsverpflichtung eine Gebührenerhöhung gemäß § 9 Abs. 2 GebG festsetzen.



Veräußerung von Immobilien

Der Verkauf von Grundstücken ist seit dem 1. April 2012 steuerpflichtig. Die neue Steuer trägt den Namen „Immobilienveräußerungsteuer“ oder kurz: ImmoEST.

Dieses Kapitel informiert sie

- über die Grundsätze der Immobilienveräußerungsteuer,
- über mögliche Befreiungen,
- über die Ermittlung der besteuerelevanten Einkünfte aus einem Grundstücksverkauf und
- über die Bestimmungen zur Entrichtung der Immobilienveräußerungsteuer.

Zudem erfahren Sie, welche umsatzsteuerlichen Konsequenzen ein Grundstücksverkauf hat und wie die Grundstücksverkäufe in der Einkommensteuererklärung zu erfassen sind.

III. Veräußerung von Immobilien/Liegenschaften

1. Immobilienertragsteuer (ImmoESt)

Wie ist die neue Besteuerung von Grundstücksverkäufen geregelt?

Im außerbetrieblichen Bereich (d. h. im privaten Bereich oder im Bereich der Vermietung und Verpachtung) war die Veräußerung von Grundstücken (Immobilien/Liegenschaften) bis 1.4.2012 nur dann steuerpflichtig, wenn ein Spekulationstatbestand vorlag, d. h. immer dann, wenn ein Grundstück innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung verkauft wurde. Kam es zu einer Steuerpflicht, wurde der Verkauf mit dem normalen Einkommensteuertarif besteuert.

Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 wurde eine generelle Steuerpflicht für Grundstücksverkäufe eingeführt, sodass es auf eine Behaltfrist von 10 Jahren nicht mehr ankommt. Die neue Steuer trägt den Namen „Immobilienertragsteuer“ oder kurz: ImmoESt.

Was ist der maßgebliche Stichtag, damit ein Grundstücksverkauf unter die neue Regelung fällt?

Entscheidend dafür, ob ein Grundstücksverkauf unter die neuen Bestimmungen fällt, ist der Abschluss des Kaufvertrages (= Verpflichtungsgeschäfts). Wurde der Kaufvertrag bis inkl. 31. März 2012 abgeschlossen, wird noch die alte Rechtslage angewendet (Spekulationseinkünfte); wird der Kaufvertrag ab dem 1. April 2012 abgeschlossen, gilt schon die neue Rechts-

lage (Immobilienertragsteuer). Der Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe des Grundstücks ist irrelevant.

Wann ist die Immobilienertragsteuer zu entrichten?

Die Versteuerung des Grundstücksverkaufs richtet sich nach dem Zufluss des Kaufpreises. Erst die Zahlung des Kaufpreises löst daher Immobilienertragsteuer aus. Die Frist für die Entrichtung der ImmoESt läuft ab Zufluss des Kaufpreises bis zum 15. des zweitfolgenden Monats.

Was gehört alles zum „Grundstück“?

Bei der Veräußerung bzw. dem Verkauf von „Grundstücken“ oder „Liegenschaften“ wird Folgendes darunter verstanden:

- der Grund und Boden (also ein unbebautes Grundstück)
- das Gebäude (Immobilie, also ein Haus im Eigentum oder eine Eigentumswohnung)
- grundstücksgleiche Rechte (z. B. das Baurecht)

Was versteht man unter „Alt- und Neuvermögen“?

Zum „Altvermögen“ zählen solche Grundstücke, für die nach alter Rechtslage die Spekulationsfrist von 10 Jahren zum Stichtag 31. März 2012 schon abgelaufen ist. Das bedeutet, das sind solche Grundstücke, die **vor dem 31. März 2002 angeschafft** wurden. Mit „angeschafft“ ist ein Kauf (entgeltlicher Erwerb) gemeint. Wenn ein Grundstück geschenkt oder geerbt wurde (unentgeltlicher Erwerb), dann ist jener

Zeitpunkt ausschlaggebend, zu welchem der Geschenkgabe oder Erblasser das Grundstück gekauft hat (wenn es damals ebenfalls geerbt oder geschenkt wurde, dann geht man noch einen Schritt zurück).

„Neuvermögen“ sind solche Grundstücke, für die am Stichtag 31. März 2012 die alte Spekulationsfrist von 10 Jahren noch nicht abgelaufen ist, d. h. diese Grundstücke wurden **nach dem 31. März 2002 gekauft**.

1.1. Besteuerung von Grundstücksverkäufen

Die Grundstücksverkäufe unterliegen grundsätzlich einem **fixen Steuersatz von 30% ab 2016**, es ist aber möglich, auch zum normalen Einkommensteuertarif zu wechseln. Das nennt man Regelbesteuerungsoption und wird durch Ankreuzen eines entsprechenden Feldes in der Einkommensteuererklärung (Formular E1) gemacht (siehe Punkt III.3.2. Option zur Regelbesteuerung). Der fixe Steuersatz von 25% gilt nur noch für Verkäufe, für die der Kaufvertrag noch vor dem 31. Dezember 2015 abgeschlossen wurde.

1.1.1. Ausnahmen vom besonderen Steuersatz

Es gibt vier Fälle, wo der besondere Steuersatz von 30% auf einen Grundstücksverkauf nicht angewendet wird – in diesem Fall wird der Verkauf dann mit dem normalen Einkommensteuertarif besteuert.

- Wenn ein gewerblicher Grundstückshändler ein Grundstück verkauft; die Grundstücke befinden sich dann meist im betrieblichen Umlaufvermögen.
- Wenn ein Immobilienentwickler ein Grundstück verkauft; das sind solche gewerbliche Unternehmen, die Grundstücke kaufen, ein Gebäude errichten, dieses vermieten und dann später verkaufen. Diese Vorgangsweise wird meist bei mehreren Grundstücken/Immobilien gleichzeitig betrieben.
- Bei Grundstücken, die in einem Betrieb verwendet werden, dürfen keine sog. „stillen Reserven“ auf das betroffene Grundstück, das verkauft werden soll, übertragen worden sein.
- Wenn Grundstücke, egal ob im privaten Bereich oder im betrieblichen Bereich, gegen eine (monatliche, lebenslange) Rente verkauft werden.

Welche Vorgänge im Zusammenhang mit Grundstücken werden besteuert?

- Am häufigsten die Grundstücksverkäufe, aber auch
- Tauschvorgänge (wo ein Grundstück gegen ein anderes Grundstück getauscht wird) sowie
- Gemischte Schenkungen (wenn beispielsweise für die Schenkung oder Erbschaft noch eine Gegenleistung/ein Ausgleichsbetrag z. B. an Geschwister gezahlt wird).

1.2. Besteuerung bei Grundstückstausch

Bei einem Tausch wird ein Grundstück hingegeben, um ein anderes Grundstück dafür zu erhalten. Die Hingabe eines Grundstücks wird wie ein Verkauf gesehen, daher gibt es bei einem Grundstückstausch zwei Verkäufer (weil jeder sein Grundstück jeweils dem anderen gibt) und zwei Käufer (jeder erhält vom jeweils anderen ein Grundstück). Das bedeutet, es fällt für jeden Tauschpartner einmal ImmoESt und einmal GrESt an.

Bei der Ermittlung der Einkünfte gilt der Grundsatz: **Als Verkaufserlös des hingegebenen Grundstücks und als Anschaffungskosten des erhaltenen Grundstücks gilt der gemeine Wert (Verkehrswert) des hingegebenen Grundstücks.**

Beispiel

Herr Maier tauscht sein Grundstück X mit dem Grundstück Y von Frau Huber. Das Grundstück X ist ein sog. Altvermögen; er hat es 1990 um 50.000 Euro angeschafft/gekauft und es hat jetzt einen Wert von 70.000 Euro. Das Grundstück Y von Frau Huber ist ein sog. Neuvermögen; Frau Huber hat es um 80.000 Euro gekauft, jetzt hat es einen Wert von 120.000 Euro.

Verkaufspreis von Herrn Maier für das Grundstück X:

70.000 Euro Grundstückswert
abzgl. 50.000 Euro Anschaffungspreis
= 20.000 Euro Einkünfte, die mit 30 % ImmoESt besteuert werden.

Das ergibt eine Steuer von 6.000 Euro

Verkaufspreis von Frau Huber für das Grundstück Y:

120.000 Euro Grundstückswert
abzgl. 80.000 Euro Anschaffungspreis
= 40.000 Euro Einkünfte, die mit 30 % ImmoESt besteuert werden.

Das ergibt eine Steuer von 12.000 Euro

Anschaffungskosten für das erhaltene Grundstück Y für Herrn Maier:

70.000 Euro (Wert des hingegebenen Grundstücks)

Anschaffungskosten für das erhaltene Grundstück X für Frau Huber:

120.000 Euro (Wert des hingegebenen Grundstücks)

1.3. Besteuerung gemischter Schenkungen

Eine Schenkung wird nur unter nahen Angehörigen angenommen, da Fremde einander nichts schenken. Grundsätzlich sind Schenkungen steuerfrei, weil es keine Gegenleistung dafür gibt – es kann aber vorkommen, dass doch eine Gegenleistung für die Schenkung geleistet wird (z. B. in Form einer Ausgleichszahlung an Geschwis-

ter). Maßgeblich dafür, ob bei solch einer Schenkung Steuerpflicht entsteht, ist, ob die Gegenleistung 50 % oder mehr des Wertes (Verkehrswertes) des übertragenen Grundstücks erreicht oder nicht.

Beispiel

Der Vater schenkt dem Sohn ein Grundstück im Wert von 100.000 Euro. Der Sohn verpflichtet sich aber, eine Ausgleichszahlung an seine Schwester in Höhe von 60.000 Euro zu zahlen (weil die Schwester ja kein Grundstück erhält). Die Ausgleichszahlung beträgt mehr als 50 % des Grundstückswertes, daher wird ein Verkauf beim Vater angenommen, d. h. der Vater muss für diese Schenkungen ImmoESt zahlen (30 % von der Ausgleichszahlung).

Wenn der Sohn das Grundstück verkauft und den Verkaufserlös mit seiner Schwester teilt, ist dies für sich nicht steuerpflichtig. Nur der Sohn hat im Rahmen des Grundstücksverkaufs ImmoESt zu bezahlen. Die Weitergabe des Geldes an die Schwester ist dann aber steuerfrei.

Was ist zu beachten, wenn bei Erbschaften andere Erben ausbezahlt werden?

Wenn die/der Vermächtnisnehmer/in auch gesetzliche/r oder testamentarische/r Erbin/Erbe ist und als Ausgleich für ein erhaltenes Grundstück eine andere Erbin/einen anderen Erben auszahlt, kommt es wie bei einer gemischten Schenkung auch

einerseits auf die Höhe des Auszahlungsbeitrages an. Andererseits wird jedoch unterschieden, ob dieser Auszahlungsbetrag aus dem Nachlass selbst stammt oder ob eine Erbin/ein Erbe das Geld aus ihrer/seiner eigenen Tasche der anderen Erbin/dem anderen Erben zahlt. Ist der Betrag nämlich vom Nachlass gedeckt, spricht man von einer steuerneutralen Erbschaftsaufteilung. Wird der Betrag aber von einer Erbin/einem Erben aus eigener Tasche bezahlt, ist zu prüfen, ob nicht dadurch ein Verkauf des Grundstücksanteils anzunehmen ist, für den die Erbin/der Erbe die Ausgleichszahlung erhält. Diese Zahlung wird der Erbquote/dem Erbteil (d. h. jenem Betrag, den alle Erben erhalten hätten, wenn keine Vereinbarungen über die Aufteilung des Erbes getroffen worden wären) gegenübergestellt. Ist die Zahlung aus eigener Tasche höher als 50 % der Erbquote/des Erbteils am Grundstück, wird ein Grundstücks(teil)verkauf angenommen und ist die/derjenige, die/der das Grundstück hergibt in Höhe der Ausgleichszahlung ImmoESt-pflichtig.

1.4. Übergabsverträge

1.4.1. Übertragung eines Grundstücks unter Zurückbehaltung eines Wohnrechts – z. B. bei Übergabsverträgen

In vielen Übergabsverträgen im Familienverband ist einerseits vorgesehen, dass die/der Übergeber/in ein Wohnrecht am Gebäude oder an Teilen des Gebäudes erhält und andererseits, dass die/der Übergeber/in im Falle der Pflegebedürftigkeit

von der Übernehmerin oder vom Übernehmer zu pflegen ist.

Das Grundstück wird quasi „weniger wert“, wenn es mit einem Wohnrecht belastet übergeben wird (z. B. von den Eltern an ein Kind). Die Einräumung eines Wohnrechts ist keine Gegenleistung. Für eine Überprüfung, ob im Falle einer sonstigen Gegenleistung Steuerpflicht entsteht, wird der verminderte Grundstückswert herangezogen.

1.4.2. Übertragung eines Grundstücks gegen Vereinbarung der Übernahme der Pflege der Verkäuferin oder des Verkäufers

Die Übernahme persönlicher Pflege unter nahen Angehörigen stellt keine Gegenleistung für die Übergabe des Grundstücks dar; d. h. die Übergabe bleibt steuerfrei.

Die vertragliche Übernahme der laufenden Kosten bei professioneller Pflege durch fremde Dritte (z. B. Altersheim oder 24-Stunden-Betreuung) stellt auch keine Gegenleistung für die Übergabe des Grundstücks dar, wenn noch kein aktueller oder kurz bevorstehender Pflegebedarf besteht. Das bedeutet, die Übergabe des Grundstücks bleibt auch in diesem Fall steuerfrei, auch wenn dann später ein Pflegebedarf entsteht.

Wenn die laufenden Pflegekosten im Zuge des Übergabsvertrages übernommen werden und bereits ein Pflegebedarf besteht, kann die Übergabe eine Gegenleistungsrente darstellen. In diesem Fall kann sich eine

Steuerpflicht ergeben – das hängt jedoch von der Art der Rentenvereinbarung ab.

2. Befreiungen von der Immobilienertragsteuer

Welche Vorgänge im Zusammenhang mit Grundstücken sind von der ImmoEST befreit?

- Erbschaften/Vermächtnisse/Pflichtteilsanrechnungen (ohne Ausgleichszahlung)
- Schenkungen (ohne Ausgleichszahlung)
- Grundstücksübertragungen, wo nur ein Wohnrecht zurückbehalten wird
- Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens (Ehewohnung oder gemeinsames Haus) im Rahmen einer Scheidung (auch bei Leistung einer Ausgleichszahlung steuerfrei)
- Übergang des anteiligen Wohnungseigentums an den überlebenden Partner, wenn der andere Partner stirbt (§ 14 WEG); die Entschädigungsleistung an die Verlassenschaft gilt nicht als Verkauf und ist steuerfrei

Für private Grundstücksverkäufe gibt es folgende Befreiungen von der Immobilienertragsteuer:

- Hauptwohnsitzbefreiung
- Herstellerbefreiung
- Befreiung, wenn der Verkauf aufgrund einer (drohenden) Enteignung erfolgt
- Tauschvorgänge im Zusammenhang mit Flurbereinigungs-, Zusammenlegungs- oder Baulandumlegungsverfahren

2.1. Hauptwohnsitzbefreiung

Was versteht man unter Hauptwohnsitzbefreiung?

Grundstücksverkäufe sind von der ImmoEST befreit, wenn sie der Verkäuferin oder dem Verkäufer als Hauptwohnsitz (kurz: HWS) gedient haben. Umfasst von der Befreiung sind also Einfamilienhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen (z. B. wenn die Eltern im Erdgeschoß und die Kinder im Obergeschoß wohnen) bzw. eine Eigentumswohnung. Zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Hauses/der Eigentumswohnung müssen eigenen Wohnzwecken dienen, d. h. mehr als ein Drittel der Gesamtnutzfläche darf nicht vermietet oder als Firmen-Büro genutzt werden. Die Nutzbarkeit muss während des gesamten Jahres gegeben sein, das bedeutet, es muss eine Heizung eingebaut sein und es muss zumindest eine Küche, ein Bad mit WC und ein Schlafzimmer haben. Gartenhäuschen oder Jagdhütten/Badehütten kommen nicht in Frage.

Wie lange muss das Haus oder die Eigentumswohnung als Hauptwohnsitz genutzt worden sein?

Hier sind zwei Fristen zu beachten:

- Entweder wurde das Haus/die Eigentumswohnung ab dem Kauf/ab der Errichtung durchgehend unmittelbar bis zum Verkauf mindestens 2 Jahre als Hauptwohnsitz genutzt oder
- das Haus/die Eigentumswohnung wurde innerhalb der letzten 10 Jahre vor dem

Verkauf für mindestens 5 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz genutzt.

Der Unterschied zwischen den beiden Fristen besteht darin, dass im ersten Fall der Kauf des Hauses (oder des Grundstücks mit darauffolgender Errichtung des Hauses) oder der Eigentumswohnung erforderlich ist, hingegen im zweiten Fall das Haus/die Eigentumswohnung auch geschenkt oder geerbt werden kann. Anders gesagt, es reicht nicht, ein Haus/eine Eigentumswohnung, das/die zuvor geschenkt oder geerbt wurde, zwei Jahre als Hauptwohnsitz genutzt zu haben.

Wenn das Haus/die Eigentumswohnung bereits vor dem Zeitpunkt der Schenkung oder des Erbens bewohnt wurde, zählen die Zeiten vor dem Eigentumserwerb für den Fristenlauf mit.

Voraussetzung für beide Fälle ist, dass die Verkäuferin/der Verkäufer selbst das Haus/die Eigentumswohnung als Hauptwohnsitz genutzt hat und dass im Zuge des Verkaufs der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Für den Auszug aus dem Haus/der Eigentumswohnung oder andererseits für den Einzug in ein neues Haus/eine neue Eigentumswohnung ist ein Jahr Zeit (Toleranzfrist). Der Fristenlauf richtet sich immer nach dem Kaufvertragsdatum.

Beispiel

8.8.2013: Kauf einer Eigentumswohnung, Umbauarbeiten

10.6.2014: Einzug und Begründung des Hauptwohnsitzes (HWS)

11.8.2015: Verkauf der Eigentumswohnung → keine HWS-Befreiung, da die zwei-Jahres-Behaltefrist nicht erfüllt wurde

11.8.2016: Verkauf der Eigentumswohnung und Aufgabe des HWS → Befreiung kann geltend gemacht werden, da der HWS binnen eines Jahres nach Kauf begründet wurde und die Eigentumswohnung für mehr als zwei Jahre bis zum Verkauf als HWS genutzt wurde

11.8.2016: Verkauf der Eigentumswohnung, Aufgabe des HWS am 1.5.2016 → keine HWS-Befreiung, da die zwei-Jahres-Frist nicht erfüllt ist

11.8.2015: Verkauf der Eigentumswohnung, HWS wird bis 30.6.2016 beibehalten → keine HWS-Befreiung, weil die Toleranzfrist für den Auszug nach dem Abschluss des Kaufvertrages nicht mehr mitzählt (bis zum Verkauf wurde die zwei-Jahres-Frist nicht erfüllt)

11.8.2016: Verkauf der Eigentumswohnung, HWS wird bis 30.6.2017 beibehalten, weil die neue Wohnung erst errichtet wird → Befreiung kann geltend gemacht werden, weil die Aufgabe des HWS nicht länger als ein Jahr nach Abschluss des Kaufvertrages erfolgt

2.1.1. Mietkauf- oder Genossenschaftswohnungen

Bei Mietkauf- oder Genossenschaftswohnungen ist es oft üblich, dass man nach 10 Jahren ein Angebot von der Genossenschaft bekommt, dass man die Wohnung kaufen kann und somit ab dem Erwerbszeitpunkt eine Eigentumswohnung hat. Die Eigentumswohnung darf dann frühestens nach zwei Jahren ab Kaufdatum verkauft werden, wenn man die Hauptwohnsitz-Befreiung in Anspruch nehmen will. Jene Zeiten, wo man für die Wohnung Miete gezahlt hat, zählen nämlich **nicht** für die Behaltefristen bei der HWS-Befreiung mit, da sich die Wohnung noch nicht im Eigentum des jetzigen Verkäufers befunden hat.

Eine **Ausnahme** davon gibt es nur dann, wenn die Wohnung von Beginn an mittels eines sog. „Anwartschaftsvertrages“ erworben wurde. In diesem Fall wird im Grundbuch Eigentum an der Wohnung vorge-merkt bzw. bekommt man von der Genossenschaft eine schriftliche Zusage, dass man vorläufiges Eigentum an der Wohnung erworben hat.

2.1.2. Hauptwohnsitzbefreiungen in Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Anwesen

Bei land- und forstwirtschaftlichen Anwesen ist es oft so, dass das Wohngebäude und der Stall eine bauliche Einheit (d. h. ein Gebäude) darstellen, wie z. B. bei Vierkanthöfen. Wenn so ein Gebäude verkauft wird, würde für

diese Fälle niemals eine Hauptwohnsitzbefreiung zustehen, da nicht mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche für eigene Wohnzwecke verwendet werden (der Stall ist meist größer als das Wohnhaus) und somit eine wesentliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Hauptwohnsitzbefreiung nicht erfüllt werden würde.

Daher gibt es hier eine besondere Regelung:

Wenn das Wohngebäude mit dem Wirtschaftsgebäude (Stall, Tenne) eine bauliche Einheit darstellt und das Wohngebäude mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche beträgt, darf in folgenden Fällen von einem eigenständigen Wohngebäude ausgegangen werden:

- An ein bestehendes Wirtschaftsgebäude wurde ein Wohngebäude angebaut und es gibt eine Verbindungstüre oder einen als Verbindung dienenden Vorraum.
- Wohn- und Wirtschaftsgebäude wurden zusammen neu errichtet, aber von außen ist erkennbar, dass es zwei Gebäude sind – auch hier reicht eine Verbindungstüre oder ein als Verbindung dienender Vorraum.
- Wohn- und Wirtschaftsgebäude wurden zusammen neu errichtet und sehen auch wie ein Gebäude aus (einheitliches Dach, einheitliche Fassade) – trotzdem werden zwei getrennte Gebäude angenommen, wenn
 - eine Feuermauer dazwischen ist
 - eine Verschachtelung von Wohn- und Wirtschaftsgebäude (z. B. im EG Wirt-

schaftsgebäude, im OG Wohngebäude) nicht gegeben ist und

- die Zweckwidmung, wo Wirtschafts- oder Wohngebäude vorliegen, anhand objektiver Kriterien gegen ist und auch nach außen eindeutig erkennbar ist.

Das bedeutet, in all diesen Fällen liegt ein eigenständiges Wohngebäude vor, daher kommt es auf die zwei Drittel-Grenze für eigene Wohnzwecke nicht mehr an.

2.1.3. Parifizierung

Unter Parifizierung versteht man die Nutzwertberechnung an Wohnungseigentum. Durch die Nutzwertberechnung wird das Verhältnis der Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer (z. B. eines Wohnhauses) untereinander bestimmt. Durch die Nutzwertberechnung wird auch erstmals der Berechnungsschlüssel festgelegt (um z. B. den Betriebskostenanteil oder das Stimmrecht der einzelnen Eigentümer zu ermitteln). Die Berechnungsgrundlage der Nutzwerte sind die Nutzflächen. Die Parifizierung ist ebenfalls die Basis für die von allen Wohnungseigentümern zu unterfertigenden Wohnungseigentumsverträge.

Eine erstmalige Parifizierung von Eigentumswohnungen stellt für steuerliche Zwecke keinen Verkaufs- oder Anschaffungsvorgang dar. Es werden die bisherigen Miteigentumsanteile (oder auch Alleineigentumsanteile) in Wohnungseigentum umgewandelt. Somit tritt eine Eigentumswohnung in die Rechtsstellung des bisherigen (anteiligen) Grund-

stücks ein und die Anschaffungskosten bzw. eine Altvermögenseigenschaft werden fortgesetzt.

Beispiel

Herr Huber hat eine Villa mit 400 m² Wohnfläche und möchte diese verkaufen. Weil er aber keinen Käufer findet, baut er die Villa zu 4 Wohnungen mit je 100 m² um und lässt diese parifizieren. Nun besitzt Herr Huber 4 Eigentumswohnungen, die er leichter verkaufen kann. Für die Berechnung der ImmoEST gelten für die 4 Eigentumswohnungen dieselben Voraussetzungen wie für die Villa: Wenn die Villa Altvermögen war (d. h. vor dem 1.4.2002 gekauft), sind auch die 4 Eigentumswohnungen Altvermögen. Die ursprünglichen Anschaffungskosten der Villa werden auf die 4 Eigentumswohnungen aufgeteilt. Wenn Herr Huber in der Villa seinen Hauptwohnsitz hatte und alle Voraussetzungen erfüllt, kann er beim Verkauf der 4 Eigentumswohnungen für alle die Hauptwohnsitzbefreiung geltend machen.

2.1.4. Was ist alles von der Befreiung umfasst?

Zusätzlich zum Einfamilienhaus ist auch ein Grund und Boden rund ums Haus im Ausmaß von **1.000 m²** befreit, der meist als **Garten** genutzt wird.

Bei einer Eigentumswohnung sind zwei PKW-Abstellplätze und auch das Kellerabteil mit umfasst, unabhängig davon, ob sich die Parkplätze in der Garage oder auf einem eigenen (angrenzenden) Grundstück befinden.

Garagenparkplätze sind nur dann befreit, wenn die Eigentumswohnung verkauft wird. Der Verkauf des Garagenplatzes alleine ist nicht befreit, sondern steuerpflichtig.

2.2. Herstellerbefreiung

Von der Herstellerbefreiung umfasst sind Häuser, die der Verkäufer/die Verkäuferin selbst hergestellt/errichtet hat. Im Unterschied zur Hauptwohnsitzbefreiung ist hier aber nur das Gebäude befreit, nicht auch der Grund und Boden. Das bedeutet, der Verkaufspreis muss aufgeteilt werden.

2.2.1. Kaufpreisaufteilung auf Gebäude und Grund und Boden

Die Aufteilung kann ab 2016 ohne weiteren Nachweis im Verhältnis 40:60 erfolgen, d. h. 40 % des Verkaufspreises werden für den Grund und Boden angesetzt und 60 % für das Gebäude. Dieses Verhältnis ist nur ein Richtwert – die Aufteilung muss schon den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Abweichend davon kann auch das Aufteilungsverhältnis aus der Grundanteilsverordnung 2016 herangezogen werden:

In Gemeinden mit weniger als 100 000 Einwohnern und einem Quadratmeterpreis für

voll aufgeschlossene Baulandgebiete von weniger als 400 Euro sind 20 % als Anteil des Grund und Bodens anzusetzen.

In Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern und einem Quadratmeterpreis für voll aufgeschlossene Baulandgebiete von mehr als 400 Euro sind als Anteil für den Grund und Boden entweder 30 % anzusetzen, wenn das Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst, oder 40 % anzusetzen, wenn das Gebäude weniger als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst.

Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern sind derzeit Wien, Linz, Graz, Salzburg und Innsbruck. Klagenfurt hat derzeit knapp unter 100.000 Einwohner.

Wird ein Nachweis über das tatsächliche Aufteilungsverhältnis erbracht (z. B. durch ein Sachverständigen-Gutachten), kann auch dieses Verhältnis angenommen werden.

Diese Herstellerbefreiung gilt auch für Gebäude, die auf fremdem Grund und Boden errichtet wurden (sog. Superädifikate). Sie steht nur dem Errichter selbst zu, d. h. wenn der Vater das Haus gebaut hat und es dem Sohn überschreibt, kann dieser bei einem Verkauf die Herstellerbefreiung nicht beantragen, da er selbst nicht der Errichter des Hauses war.

Zusätzliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Befreiung ist, dass das Haus innerhalb der letzten 10 Jahre vor dem Verkauf nicht vermietet wurde.

2.2.2. Was bedeutet „selbst hergestellt/errichtet“?

Das bedeutet, dass man Bauherr gewesen sein muss und dass man ein gewisses finanzielles Risiko für die Errichtung des Gebäudes getragen hat.

Ein Gebäude, das zu einem Fixpreis schlüsselfertig gekauft wird, gilt nicht als selbst hergestellt/errichtet (z. B. schlüsselfertige Fertigteilhäuser). Wenn man aber mit den einzelnen beauftragten Firmen Fixpreise ausmacht, ist das nicht schädlich.

„Selbst hergestellt/errichtet“ heißt auch, dass die Baumaßnahmen als „Hausbau“ angesehen werden, nicht z. B. nur als Hausanierung.

Steuerlich begünstigt wird immer nur die erstmalige Errichtung eines Gebäudes. Wenn ein verwendbares Haus gekauft wird umgebaut wird, ist das keine erstmalige Errichtung eines Gebäudes. Dasselbe gilt auch, wenn ein altes Gebäude entkernt wird und die Außenmauern stehen bleiben und es von innen neu gebaut wird.

Wenn ein noch nicht benutzbarer Rohbau gekauft und fertiggestellt wird, spricht man schon von einem selbst hergestellten Gebäude. Voraussetzung ist aber, dass die Fertigstellungskosten höher sind als der Kaufpreis des Rohbaus.

Wann liegt kein selbst hergestelltes/errichtetes Gebäude vor?

- Wenn ein Dachboden ausgebaut wird.
- Wenn ein bestehendes Gebäude aufgestockt wird.
- Wenn an ein bestehendes Gebäude ein Zubau errichtet wird.
- Wenn ein verwendbares Haus gekauft wird umgebaut wird, ist das keine erstmalige Errichtung eines Gebäudes.
- Wenn ein altes Gebäude entkernt wird und die Außenmauern stehen bleiben und es von innen neu gebaut wird.

2.3. Befreiung, wenn der Verkauf aufgrund einer (drohenden) Enteignung erfolgt

Wenn der Verkauf der Liegenschaft infolge einer Enteignung passiert oder wenn die Liegenschaft zur Vermeidung einer unmittelbar drohenden Enteignung verkauft wird, wird der Verkauf nicht besteuert.

Unmittelbar drohend heißt, dass bereits im Kaufvertrag festgehalten werden muss, dass eine Enteignung angedroht wird, wenn das Angebot zum Verkauf abgelehnt wird. Es kann auch im Rahmen einer mündlichen Verhandlung eine Drohung ausgesprochen worden sein, die dann in einem Verhandlungsprotokoll festgehalten wird.

Die Enteignung muss natürlich auch gesetzlich zulässig sein – eine Drohung alleine reicht noch nicht aus. Gesetzlich zulässig sind z. B. Enteignungsdrohungen, wenn das Grund-

stück für den Bau einer Straße oder einer Eisenbahntrasse gebraucht wird.

Wenn im Zuge eines Erwerbs- oder Tauschvorganges Grundstücke ganz oder teilweise ins öffentliche Gut (d. h. z. B. an die Gemeinde für die Errichtung eines Gehsteiges) abgetreten werden, ist auch hier der behördliche Eingriff bzw. die Androhung eines solchen nachzuweisen und bedarf es zusätzlich einer entsprechenden Rechtsgrundlage, mit der die Abtretung ins öffentliche Gut auch tatsächlich durchgesetzt werden kann. Nur dann kann für das abgetretene (Teil)Grundstück die Befreiung in Anspruch genommen werden.

2.4. Tausch von Liegenschaften im Zusammenhang mit einem Flurbereinigungs-, Zusammenlegungs- oder Baulandumlegungsverfahren

Sind alle Tauschvorgänge ImmoEST-frei?

Wenn in Zusammenhang mit einem Flurbereinigungs-, Zusammenlegungs- oder Baulandumlegungsverfahren Grundstücke getauscht werden, so sind diese Vorgänge von der Immobilienertragsteuer befreit. Sonstige Tauschvorgänge (außerhalb von behördlichen Verfahren) sind allerdings steuerpflichtig!

Das Verfahren muss behördlich abgeschlossen sein (d. h. man muss schon einen Bescheid über das Flurbereinigungs-, Zusammenlegungs- oder Baulandumlegungsverfahren erhalten haben), eine Beantragung des Verfahrens reicht noch nicht aus.

Befreit sind auch Tauschvorgänge, wo auf andere Art und Weise die Notwendigkeit der Durchführung bescheidmäßig festgestellt wurde (z. B. mittels Bescheid der Agrarbezirksbehörde). Bei öffentlichem Interesse zur besseren Gestaltung von Bauland müssen zumindest ein Gemeinderatsbeschluss vorliegen und landesgesetzliche Vorschriften fehlen, damit ein Tauschvorgang von der Immobilienertragsteuer befreit wird.

Wenn Ausgleichszahlungen in diesem Zusammenhang geleistet werden, sind diese so lange unbeachtlich, als sie nicht 50 % des Grundstückswertes des hingegebenen Grundstücks erreichen. Darüber hinaus wird ein Verkauf des Grundstücks angenommen und dieser ist steuerpflichtig!

3. Ermittlung der besteuere-relevanten Einkünfte aus einem Grundstücksverkauf

Die Grundformel für die Ermittlung der besteuere-relevanten Einkünfte aus einem Grundstücksverkauf ist:

$$\begin{aligned} & \text{Verkaufserlös} \\ & - \text{ursprüngliche Anschaffungskosten} \\ & = \text{Einkünfte aus dem Verkauf} \end{aligned}$$

Diese Einkünfte werden dann mit dem Steuersatz von 30 % besteuert.

Was zählt alles zum Verkaufserlös?

- Der erhaltene Barkaufpreis
- Übernommene Schulden (Kredite)

Was zählt zu den Anschaffungskosten?

- Der damalige Kaufpreis samt Nebenkosten (z. B. Vertragserrichtungskosten, Beratungskosten, Grunderwerbsteuer, Grundbuch-Eintragungsgebühr, Käuferprovision an den Makler)
- Anschaffungs-Nebenkosten: das sind Kosten, die die Nutzbarkeit des Grundstücks erst ermöglichen (z. B. Aufschließungskosten für das Grundstück für Straßen, Kanal)
- Nachträgliche Anschaffungskosten: wenn die Aufschließung des Grundstücks erst nach Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt wird
- Herstellkosten (Materialkosten, Kosten von Firmen), wenn ein Gebäude erst errichtet wird (nicht aber die Kosten der eigenen Arbeitsleistung oder der Hilfstätigkeit von Familienmitgliedern)
- Anschaffungs-/Herstellkosten bei einem unbebauten Grundstück: wenn z. B. durch Begradigungen, Rodungen, Bodenbefestigungen, Drainagen der Zustand des Grund und Bodens wesentlich verbessert wird

Wenn das Grundstück geerbt wurde oder geschenkt wurde, zählen bei einem späteren Verkauf die Anschaffungskosten/Herstellkosten des Rechtsvorgängers (Erblasser, Geschenkgeber) als maßgebliche Anschaffungskosten.

Was gehört nicht zu den Anschaffungskosten?

- Kosten für die Entrümpelung eines bestehenden Gebäudes
- Bepflanzung des Grundstücks (Pflanzen und Saatgut)
- Kosten für die Teilung von Grundstücksparzellen
- Rechtsanwaltskosten
- Verluste aus Fremdwährungskrediten, die für den Kauf der Liegenschaft aufgenommen wurden

Was ist zu beachten, wenn Inventar oder Einbauten mit verkauft werden?

Gebäudeeinbauten, wie z. B. Zentralheizung, Kachelofen, sanitäre Anlagen, Aufzug, Elektroinstallationen, Wellness- und Saunananlagen, Klimaanlage, sind Teil des Gebäudes und werden in der Regel gemeinsam mit dem Gebäude mitverkauft.

Einbaumöbel (Küche, Bad, Wohnzimmer) oder Wandvertäfelungen werden meist ebenfalls mit verkauft, es wird aber in der Regel ein eigener Ablösepreis verlangt. Dieser Ablösepreis gehört **nicht** zum Verkaufserlös.

3.1. Ermittlung von Einkünften

Für Altvermögen gibt es die Möglichkeit, die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf pauschal zu ermitteln. Diese Möglichkeit wurde deshalb geschaffen, um einerseits die Steuerbelastung für die Verkäufe zu senken und andererseits für solche Grundstücke, die schon sehr lange im Familienbesitz sind, da in diesen Fällen die ursprünglichen

Anschaffungskosten nicht mehr eruierbar sind und somit nicht mehr nachgewiesen werden können. In solchen Fällen werden die Anschaffungskosten (d. h. der Kaufpreis, den man damals für das Grundstück bezahlt hat) pauschal vom Veräußerungspreis geschätzt/abgeleitet (86 % oder 40 % im Falle einer Umwidmung), die Differenz wird mit 30 % besteuert. Wird diese Methode gewählt, dürfen keine weiteren Kosten abgezogen werden.

Für Neuvermögen ist eine Ermittlung der Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf nach der Regeleinkünfte-Methode zwingend. Dabei werden vom Verkaufserlös die tatsächlichen Anschaffungskosten (d. h. der damalige Kaufpreis) abgezogen, da man bei Neuvermögen davon ausgeht, dass die Anschaffungskosten noch bekannt sind. Bei dieser Art der Einkünftermittlung dürfen noch bestimmte Kosten abgezogen werden, wie z. B. die Kosten für die Mitteilung/Selbstberechnung durch den Notar. Ein Inflationsabschlag durfte nur mehr bis Ende 2015 abgezogen werden.

Müssen die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf auch noch in die Einkommensteuererklärung aufgenommen werden?

Nein, wenn der Parteienvertreter (Notar, Rechtsanwalt) die ImmoEST selbst berechnet und entrichtet, muss sie nicht mehr vom Verkäufer in seiner Einkommensteuererklärung erfasst werden, sondern die ImmoEST hat Abgeltungs- oder Endbesteuerungswirkung.

3.1.1. Einkünfte aus „Altvermögen“

Zur Erinnerung: Altvermögen sind jene Liegenschaften, die vor dem 31. März 2002 gekauft wurden.

Für Altvermögen gibt es die Möglichkeit, die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf pauschal zu ermitteln. Diese Möglichkeit wurde deshalb gemacht, um einerseits die Steuerbelastung für die Verkäufe zu senken und andererseits für solche Grundstücke, die schon ewig im Familienbesitz sind, da in diesen Fällen die ursprünglichen Anschaffungskosten nicht mehr auffindbar sind und somit nicht mehr nachgewiesen werden können. Es werden in diesem Fall die Anschaffungskosten (d. h. der Kaufpreis, den man damals für das Grundstück bezahlt hat) pauschal vom Veräußerungspreis geschätzt/abgeleitet (86% oder 40% im Falle einer Umwidmung in Bauland), die Differenz wird dann mit 30% besteuert. Wird diese Methode gewählt, dürfen keine weiteren Kosten abgezogen werden.

Der Prozentsatz der abgeleiteten Anschaffungskosten hängt davon ab, ob und wann ein Grundstück in Bauland umgewidmet wurde:

Wurde ein Grundstück gar nicht umgewidmet, d. h. es wird Grünland verkauft, oder die Umwidmung in Bauland ist schon vor 1988 erfolgt, beträgt der Prozentsatz der abgeleiteten Anschaffungskosten 86% vom Verkaufserlös.

Wurde das Grundstück während der Besitzzeit des jetzigen Verkäufers/der jetzigen Verkäuferin und erst nach dem 1. Jänner 1988 in Bauland umgewidmet, beträgt der Prozentsatz der abgeleiteten Anschaffungskosten 40%. Dies gilt auch, wenn die Umwidmung zwar erst nach dem Abschluss des Kaufvertrages erfolgt, aber innerhalb von 5 Jahren nach dem Verkauf (z. B. besteht für Noch-Grünland-Grundstücke bereits eine Umwidmungszusage seitens der Gemeinde).

Alternativ dazu, hat der Verkäufer/die Verkäuferin immer die Möglichkeit, die tatsächlichen ursprünglichen Anschaffungskosten anzusetzen. Diese müssen allerdings bekannt und nachweisbar sein.

Beispiel 1

Ein Grundstück im Grünland, welches sich seit Generationen in Familienbesitz befindet und immer weiter vererbt wird, wird um 100.000 Euro verkauft.

In diesem Fall liegt eindeutig Altvermögen vor, da sich das Grundstück seit Generationen in Familienbesitz befindet und daher vor dem 31. März 2002 gekauft/angeschafft wurde. Da der tatsächliche Kaufpreis dieses Grundstücks nicht mehr festgestellt werden kann (weil es sich eben schon so lange in Familienbesitz befindet und immer weiter vererbt wird), werden die Einkünfte aus dem Verkauf pauschal ermittelt. Dazu wird vom Verkaufserlös ein Pau-

schaftsatz für die Anschaffungskosten abgeleitet – in diesem Fall 86 %.

Die Berechnung gestaltet sich wie folgt:
Verkaufserlös 100.000 Euro
– Anschaffungskosten 86%: 86.000 Euro
Einkünfte 14%: 14.000 Euro

Diese Einkünfte werden mit 30% besteuert, das ergibt derzeit eine Immobilienertragsteuer von 4.200 Euro. Dasselbe Ergebnis erhält man, wenn man vom Veräußerungserlös einen Prozentsatz von 4,2% rechnet.

Beispiel 2

Ein Grundstück, das 1980 als Grünland gekauft wurde, wird 1990 in Bauland umgewidmet. Nun möchte es der Besitzer verkaufen. Er findet den damaligen Kaufvertrag nicht und weiß daher nicht, wie viel er damals für das Grundstück bezahlt hat.

In diesem Fall liegt ebenfalls eindeutig Altvermögen vor, da das Grundstück vor dem 31. März 2002 gekauft/angeschafft wurde. Da der tatsächliche Kaufpreis dieses Grundstücks nicht mehr festgestellt werden kann, werden die Einkünfte aus dem Verkauf pauschal ermittelt. Dazu wird vom Verkaufserlös ein Pauschalsatz für die Anschaffungskosten abgeleitet – in diesem Fall 40 %, da das Grundstück im Jahre 1990 in Bauland umgewidmet wurde.

Die Berechnung gestaltet sich wie folgt:
Verkaufserlös 100.000 Euro
– Anschaffungskosten 40%: 40.000 Euro
Einkünfte 60%: 60.000 Euro

Diese Einkünfte werden mit 30% besteuert, das ergibt eine Immobilienertragsteuer von 18.000 Euro.

Dasselbe Ergebnis erhält man, wenn man vom Veräußerungserlös einen Prozentsatz von 18 % rechnet.

Wann müssen begünstigte Abschreibungen nachversteuert werden?

Wenn das Grundstück in der Vergangenheit vermietet wurde und für bestimmte Herstellungsaufwendungen eine Abschreibungsdauer von 15 Jahren gewählt wurde, ist im Falle eines Verkaufs dieses Grundstücks vor Ablauf der 15 Jahre die Hälfte dieser begünstigten Abschreibungen nachzuversteuern (siehe dazu auch Punkt II.1.3. im Kapitel Vermietung von Immobilien). Das bedeutet, nach Abzug der pauschalen Anschaffungskosten vom Veräußerungserlös (86 % oder 40 %) ist bei der Ermittlung der Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf die Hälfte des Betrages, der auf 15 Jahre verteilt wurde, dazuzuzählen.

Verkaufserlös

- pauschale Anschaffungskosten (86 % oder 40 %)
- + Hälfte der begünstigten Abschreibungen, die in den letzten 15 Jahren vor dem Verkauf geltend gemacht wurden
- = Einkünfte nach § 30 Abs. 4 EStG

Diese Einkünfte werden dann mit 30 % ImmoESt versteuert.

Hinweis

In diesem Fall verlängert sich die Spekulationsfrist auf 15 Jahre. Das bedeutet Altvermögen sind all jene Grundstücke, die vor dem 31. März 1997 angeschafft wurden.

3.1.2. Einkünfte aus Neuvermögen

Für Neuvermögen, also Grundstücke, die erst nach dem 31. März 2002 gekauft wurden, ist eine Ermittlung der Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf nach der Regelleinkünfte-Methode zwingend. Dabei werden vom Verkaufserlös die tatsächlichen Anschaffungskosten (d. h. der ursprüngliche Kaufpreis) abgezogen, da man bei Neuvermögen davon ausgeht, dass die Anschaffungskosten noch bekannt sind. Bei dieser Art der Einkünfteermittlung dürfen noch weitere Kosten abgezogen werden, wie die Kosten für die Mitteilung/Selbstberechnung durch den Notar oder ein Inflationsabschlag (nur mehr bis Ende 2015) oder

Minderbeträge aus Vorsteuer-Berichtigungen. Die Endsumme (die Einkünfte) wird dann mit 30 % besteuert.

Nicht abgezogen werden dürfen z. B.

- die Verkäuferprovision an den Makler,
- Kosten für Inserate,
- vom Verkäufer übernommene Vertragserrichtungskosten,
- Kosten von Bewertungsgutachten,
- Kosten eines Energieausweises,
- Fremdkapitalzinsen,
- Wechselkursverluste aufgrund einer Konvertierung eines Fremdwährungsdarlehens.

Ab 2016 gilt das Abzugsverbot nur dann, wenn die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf mit 30 % besteuert werden. Optiert man zur Regelbesteuerung (d. h. die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf werden mit dem normalen Einkommensteuertarif versteuert), können Werbungskosten abgezogen werden.

Der **Inflationsabschlag** für Grund und Boden und Gebäude stand für Veräußerungen bis 31. Dezember 2015 dann zu, wenn eine Liegenschaft mehr als 10 Jahre nach dem Kauf verkauft wurde. Für jedes Jahr ab dem 11. Jahr konnten 2 % des Differenzbetrages zw. Verkaufserlös und Anschaffungskosten abzüglich Kosten des Notars/Rechtsanwalts abgezogen werden – bis max. 50 %. Seit 2016 gibt es keinen Inflationsabschlag mehr.

3.1.3. Verkauf einer Liegenschaft, die zuvor vermietet wurde

In diesem Fall ist bei der Ermittlung der besteuerelevanten Einkünfte bei Neuvermögen (oder alternativ zur pauschalen Berechnungsmethode bei Altvermögen) der ursprüngliche Anschaffungspreis/die Anschaffungskosten zu adaptieren:

- Die Anschaffungskosten werden **erhöht** um Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen, wenn diese noch nicht bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt wurden.
- Die Anschaffungskosten werden **vermindert**, wenn bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung eine AfA (Absatzbetrag für Abnutzung) oder Subventionen geltend gemacht wurden.

Grund dafür ist, dass eine Doppelberücksichtigung vermieden wird.

Muss aufgrund einer Änderung bei der Vermietung die Umsatzsteuer/Vorsteuer angepasst werden, müssen auch die Anschaffungskosten angepasst werden. Minderbeträge aus der Vorsteuer-Berichtigung sind in diesem Fall bei der Ermittlung der Einkünfte abzugsfähig.

3.2. Option auf Regelbesteuerung

Die Grundstücksverkäufe unterliegen grundsätzlich einem fixen Steuersatz von 30 %, es ist aber möglich, auch zum normalen Einkommensteuertarif zu wechseln. Das nennt

man Regelbesteuerungsoption und wird durch Ankreuzen eines entsprechenden Feldes in der Einkommensteuererklärung gemacht:

„Ich beantrage die Besteuerung der betrieblichen und/oder privaten Substanzgewinne betreffend Grundstücke (Grundstücksveräußerungen und Entnahmen von Betriebsgrundstücken) nach dem allgemeinen Steuertarif)“ – Formular E1, Punkt 8.2.

Die Option auf Regelbesteuerung kann auch dann ausgeübt werden, wenn der Notar/Rechtsanwalt die Immobilienertragsteuer selbst berechnet und auch entrichtet hat. Die so entrichtete Immobilienertragsteuer wird dann auf die normale Einkommensteuer angerechnet.

Diese Option auf Regelbesteuerung kann nur für alle Grundstücksverkäufe eines Jahres ausgeübt werden (nicht nur für einzelne). In diesem Fall dürfen jedoch noch zusätzliche Werbungskosten abgezogen werden.

Wann macht eine Option auf Regelbesteuerung Sinn?

Wenn z. B. aus anderen Grundstücksverkäufen in einem Jahr Verluste erzielt werden oder wenn die Einkünfte eines Jahres insgesamt unter der Besteuerungsgrenze von 11.000 Euro liegen.

3.3. Verluste bei Grundstücksverkäufen

Es kann vorkommen, dass bei einem Grundstücksverkauf ein Verlust entsteht, weil nur ein geringer Verkaufserlös erzielt werden kann. Dies kann aber immer nur dann der Fall sein, wenn die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf mit Hilfe der tatsächlichen Anschaffungskosten ermittelt werden (sog. Regeleinkünfte-Methode). Denn bei Anwendung der Pauschalmethode werden die Anschaffungskosten ja vom Verkaufserlös abgeleitet.

Ab 2016 sind Verluste aus Grundstücksverkäufen auf 60% zu kürzen und gleichmäßig auf das Jahr der Verlustentstehung und die folgenden 14 Jahre zu verteilen. Zudem dürfen diese Verluste immer nur mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgeglichen werden.

Der Verkäufer hat aber die Möglichkeit, in seine Steuererklärung zu beantragen, dass statt der Verteilung auf 15 Jahre der entstandene und gekürzte Verlust im Entstehungsjahr mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgeglichen wird (Formular E 1, Punkt 16.4. und 16.5).

Diese Regelungen gelten auch dann, wenn zum normalen Einkommensteuertarif optiert wird (Option zur Regelbesteuerung).

4. Entrichtung der Immobilien-ertragsteuer

Die Entrichtung/Bezahlung der ImmoEST richtet sich nach der Abwicklung der Grunderwerbsteuer(GrEST).

Hinweis

Es gibt keine Freigrenze oder Bagatellgrenze, unter der keine Immobilienertragsteuer bezahlt werden muss.

4.1. Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer

Wenn der Notar/Rechtsanwalt die Grunderwerbsteuer für den Käufer selbst berechnet, ist er verpflichtet, auch die ImmoEST bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Abschluss des Kaufvertrages selbst zu berechnen und den berechneten Betrag ans Finanzamt des Verkäufers zu zahlen. Diesen Vorgang nennt man „Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer“.

Der Notar/Rechtsanwalt füllt in FinanzOnline ein (elektronisches) Formular aus, wo er die relevanten Daten für den Grundstücksverkauf eingibt, d. h.

- den Namen und die Steuernummer des Verkäufers,
- den Namen und die Steuernummer des Käufers,

- um welche Art von Einkünften es sich bei dem Grundstücksverkauf handelt (z. B. private Einkünfte, Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Einkünfte aus Gewerbebetrieb, usw.),
- ob es sich um eine Erbschaft oder Schenkung handelt,
- ob eine Befreiung von der ImmoESt vorliegt,
- ob Alt- oder Neuvermögen vorliegt,
- welche Art der Berechnung der Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf gewählt wird (pauschale Ermittlung für Altvermögen, Berechnung für Neuvermögen),
- wie hoch die Immobilienertragsteuer ist und
- ev. ob der Kaufpreis erst in einem späteren Zeitraum fließt.

Nach erfolgreicher Berechnung der ImmoESt kassiert der Notar/Rechtsanwalt den Betrag vom Verkäufer/von der Verkäuferin und bezahlt ihn im Namen des Verkäufers/der Verkäuferin an das Finanzamt des Verkäufers/der Verkäuferin ein. Die Frist für die Zahlung der ImmoESt richtet sich nach dem Zufluss des Verkaufserlöses beim Verkäufer. Ab dem Tag bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Kaufpreiszufuhr muss die ImmoESt ans Finanzamt bezahlt werden, da sonst ein Säumniszuschlag beim Verkäufer verrechnet wird.

Die Selbstberechnung der ImmoESt durch den Notar/Rechtsanwalt hat für den Verkäufer/die Verkäuferin den Vorteil, dass er/sie die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf nicht mehr in einer Einkommensteuer-

erklärung angeben muss, sondern dass damit der Grundstücksverkauf und die Bezahlung abgewickelt sind und der Verkäufer/die Verkäuferin nichts mehr tun muss (genannt: **Abgeltungswirkung/Endbesteuerungswirkung**).

4.1.1. Unterlagen zur Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer

Der Notar/Rechtsanwalt wird sich die Richtigkeit der Unterlagen, die er vom Verkäufer/von der Verkäuferin für die Berechnung der ImmoESt erhalten hat, schriftlich bestätigen lassen. Denn der Notar haftet auch dafür, dass der berechnete Betrag ans Finanzamt überwiesen wird.

Folgende Unterlagen sind dabei von Bedeutung:

Bei Neuvermögen:

- den seinerzeitigen Kaufvertrag, damit er die ursprünglichen Anschaffungskosten weiß
- ev. Tauschverträge, wenn das Grundstück vorher bereits einmal getauscht wurde
- im Falle einer Umwidmung Bestätigung der Gemeinde
- Rechnungen für Makler, Grundbucheintragungsgebühr, Selbstberechnungserklärung der Grunderwerbsteuer
- Rechnungen für Herstellungs- oder Instandsetzungsaufwendungen
- bei bisher vermieteten Gebäuden die bisher geltend gemachte AfA (Abschreibung)

Bei Altvermögen:

- Bestätigung der Gemeinde, dass keine Umwidmung seit dem 1.1.1988 erfolgt ist
- bei bisher vermieteten Gebäuden Bestätigung, ob beschleunigte Herstellaufwendungen nach § 28 (3) EStG innerhalb der letzten 10 oder 15 Jahre vor dem Verkauf geltend gemacht wurden

Bei der Hauptwohnsitzbefreiung:

- Bestätigung über das Vorliegen des Eigenheimes/der Eigentumswohnung (z. B. Grundbuchsauszug)
- Bestätigung über die Erfüllung der notwendigen Behaltefristen (z. B. ZMR-Auszug und vertragliche Fixierung der Übergabe binnen eines Jahres)
- Bestätigung über die tatsächliche Nutzung als Hauptwohnsitz (z. B. Angabe der Zustelladresse gegenüber Behörden)

Bei der Herstellerbefreiung:

- Bestätigung über das Vorliegen der Bauherreneigenschaft (z. B. Vertrag mit dem Baumeister)
- Bestätigung, dass das Gebäude innerhalb der letzten 10 Jahre vor dem Verkauf nicht vermietet wurde

Sonstige Unterlagen:

- Bei Verkauf wegen (drohender) Enteignung Nachweis über das Vorliegen der (drohenden) Enteignung
- Bei Tauschvorgängen iZm Flurbereinigungs-/Zusammenlegungs- oder Baulandumlegungsverfahren Nachweis über die Durchführung dieser Maßnahmen

(Bescheide oder Bestätigungen der verfahrensleitenden Behörden)

- Bei bisher vermieteten Grundstücken: wenn die Vermietung erstmals seit dem 1.1.2013 stattgefunden hat Nachweis über die Bemessung der AfA (Abschreibung) – von den ursprünglichen Anschaffungskosten oder von fiktiven Anschaffungskosten
- Bei Verkauf von Betriebsgrundstücken oder bei Grundstücken, die schon einmal in einem Betrieb genutzt wurden, Unterlagen zur Dauer der betriebl. Nutzung, damit überprüft werden kann, ob das Grundstück noch steuerverfangen ist oder ob die Gewinnermittlungsart gewechselt wurde.

4.1.2. Was tun bei falscher Selbstberechnung?

Es kann passieren, dass man nach einer Selbstberechnung durch den Notar/Rechtsanwalt bemerkt, dass eine Rechnung für Herstellaufwand bei der Berechnung vergessen wurde oder man findet noch einen Nachweis (z. B. Kaufvertrag) über die ursprünglichen Anschaffungskosten und möchte die Einkünfte aus dem Verkauf statt pauschal lieber mit den tatsächlichen Anschaffungskosten berechnen. In solch einem Fall hat der Verkäufer die Möglichkeit, **in die Veranlagung zu optieren**. Das bedeutet, er erklärt die Einkünfte aus seinem Grundstücksverkauf in der Steuererklärung des betreffenden Jahres (Formular E 1) und korrigiert somit die falsche Berechnung. Das Finanzamt rechnet die schon vom Notar/

Rechtsanwalt überwiesene ImmoEST an die neu berechnete ImmoEST an und der Verkäufer muss entweder den Differenzbetrag nachzahlen oder bekommt über den Differenzbetrag eine Gutschrift auf seinem Abgabenkonto beim Finanzamt.

4.1.3. Wann muss der Notar/Rechtsanwalt die ImmoEST nicht selbst berechnen?

Grundsätzlich muss der Notar/Rechtsanwalt, wenn er die Grunderwerbsteuer für den Käufer selbst berechnet, auch die ImmoEST für den Verkäufer selbst berechnen.

Es gibt aber Fälle, da wurde der Notar/Rechtsanwalt von der Selbstberechnungspflicht entbunden:

- Wenn eine **Befreiungsbestimmung** zur Anwendung kommt, kreuzt der Notar im elektronischen Formular der Selbstberechnung an, dass eine Befreiung von der ImmoEST in Anspruch genommen wird und muss weiter nichts mehr ausfüllen. Der Verkäufer muss auch nichts mehr machen.
- Wenn der **Kaufpreis erst später als ein Jahr** an den Verkäufer gezahlt wird, muss der Notar/Rechtsanwalt auch keine Selbstberechnung machen und kreuzt das entsprechende Feld im elektronischen Formular an. Damit soll erreicht werden, dass der Notar/Rechtsanwalt, der ja den berechneten Steuerbetrag ans Finanzamt überweisen muss, den Fall so lange aufrecht erhalten muss und sich trotz des

langen Zeitabstandes darum kümmern muss. In diesem Fall muss der Verkäufer die ImmoEST in Form der **besonderen Vorauszahlung** selbst ans Finanzamt überweisen.

- Wenn der Kaufpreis an den Verkäufer in Form einer (monatlichen lebenslangen) **Rente** bezahlt wird, muss der Notar/Rechtsanwalt auch keine Selbstberechnung der ImmoEST machen, weil diese Vorgänge nicht mit 30 % Immobilienertragsteuer besteuert werden und der Kaufpreis über Jahre hinweg zufließt. Der Notar/Rechtsanwalt kreuzt wiederum das entsprechende Feld in der elektronischen Erklärung an. In diesem Fall muss auch **keine besondere Vorauszahlung** vom Verkäufer gezahlt werden.
- Wenn ein Grundstück im Rahmen einer **Zwangsversteigerung** verkauft wird, muss der Notar/Rechtsanwalt auch keine Selbstberechnung der ImmoEST machen, weil er in der Regel vom Verkäufer (d. h. von dem, dessen Grundstück versteigert wird) nicht die notwendigen Unterlagen bekommen wird. Zudem kann der Käufer, der das Grundstück ersteigert, schneller ins Grundbuch eingetragen werden. Der Notar/Rechtsanwalt kreuzt wiederum das entsprechende Feld in der elektronischen Erklärung an. In so einem Fall ist aber eine **besondere Vorauszahlung** durch den Verkäufer zu bezahlen.

4.2. Weitere Möglichkeiten für die Berechnung und Bezahlung der ImmoEST

Der Notar/Rechtsanwalt kann alternativ zur Selbstberechnung der ImmoEST auch nur eine Mitteilung (Abgabenerklärung) der ImmoEST machen—in diesem Fall muss der Verkäufer/die Verkäuferin selbst die ImmoEST (hier genannt: besondere Vorauszahlung) entrichten. Diese Alternative ist wiederum an die Grunderwerbsteuer gekoppelt, d. h. der Notar/Rechtsanwalt darf dann auch die GrEST nicht selbst berechnen und entrichten, sondern muss auch für die GrEST nur eine Mitteilung (Abgabenerklärung) machen und der Käufer entrichtet die GrEST selbst (siehe I.5.3. im Kapitel Grunderwerbsteuer).

5. Mitteilung der ImmoEST und besondere Vorauszahlung der ImmoEST

Die Mitteilung der ImmoEST wird genauso über FinanzOnline gemacht, nur ist das zu verwendende elektronische Formular nicht so vertiefend. Der Notar/Rechtsanwalt muss auch hier die relevanten Daten für den Grundstücksverkauf eingeben, d. h.

- den Namen und die Steuernummer des Verkäufers/der Verkäuferin,
- den Namen und die Steuernummer des Käufers/der Käuferin,
- um welche Art von Einkünften es sich bei dem Grundstücksverkauf handelt (z. B.

private Einkünfte, Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Einkünfte aus Gewerbebetrieb, usw.),

- ob es sich um eine Erbschaft oder Schenkung handelt,
- ob eine Befreiung von der ImmoEST vorliegt,
- wie hoch die Bemessungsgrundlage der besonderen Vorauszahlung ist (d. h. wie hoch Einkünfte sind) und
- wie hoch die besondere Vorauszahlung ist.

Die Höhe der Bemessungsgrundlage für die besondere Vorauszahlung errechnet sich genau so wie die Einkünfte bei der Selbstberechnung. Die Frist für die Mitteilung an das Finanzamt ist auch in diesem Fall bis zum 15. des zweitfolgenden Monats.

Die besondere Vorauszahlung, die der Notar/Rechtsanwalt berechnet hat, zahlt dann der Verkäufer/die Verkäuferin an sein Finanzamt ein. Auch hier richtet sich die Zahlungsfrist wieder nach dem Zufluss des Verkaufserlöses—bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Kaufpreiszufuss muss auch die besondere Vorauszahlung ans Finanzamt überwiesen werden.

Hinweis

Bei dieser Variante muss der Verkäufer/ die Verkäuferin die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf in seine/ihre Einkommensteuererklärung aufnehmen. In der Veranlagung des betreffenden Jahres wird dann die bezahlte besondere Vorauszahlung auf die Einkommensteuer des Jahres angerechnet.

6. Erfassung in der Einkommensteuererklärung (Formular E 1)

Die relevanten Kennzahlen für die Einkünfte aus Grundstücksverkäufen finden sich in Punkt 17 der Erklärung.

- Das erste Feld (Die Veräußerung betrifft auch Grund und Boden, der zuvor aus einem Betriebsvermögen zum Buchwert entnommen worden ist) betrifft nur solche Verkäufe, bei denen das Grundstück schon einmal in einem Betrieb desselben Besitzers/derselben Besitzerin verwendet wurde. Dieses Feld dient nur als Information und Hilfestellung für das Finanzamt (deshalb hat es auch keine Kennzahl).
- In die Kennzahl (**KZ**) **985** werden die Einkünfte eingetragen, die nach der pauschalen Ermittlungsmethode für Altvermögen berechnet wurden – also 14 % vom Verkaufserlös.
- In die **KZ 986** werden die Einkünfte dann eingetragen, wenn das Grundstück zwar **Altvermögen** ist und die **pauschale Einkünftermittlungsmethode** gewählt wird, aber nach dem 1.1.1988 **umgewidmet** wurde – in diesem Fall werden **60 %** des Verkaufserlöses als Einkünfte angesetzt.
- Das nächste Feld dient wiederum nur zur Information und Hilfestellung für das Finanzamt. Es geht hier darum, ob bei der Ermittlung der Einkünfte nach der Pauschalmethode begünstigte Herstellungsaufwendungen nacherfasst wurden.
- Die **KZ 987** ist dann auszufüllen, wenn die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf nach der **Regeleinkünftermittlungsmethode** berechnet wurden (d. h. es wurden die tatsächlichen ursprünglichen Anschaffungskosten angesetzt). Diese Methode ist zwingend für Neuvermögen, für Grundstücke des Altvermögens besteht ein Wahlrecht.
- In die **KZ 575** sind die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf dann einzutragen, wenn das Grundstück gegen eine lebenslange oder monatliche **Rente** verkauft wird. In diesem Fall gibt es keine Immobilienertragsteuer, sondern diese Einkünfte werden mit dem normalen Einkommensteuertarif besteuert.
- In die **KZ 988** ist die bezahlte **ImmoEST** dann einzutragen, wenn sie vom Notar oder Rechtsanwalt zwar schon berechnet und bezahlt wurde, man aber draufgekommen ist, dass etwas vergessen wurde oder das eine andere Form der Einkünftermittlung gewählt werden möchte. Das bedeutet, mit Ausfüllen dieser Kennzahl möchte man **in die Veranlagung optieren**. In diesem

Fall müssen dann die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf in die entsprechenden Felder (KZ 985, 986 oder 987) eingetragen werden und jene ImmoESt, die bereits bezahlt wurde, muss in KZ 988 eingetragen werden, damit sie in der Veranlagung dann angerechnet werden kann (sonst müsste man sie nochmals bezahlen).

- In die **KZ 989** ist die entrichtete **besondere Vorauszahlung** einzutragen. Auch hier müssen die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf in die entsprechenden Felder (KZ 985, 986 oder 987) eingetragen werden. Die bereits bezahlte bes. VZ wird dann in der Veranlagung angerechnet.
- Die **KZ 975** dient dazu, dass man sich eine Steuer, die man für ein Grundstück im Ausland bezahlt hat, beim Verkauf dieses Grundstücks anrechnen lassen kann. Wenn Sie ein Grundstück im Ausland besitzen und dieses verkaufen möchten, informieren Sie sich bitte dazu gesondert bei Ihrem Finanzamt!

6.1. Anrechnung der Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer, die man für den unentgeltlichen Erwerb eines Grundstücks (Schenkung, Erbschaft) bezahlt hat, kann man sich beim Verkauf desselben Grundstücks auf die ImmoESt anrechnen lassen. Allerdings nur unter folgenden Voraussetzungen:

- Die Bezahlung der Grunderwerbsteuer und der Immobilienertragsteuer für das

- selbe Grundstück müssen innerhalb von 3 Jahren erfolgen und
- es muss eine Doppelbelastung vorliegen.

Eine Doppelbelastung liegt nur dann vor, wenn die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer (meist der 3fache Einheitswert) höher war als die ursprünglichen Anschaffungskosten des Grundstücks (das sind jene Kosten, die der Geschenkgeber oder Erblasser für das Grundstück hatte). Da aber in der Regel der 3fache Einheitswert niedriger ist als die ursprünglichen Anschaffungskosten (sofern sie überhaupt nachweisbar sind), ist eine Anrechnung der Grunderwerbsteuer auf die ImmoESt nur selten möglich.

Die Anrechnung erfolgt so, dass für den Verkauf des Grundstücks eine Einkommensteuererklärung ausgefüllt werden muss (Formular E 1), wo dann in der KZ 375 (Sonstige anzurechnende Steuern) die bezahlte Grunderwerbsteuer eingetragen und damit angerechnet wird.

Hinweis

Im Formular E 1 sind zusätzlich auch die Kennzahlen für die Grundstücksverkäufe vor dem 1.1.2016 abgebildet, da es vorkommen kann, dass zwar die Steuerschuld erst nach dem 1.1.2016 entsteht, aber noch der „alte“ Steuersatz von 25% anzuwenden ist. Bei Fragen dazu wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt.

7. Umsatzsteuer

7.1. Umsatzsteuerliche Konsequenzen des Verkaufs von Mietgrundstücken

Die Veräußerung einer bisher vermieteten Liegenschaft stellt für den Unternehmer ein Hilfsgeschäft zur Vermietungstätigkeit dar. Für einen solchen Grundstücksumsatz sieht das Umsatzsteuerrecht grundsätzlich eine (unechte) Steuerbefreiung vor. Diese Steuerfreiheit gilt unabhängig davon, ob die mit diesem Grundstück erzielten Vermietungsumsätze steuerfrei oder steuerpflichtig waren.

Was ist zu beachten, wenn eine bisher vermietete Liegenschaft umsatzsteuerfrei veräußert wird?

Die steuerfreie Veräußerung einer Liegenschaft kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Vorsteuerkorrektur nach sich ziehen, wenn bisher aufgrund einer steuerpflichtigen Vermietung Vorsteuern geltend gemacht wurden und seit dem Anschaffungs- bzw. Errichtungszeitpunkt oder dem Zeitpunkt von Großreparaturen nicht mehr als 10 Jahre (bzw. 20 Jahre, wenn die erstmalige Vermietung nach dem 31. März 2012 erfolgt ist) verstrichen sind.

Weiters ist für die mit dem Verkauf zusammenhängenden Ausgaben (z. B. Notarkosten für Vertragserstellung) der Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Was ist zu beachten, wenn eine bisher vermietete Liegenschaft umsatzsteuerpflichtig veräußert wird?

Neben der vom Gesetz grundsätzlich vorgesehenen steuerfreien Veräußerung hat eine Unternehmerin/ein Unternehmer, die/der eine bisher vermietete Liegenschaft veräußern möchte, auch die Möglichkeit, die Grundstücksveräußerung steuerpflichtig (20%) zu behandeln. Die Ausübung dieser Option erfordert keine besondere Erklärung gegenüber dem Finanzamt. Es genügt vielmehr die entsprechende steuerpflichtige Behandlung in der Umsatzsteuervoranmeldung oder Umsatzsteuererklärung.

Da es sich dann um einen steuerpflichtigen Umsatz handelt, steht der Unternehmerin/dem Unternehmer der Vorsteuerabzug für die mit dem Verkauf zusammenhängenden Ausgaben zu, eine Korrektur abgezogener Vorsteuern aus Anschaffungs- oder Errichtungskosten sowie Kosten von Großreparaturen der letzten 10 (bzw. 20) Jahre ist dann nicht notwendig.

7.2. Umsatzsteuerliche Konsequenzen der Entnahme einer vermieteten Liegenschaft

Was ist zu beachten, wenn die Vermietung einer Liegenschaft beendet wird oder die vermietete Liegenschaft verschenkt wird?

Eine Grundstücksentnahme liegt dann vor, wenn ein zum Vorsteuerabzug berechtigendes Grundstück durch Aufgabe der unternehmerischen Tätigkeit oder durch eine Schenkung endgültig aus dem Unterneh-

mensbereich ausscheidet. Die Entnahme des Grundstückes ist (wie auch die entgeltliche Veräußerung) ein grundsätzlich (unecht) steuerfreier Grundstücksumsatz, der eine Vorsteuerkorrektur nach sich ziehen kann.

Die Steuerbelastung aus einer eventuell notwendigen Vorsteuerkorrektur kann vermieden werden, wenn für die Entnahme des Grundstücks zur Steuerpflicht (Steuersatz 20 %) optiert wird. Dies wird in der Regel nur bei einer Schenkung sinnvoll sein, wenn die Geschenknehmerin/der Geschenknehmer das geschenkte Grundstück selbst wieder unternehmerisch nutzt. In diesem Fall ist der Einkaufspreis des Grundstücks im Zeitpunkt der Schenkung als Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer heranzuziehen.

Nutzt die Geschenknehmerin/der Geschenknehmer das Grundstück selbst unternehmerisch, kann ihr/ihm die aufgrund der Option anfallende Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden. Die Geschenknehmerin/der Geschenknehmer kann dann in der Folge diese in Rechnung gestellte Umsatzsteuer grundsätzlich wiederum als Vorsteuer abziehen.



Formulare

Die in der vorliegenden Broschüre angesprochenen Formulare, die Sie im Zusammenhang mit der steuerlichen Bearbeitung Ihrer Immobilienangelegenheiten benötigen, finden Sie auf den folgenden Seiten zur Ansicht aufgelistet:

Einkommensteuer:

- E1
- E1b

Umsatzsteuer:

- U12
- U46

Vergebührung:

- Geb1
- Geb2a

An das Finanzamt

FinanzOnline, unser Service für Sie!

Eingangsvermerk



2016

Dieses Formular wird maschinell gelesen, schreiben Sie daher in **BLOCKSCHRIFT** und verwenden Sie **ausschließlich schwarze oder blaue** Farbe. Betragsangaben in **EURO** und Cent (rechtsbündig). Geben Sie nur Originalformulare ab, da Kopien maschinell nicht lesbar sind. Eintragungen **außerhalb der Eingabefelder** können ebenfalls maschinell nicht gelesen werden. **Die stark hervorgehobenen Felder sind jedenfalls auszufüllen.**

Abgabekontonummer		Geburtsdatum (Wenn keine SV-Nummer vorhanden, jedenfalls auszufüllen)
Finanzamtsnummer - Steuernummer	10-stellige Sozialversicherungsnummer laut e-card ¹⁾	
<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text" value="TTMMJJJJ"/>
FAMILIEN- ODER NACHNAME (BLOCKSCHRIFT)		
<input style="width: 100%;" type="text"/>		
VORNAME (BLOCKSCHRIFT)		TITEL (BLOCKSCHRIFT)
<input style="width: 100%;" type="text"/>		<input style="width: 100%;" type="text"/>

Einkommensteuererklärung für 2016

Sehr geehrte Steuerzahlerin! Sehr geehrter Steuerzahler! Wird ohne nähere Bezeichnung auf gesetzliche Bestimmungen verwiesen, ist darunter das Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988) zu verstehen.

Weitere Informationen zur Einkommensteuererklärung finden Sie in der Ausfüllhilfe (**Formular E 2**) oder im Internet unter www.bmf.gv.at.

Zutreffendes bitte ankreuzen.

1. Weitere Angaben zur Person	
1.1 Geschlecht	
<input type="checkbox"/> männlich <input type="checkbox"/> weiblich	
1.2 Personenstand am 31.12.2016 (Bitte nur ein Kästchen ankreuzen) ²⁾	
<input type="checkbox"/> verheiratet/in eingetragener Partnerschaft lebend	<input type="checkbox"/> in Lebensgemeinschaft lebend
<input type="checkbox"/> ledig	<input type="checkbox"/> dauernd getrennt lebend <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet
	seit Datum (TT.MM.JJJJ) <input style="width: 100%;" type="text"/>

2. Derzeitige Wohnanschrift				
2.1 STRASSE (BLOCKSCHRIFT)				
<input style="width: 100%;" type="text"/>				
2.2 Hausnummer	2.3 Stiege	2.4 Türnummer	2.5 Land ³⁾	
<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
2.6 ORT (BLOCKSCHRIFT)				
<input style="width: 100%;" type="text"/>				
2.7 Postleitzahl		2.8 Telefonnummer		
<input style="width: 100%;" type="text"/>		<input style="width: 100%;" type="text"/>		

¹⁾ Bitte geben Sie hier die vom österreichischen Sozialversicherungsträger vergebene 10-stellige Versicherungsnummer vollständig an.
²⁾ Ehepartnerin/Ehepartner, Lebensgefährtin/Lebensgefährte und eingetragene Partnerin/eingetragener Partner werden im Folgenden - wenn nicht anders angeführt - als "Partnerin/Partner" bezeichnet.
³⁾ Bitte geben Sie das internationale Kfz-Kennzeichen an. Nur auszufüllen, wenn der derzeitige Wohnsitz nicht in Österreich gelegen ist.

BITTE DIESES FELD NICHT BESCHRIFTEN

www.bmf.gv.at



3. Partnerin/Partner

3.1 FAMILIEN- oder NACHNAME (BLOCKSCHRIFT)

3.2 VORNAME (BLOCKSCHRIFT)

3.3 TITEL (BLOCKSCHRIFT)

3.4 10-stellige Sozialversicherungsnummer
laut e-card 1)3.5 Geburtsdatum (TTMMJJJJ) (Wenn **keine**
SV-Nummer vorhanden, **jedenfalls** auszufüllen)**4. Alleinverdienerabsetzbetrag, Alleinerzieherabsetzbetrag** 1 24.1 **Alleinverdienerabsetzbetrag** wird beantragt und ich erkläre, dass meine Partnerin/mein Partner diesen nicht in Anspruch nimmt.4.2 **Alleinerzieherabsetzbetrag** wird beantragt.**Hinweis zu Punkt 4.1 und 4.2:** Bezug von Familienbeihilfe für mindestens ein Kind laut Punkt 4.3 erforderlich.4.3 **Anzahl der Kinder**, für die ich oder meine Partnerin/mein Partner für mindestens **sieben Monate** die Familienbeihilfe bezogen habe/hat.Zur steuerlichen Berücksichtigung von Kindern verwenden Sie bitte für jedes Kind eine eigene **Beilage L 1k**.**5. Höhe der Einkünfte von Ehepartnerin/Ehepartner oder eingetragener Partnerin/eingetragener Partner**

Bitte nur ankreuzen, wenn nicht bereits Punkt 4.1 (Alleinverdienerabsetzbetrag) angekreuzt wurde.

5.1 Ich erkläre, dass die jährlichen Einkünfte meiner Ehepartnerin/meines Ehepartners oder meiner eingetragenen Partnerin/meines eingetragenen Partners 6.000 Euro nicht überschritten haben [In diesem Fall stehen der Erhöhungsbetrag für Topfsonderausgaben (22.2, 22.3), ein geringerer Selbstbehalt bei außergewöhnlichen Belastungen (Formular L 1ab) und behinderungsbedingte Aufwendungen der Ehepartnerin/des Ehepartners oder der eingetragenen Partnerin/des eingetragenen Partners (Formular L 1ab) zu].**6. Erhöhter Pensionistenabsetzbetrag**6.1 Ich beantrage den erhöhten Pensionistenabsetzbetrag. (Voraussetzungen: Eigene Pensionseinkünfte nicht mehr als 25.000 Euro, kein Anspruch auf Absetzbeträge gemäß Punkt 4, verheiratet oder in eingetragener Partnerschaft lebend - Einkünfte der Ehepartnerin/des Ehepartners oder der eingetragenen Partnerin/des eingetragenen Partners nicht mehr als 2.200 Euro jährlich).**7. Mehrkinderzuschlag** Nur auszufüllen, wenn das (Familien)Einkommen 2016 den Betrag von **55.000 Euro** nicht überstiegen hat. 37.1 Ich beantrage den Mehrkinderzuschlag für **2017**, da für 2016 **zumindest zeitweise** Familienbeihilfe für mindestens 3 Kinder bezogen wurde.7.2 Ich erkläre, dass ich 2016 **zumindest zeitweise** für mindestens 3 Kinder Familienbeihilfe bezogen habe, mehr als 6 Monate in einer Ehe, Lebensgemeinschaft oder eingetragener Partnerschaft gelebt habe und das gemeinsame Einkommen **55.000 Euro** nicht überstiegen hat.**8. Regelbesteuerungsoption bei betrieblichen/privaten Kapitalerträgen und Einkünften aus Grundstücksveräußerungen**8.1 Ich beantrage die Besteuerung der betrieblichen und/oder privaten **Kapitalerträge**, auf die ein besonderer Steuersatz anwendbar ist, nach dem allgemeinen Steuertarif (Regelbesteuerungsoption gemäß § 27a Abs. 5) 48.2 Ich beantrage die Besteuerung der betrieblichen und/oder privaten Substanzgewinne betreffend **Grundstücke** (Grundstücksveräußerungen und Entnahmen von Betriebsgrundstücken), auf die der besondere Steuersatz anwendbar ist, nach dem allgemeinen Steuertarif (Regelbesteuerungsoption gemäß § 30a Abs. 2) 5

1) Bitte geben Sie hier die vom österreichischen Sozialversicherungsträger vergebene 10-stellige Versicherungsnummer vollständig an.





9. - 11. Betriebliche Einkünfte aus (Beträge in Euro)	9. Land- und Forstwirtschaft ⁶	10. selbständiger Arbeit ⁷	11. Gewerbebetrieb ⁸
a) Als Einzelunternehmer/in - Ergebnis aus der/ den Beilage(n) E 1a oder E 1a-K, bei land- und forstwirtschaftlicher Pauschalierung aus E 1c ⁴⁾			
b) Als Beteiligte/r (Mitunternehmer/in) - Ergebnis aus der Beilage E 11 ⁴⁾			
c) Davon auszuschneiden wegen Verteilung der Einkünfte auf 3 Jahre ⁹	311	321	327
auf 5 Jahre ¹⁰	312	322	328
d) <input type="checkbox"/> Ich beantrage gemäß § 37 Abs. 9 unwiderruflich, meine positiven Einkünfte aus künstlerischer und/oder schriftstellerischer Tätigkeit auf das Erklärungs- jahr und die beiden Vorjahre gleichmäßig zu verteilen. In Kennzahl 325 sind daher 2/3 auszuschneiden. ⁵⁾		325	
e) Anzusetzende Teilbeträge aus einer Ein- künfteverteilung eines anderen Jahres ¹²	314	324	326
f) Bei Ausübung der Regelbesteuerungsoption gemäß Punkt 8.1.: In Punkt a) und/oder b) nicht enthaltene betriebliche Kapitalerträge (Früchte und Substanz), soweit sie nicht in den Kenn- zahlen 917/918/919 zu erfassen sind ¹³	780	782	784
g) Bei Ausübung der Regelbesteuerungsoption gemäß Punkt 8.1.: In den Kennzahlen 780/782/ 784 nicht enthaltene betriebliche Kapitalerträge (Früchte und Substanz), auf die ausländische Quellensteuer anzurechnen ist ¹⁴	917	918	919
h) Bei Ausübung der Regelbesteuerungsoption gemäß Punkt 8.2.: In Punkt a) und/oder b) nicht enthaltene Substanzgewinne betreffend Be- triebsgrundstücke ¹⁵	500	501	502
Summe aus a) bis h)	310	320	330
Besondere Steuersätze			
Betriebliche Kapitalerträge , die mit dem besonderen Steuersatz zu besteuern sind			
i) In den Kennzahlen 310/320/330 nicht enthal- tene in- und ausländische Kapitalerträge (Früchte und Substanz), auf die keine ausländische Quellen- steuer anzurechnen ist und die mit dem beson- deren Steuersatz von 27,5% zu besteuern sind. ¹⁶	946	947	948
j) In den Kennzahlen 310/320/330 nicht enthalte- ne in- und ausländische Kapitalerträge, auf die keine ausländische Quellensteuer anzurechnen ist und die mit dem besonderen Steuersatz von 25% zu besteuern sind. ¹⁶	781	783	785
k) In den Kennzahlen 310/320/330 nicht enthalte- ne in- und ausländische Kapitalerträge (Früchte und Substanz), auf die ausländische Quellen- steuer anzurechnen ist und die mit dem beson- deren Steuersatz von 27,5% zu besteuern sind. ¹⁷	949	950	951
l) In den Kennzahlen 310/320/330 nicht enthalte- ne in- und ausländische Kapitalerträge, auf die ausländische Quellensteuer anzurechnen ist und die mit dem besonderen Steuersatz von 25% zu besteuern sind. ¹⁷	920	921	922
Substanzgewinne betreffend Betriebsgrundstücke , die die mit dem besonderen Steuersatz zu besteuern sind			
m) Substanzgewinne betreffend Betriebsgrund- stücke, die mit dem besonderen Steuer- satz von 30% zu besteuern sind ¹⁸	961	962	963
n) Substanzgewinne betreffen Betriebsgrund- stücke, die mit dem besonderen Steuersatz von 25% zu besteuern sind ¹⁸	551	552	553
Anzurechnende Steuer			
auf betriebliche Kapitalerträge (KESt, ausländische Quellensteuer, EU-Quellensteuer)			
o) Kapitalertragsteuer in Höhe von 27,5% , soweit sie auf betriebliche inländische Kapitalerträge entfällt	955	956	957
p) Kapitalertragsteuer in Höhe von 25% , soweit sie auf betriebliche inländische Kapitalerträge entfällt	580	581	582
q) Auf betriebliche Kapitalerträge, die dem besonde- ren Steuersatz von 27,5% unterliegen, entfallende anzurechnende ausländische Quellensteuer ¹⁷	958	959	960

⁴⁾ **Ohne** endbesteuerungsfähige Kapitalerträge, Substanzgewinne betreffend Kapitalvermögen und betreffend Betriebsgrundstücke, auf die ein besonderer Steuersatz anwendbar ist.

⁵⁾ Gleichzeitig beantrage ich, Anspruchszinsen (§ 205 BAO) insoweit nicht festzusetzen, als der Differenzbetrag an Einkommensteuer für die Vorjahre Folge des obigen Antrags ist.



r) Auf betriebliche Kapitalerträge, die dem besonderen Steuersatz von 25% unterliegen, entfallende anzurechnende ausländische Quellensteuer [17]	923	+	924	+	925	+
s) Auf betriebliche Kapitalerträge entfallende anzurechnende EU-Quellensteuer	926	+	927	+	928	+
auf Substanzgewinne betreffend Betriebsgrundstücke (Immobilienvertragssteuer, ausländische Steuer, besondere Vorauszahlung)						
t) Immobilienvertragssteuer in Höhe von 30% , soweit sie auf betriebliche Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen entfällt	964	+	965	+	966	+
u) Immobilienvertragssteuer in Höhe von 25% , soweit sie auf betriebliche Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen entfällt	583	+	584	+	585	+
v) Besondere Vorauszahlung in Höhe von 30% , soweit sie auf betriebliche Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen entfällt ⁶⁾	967	+	968	+	969	+
w) Besondere Vorauszahlung in Höhe von 25% , soweit sie auf betriebliche Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen entfällt ⁶⁾	589	+	590	+	591	+
x) Auf Einkünfte aus betrieblichen Grundstücksveräußerungen, die dem besonderen Steuersatz von 30% unterliegen, entfallende anzurechnende ausländische Steuer	970	+	971	+	972	+
y) Auf Einkünfte aus betrieblichen Grundstücksveräußerungen, die dem besonderen Steuersatz von 25% unterliegen, entfallende anzurechnende ausländische Steuer	586	+	587	+	588	+

In Kennzahl 330 enthaltene Einkünfte, die gemäß Anlage 2 zum BSVG beitragsbegründend wirken (z.B. Einkünfte aus gewerblicher Nutztierhaltung und Pflanzenproduktion)	491
In Kennzahl 330 enthaltene Einkünfte, die gemäß Anlage 2 zum BSVG beitrags erhöhend wirken (z.B. Einkünfte aus land- und forstwirtschaftlichem Nebenerwerb)	492

12. Wartetasterregelung (§ 2 Abs. 2a)

In den betrieblichen Einkünften sind nicht ausgleichsfähige Verluste im Sinne des § 2 Abs. 2a enthalten:	a) Eigener Betrieb [19]	341	+
	b) Beteiligungen [20]	342	+
Verrechenbare Verluste aus Vorjahren sind mit positiven betrieblichen Einkünften auszugleichen in Höhe von:	a) Eigener Betrieb [21]	332	-
	b) Beteiligungen [21]	346	-
In den außerbetrieblichen Einkünften sind nicht ausgleichsfähige Verluste im Sinne des § 2 Abs. 2a enthalten	[22]	371	+
Verrechenbare Verluste aus Vorjahren sind mit positiven außerbetrieblichen Einkünften auszugleichen in Höhe von:	[23]	372	-

13. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit

- 13.1 Anzahl **Hinweis:** Sofern keine Bezüge vorhanden sind, bitte den Wert 0 (Null) eintragen. Die Beilage eines Lohnzettels ist **nicht** erforderlich.
- Tragen Sie die Anzahl der gehalts- und pensionsauszahlenden Stellen (Arbeitgeber/innen, Pensionsstellen) ein, die an Sie im Jahr 2016 Bezüge (Lohn, Gehalt oder Pensionen) ausbezahlt haben.
- Sollten Sie mehrere Pensionen bezogen haben, die bereits gemeinsam lohnversteuert worden sind, ist für diese gemeinsam versteuerten Pensionen eine einzige pensionsauszahlende Stelle anzugeben.
- Folgende Bezüge zählen nicht zur „Anzahl der Lohnzettel“:**
Krankengeld, Bezüge auf Grund eines Dienstleistungsschecks, Arbeitslosenunterstützung, Notstandshilfe, Überbrückungshilfe, Pflegekarengeld, Entschädigungen für Truppen-, Kader- oder Waffenübungen, rückerstattete Pflichtbeiträge an Sozialversicherung, Bezüge aus dem Insolvenz-Entgelt-Fonds, Wochengeld, Bezüge aus einer betrieblichen Vorsorge oder Bezüge aus der Bauarbeiterurlaubskasse.
- 13.2 Höhe der Einkünfte, die auf Grund völkerrechtlicher Vereinbarungen steuerfrei sind (z.B. UNO, UNIDO) [24] 725

Für Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit **ohne Lohnsteuerabzug** verwenden Sie bitte die **Beilage L 11**.

Lohnsteuerpflichtige Einkünfte: Die Höhe der Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit gemäß Kennzahl **245** des Lohnzettels ist von der auszahlenden Stelle dem Betriebsfinanzamt zu übermitteln und braucht daher von Ihnen **nicht eingetragen** werden.

⁶⁾ Beachten Sie bitte: Tragen Sie hier bitte nur den Betrag ein, der an besonderer Vorauszahlung für betriebliche Grundstücksveräußerungen entrichtet worden ist. Eine abgeführte Immobilienvertragssteuer ist nicht hier, sondern bei den Kennzahlen **964/965/966** oder **583/584/585** einzutragen.

16.4	Abziehender Fünftelbetrag eines Verlustes aus privaten Grundstücksveräußerungen des Veranlagungsjahres gemäß Punkt 17.1.3 (höchstens Kennzahl 370) ³²	973	
16.5	<input type="checkbox"/> Ich beantrage, 60% des Verlustes aus privaten Grundstücksveräußerungen des Veranlagungsjahres mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auszugleichen. Zu berücksichtigen sind (60 % des Betrages gemäß Punkt 17.1.3 höchstens Kennzahl 370) ³²	974	



17. Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen ²⁶			
<input type="checkbox"/> Die Veräußerung betrifft (auch) Grund und Boden, der zuvor aus einem Betriebsvermögen zum Buchwert entnommen worden ist			
17.1 Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen auf die der besondere Steuersatz anwendbar ist		30% ²⁷	25% ²⁸
17.1.1	Pauschal ermittelte Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen (§ 30 Abs. 4 „Altvermögen“) (14% des Veräußerungserlöses; § 30 Abs. 4 Z 2) ²⁹	985 +	572 +
	Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen nach Umwidmung (60% des Veräußerungserlöses; § 30 Abs. 4 Z 1) ³⁰	986 +	573 +
<input type="checkbox"/> Bei Ermittlung der Einkünfte gemäß Kennzahlen 985/986 bzw. 572/573 erfolgte eine Nacherfassung begünstigter Herstellungsaufwendungen (§ 30 Abs. 4 letzter Satz)			
17.1.2	Nicht pauschal ermittelte Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen (§ 30 Abs. 3, „Neuvermögen“ und bei Option gemäß § 30 Abs. 5 auch „Altvermögen“) ³¹	987	574
17.1.3 Saldo aus den Kennzahlen 985/986/987 bzw. 572/573/574 ³²			
17.1.4	Anrechenbare Immobilienvertragssteuer , die auf Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen entfällt und vom Parteienvertreter abgeführt wurde ³³	988	576
17.1.5	Enrichtete besondere Vorauszahlung , soweit sie auf Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen entfällt ¹¹	989	579
17.1.6	Auf Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen gemäß Punkt 17.1 anzurechnende ausländische Steuer	997	578
17.2 Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen, die dem Tarif unterliegen			
17.2.1	Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen gegen Rente („Alt- und Neuvermögen“; § 30a Abs. 4) ³³	575	
17.2.2	Auf Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen gemäß Punkt 17.2 entfallende anzurechnende ausländische Steuer	975	

18. Sonstige Einkünfte			
18.1	Wiederkehrende Bezüge (§ 29 Z 1) ³⁴	800	
18.2	Einkünfte aus Spekulationsgeschäften (§ 31) und aus der Veräußerung von Beteiligungen (§ 31 EStG 1988 idF vor dem 1. Stabg 2012) ³⁵	801	
18.3	Einkünfte aus der Veräußerung von Forderungswertpapieren und Derivaten, die zwischen 1.10.2011 und 31.3.2012 erworben wurden (§ 124b Z 184 zweiter Teilstrich, 27,5%) ³⁶	503	
18.4	Einkünfte aus Leistungen (§ 29 Z 3) ³⁷	803	
18.5	Funktionsgebühren (§ 29 Z 4) ³⁸	804	

19. Nachversteuerung			
19.1	Nachversteuerung ausländischer Verluste (§ 2 Abs. 8 Z 4), soweit nicht von Kennzahl 977 erfasst ³⁹	792	+
19.2	Nachversteuerung ausländischer Verluste (Übergangsregelung für 2016 bis 2018, § 124b Z 249) Gesamter von der Nachversteuerung betroffener Betrag ³⁹	976	
19.2.1	Im Veranlagungsjahr nachzuversteuernder Betrag ³⁹	977	+
19.3	Nachversteuerung nicht entnommener Gewinne gemäß § 11a Abs. 3 und 4 ⁴⁰		
19.3.1	Nachversteuerung bei einem 2016 erzielten Gewinn : Mit dem Hälftesteuersatz des Jahres der Inanspruchnahme der Begünstigung zu versteuernder Nachversteuerungsbetrag	794	
19.3.2	Nachversteuerung bei einem 2016 entstandenen Verlust : Mit dem Hälftesteuersatz des Jahres der Inanspruchnahme der Begünstigung zu versteuernder Nachversteuerungsbetrag inklusive des auf 2017 entfallenden Hälfteanteils (<i>dieser wird automatisch ausgeschieden</i>)	795	
19.3.3	Nachversteuerung bei einem 2016 entstandenen Verlust durch Verlustausgleich in Höhe von	796	+

Gesamtbetrag der Einkünfte: (muss nicht ausgefüllt werden)

Beachten Sie bitte:

¹⁰⁾ Bei Ausübung der Veranlagungsoption darf hier bei Vorliegen mehrerer Veräußerungsgeschäfte nur die entrichtete Immobilienvertragssteuer jener Veräußerungsgeschäfte eingetragen werden, die auf Grund der Option in die Veranlagung einbezogen werden.

¹¹⁾ Tragen Sie hier bitte nur den Betrag ein, der an besonderer Vorauszahlung für private Grundstücksveräußerungen entrichtet worden ist. Eine abgeführte Immobilienvertragssteuer ist nicht hier, sondern bei den Kennzahlen 988/576 einzutragen.





20. Tarifbegünstigungen, Sonderfälle

20.1	Einkünfte für die ich den Hälftesteuersatz beanspruche	41	423
20.2	Gewinne aus einem Schuldnachlass im Sinne des § 36 (Kennzahl 386)		
	Zu leistende Quote in Prozent	496	386
20.3	Einkünfte, die aus sonstigen Gründen besonders zu besteuern sind (Art):	43	
20.4	Bei abweichendem Wirtschaftsjahr 2015/2016 für Überführungen/Verlegungen vor dem 1.1.2016:		
	<input type="checkbox"/> Ich beantrage gemäß § 6 Z 6 lit. b idF des vor dem AbgÄG 2015, die Steuerschuld nicht festzusetzen für einen in den Einkünften enthaltenen Betrag von	44	805
20.5	<input type="checkbox"/> Ich beantrage die gemäß § 6 Z 6 lit. a und b idF des AbgÄG 2015 entstandene Steuerschuld für einen in den Einkünften enthaltenen Betrag in Raten zu entrichten.	45	978
	Von diesem Betrag entfällt auf Wirtschaftsgüter des		
20.5.1	<input type="checkbox"/> Anlagevermögens (7 Raten) der Betrag von	45	990
20.5.2	<input type="checkbox"/> Umlaufvermögens (2 Raten) der Betrag von	45	991
20.6	Bei abweichendem Wirtschaftsjahr 2015/2016 für Umgründungen, die vor dem 1.1.2016 beschlossen wurden:		
	<input type="checkbox"/> Ich beantrage aufgrund von Vorschriften des Umgründungssteuergesetzes , die Steuerschuld nicht festzusetzen für einen in den Einkünften enthaltenen Betrag von	46	939
	Die nichtfestzusetzende Steuerschuld ist		
	<input type="checkbox"/> nach dem Tarif zu ermitteln		
	<input type="checkbox"/> unter Anwendung eines Steuersatzes von 27,5% zu ermitteln (teilweise Einschränkung des Besteuerungsrechtes)		
20.7	<input type="checkbox"/> Ich beantrage auf Grund von Vorschriften des Umgründungssteuergesetzes , die Steuerschuld für einen in den Einkünften enthaltenen Betrag in Raten zu entrichten.	47	979
	Von diesem Betrag entfällt auf Wirtschaftsgüter des		
20.7.1	<input type="checkbox"/> Anlagevermögens (7 Raten) der Betrag von		992
20.7.2	<input type="checkbox"/> Umlaufvermögens (2 Raten) der Betrag von		993
	Die Steuerschuld ist		
	<input type="checkbox"/> nach dem Tarif zu ermitteln		
	<input type="checkbox"/> unter Anwendung eines Steuersatzes von 27,5% zu ermitteln (teilweise Einschränkung Besteuerungsrechtes)		
20.8	<input type="checkbox"/> Ich beantrage gemäß § 27 Abs. 6 Z 1 lit. a, die Steuerschuld nicht festzusetzen für einen in den Einkünften enthaltenen Betrag von	48	806
20.9	<input type="checkbox"/> Ich beantrage gemäß § 27 Abs. 6 Z 1 lit. d iVm § 6 Z 6 lit c und d die Steuerschuld für einen in den Einkünften enthaltenen Betrag in sieben Raten zu entrichten.	49	980
20.10	Anzurechnende Mindestkörperschaftsteuer nach Umwandlung (§ 9 Abs. 8 UmgrStG)		309
20.11	<input type="checkbox"/> Ich beanspruche für den Veranlagungszeitraum eine Zuzugsbegünstigung gemäß § 103	50	
20.12	Abzugsposten (Zuzugsbegünstigung, anzurechnende Steuern)	51	
			375

21. Ausländische Einkünfte

21.1	In den Einkünften sind enthalten: Ausländische Einkünfte, für die Österreich das Besteuerungsrecht zusteht (ohne Einkünfte gemäß Punkt 9-11 g, j, k, l, m, n ohne Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen gemäß Punkt 17, ohne Einkünfte aus Kapitalvermögen laut Beilage E 1kv und ohne Einkünfte gemäß Kennzahl 359 der Beilage L 1i)	52	395
21.2	Auf Einkünfte gemäß Kennzahl 395 entfällt eine anrechenbare Steuer (ohne anzurechnende Steuern gemäß Punkt 9-11 q, r, x, y ohne anzurechnende Steuern laut Beilage E 1kv und Beilage L 1i) in Höhe von	52	396
21.3	In den Einkünften sind nicht enthalten: Unter Progressionsvorbehalt steuerbefreite positive Auslandseinkünfte, die nicht in Kennzahl 453 der Beilage L 1i enthalten sind.	53	440
21.4	Ausländische Verluste Bei Ermittlung der Einkünfte wurden nach österreichischem Steuerrecht ermittelte ausländische Verluste höchstens im Ausmaß des Verlustes nach ausländischem Steuerrecht berücksichtigt (<i>Achtung: Die Kennzahl 746 und/oder 944 muss bei Berücksichtigung ausländischer Verluste jedenfalls ausgefüllt werden</i>)		
21.4.1	Berücksichtigte Verluste aus Staaten, mit denen eine umfassende Amtshilfe besteht	54	746
21.4.2	Berücksichtigte Verluste aus Staaten, mit denen keine umfassende Amtshilfe besteht	54	944



22. Sonderausgaben 55

22.1	Summe aller Versicherungsprämien und -beiträge (freiwillige Kranken-, Unfall-, Lebensversicherung, Hinterbliebenenversorgung und Sterbekassen), Pensionskassenbeiträge, freiwillige Höherversicherung im Rahmen der gesetzlichen Pensionsversicherung <i>Von 2016 bis 2020 nur mehr absetzbar, falls Vertrag/Antrag vor dem 01.01.2016 abgeschlossen/gestellt.</i>	455
22.2	Summe aller Beiträge sowie Rückzahlungen von Darlehen und Zinsen, die zur Schaffung und Errichtung oder Sanierung von Wohnraum geleistet wurden <i>Von 2016 bis 2020 nur mehr absetzbar, wenn Maßnahme vor 01.01.2016 begonnen.</i>	456
22.3	Nachkauf von Versicherungszeiten und freiwillige Weiterversicherung in der gesetzlichen Pensionsversicherung, Renten oder dauernde Lasten	450
22.4	Verpflichtende Beiträge an gesetzlich anerkannte Kirchen und Religionsgesellschaften	458
22.5	Geldspenden an mildtätige Organisationen, begünstigte Spendensammelvereine u.a. <i>Nur absetzbar, wenn die jeweilige Einrichtung in der Liste der begünstigten Spendeinrichtungen des Bundesministeriums für Finanzen enthalten ist.</i>	451
22.6	Geldspenden an Umweltorganisationen und Tierheime <i>Nur absetzbar, wenn die jeweilige Einrichtung in der Liste der begünstigten Spendeinrichtungen des Bundesministeriums für Finanzen enthalten ist.</i>	562
22.7	Geldspenden an freiwillige Feuerwehren und Landesfeuerwehrverbände	563
22.8	Spenden an begünstigte Forschungs- und Lehrinrichtungen, Museen, Kultureinrichtungen, das Bundesdenkmalamt, Behindertensport-Dachverbände, die internationale Anti-Korruptions-Akademie u.a.	459
22.9	Zuwendungen zur Vermögensausstattung einer gemeinnützigen Stiftung	564
22.10	Steuerberatungskosten	460
22.11	Verlustabzug 56 Offene Verlustabzüge aus den Vorjahren (Gesamtbestand aller abzugsfähigen Verluste)	462

**23. Außergewöhnliche Belastungen**

Für die Geltendmachung von außergewöhnlichen Belastungen verwenden Sie bitte die Beilage **L 1ab**, zur Geltendmachung von außergewöhnlichen Belastungen für Kinder verwenden Sie bitte die **Beilage(n) L 1k**.

24. Ich besitze auf Grund meiner politischen Verfolgung in der Zeit von 1938 bis 1945 einen Opferausweis und/oder eine Amtsbescheinigung.

25. Freibetragsbescheid 57

25.1 Ich wünsche keinen Freibetragsbescheid.

25.2 Ich wünsche einen niedrigeren Freibetragsbescheid in Höhe von jährlich

449

**Bitte schließen Sie dieser Erklärung auch die in Ihrem Fall erforderlichen Erklärungsbeilagen an:
E 1a/E 1a-K, E 1b, E 1c, E 1kv, E 11, L 1ab, L 1k, L 1i sowie E 108c**

Ich versichere, dass ich die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen **richtig** und **vollständig** gemacht habe. Mir ist bekannt, dass die Angaben überprüft werden und dass unrichtige oder unvollständige Angaben strafbar sind. Sollte ich nachträglich erkennen, dass die vorstehende Erklärung unrichtig oder unvollständig ist, so werde ich das Finanzamt davon unverzüglich in Kenntnis setzen (§ 139 Bundesabgabenordnung).

Hinweis zum zwischenstaatlichen Informationsaustausch:

Basierend auf internationalen Vereinbarungen erhält die österreichische Finanzverwaltung betreffend in Österreich ansässigen Personen Informationen zu ausländischen Einkünften bzw. über ausländisches Vermögen und übermittelt Informationen betreffend im Ausland ansässigen Personen zu österreichischen Einkünften bzw. in Bezug auf Vermögensteile in Österreich an die ausländischen Finanzverwaltungen. Informationen zur richtigen und vollständigen Berücksichtigung Ihrer persönlichen Verhältnisse in der Steuererklärung entnehmen Sie bitte der BMF-Homepage bzw. dem bei den Finanzämtern aufliegenden Informationsmaterial.

WICHTIGER HINWEIS: Bitte übermitteln Sie **keine Originaldokumente/Belege**, da alle in Finanzamt einlangenden Schriftstücke nach elektr. Erfassung datenschutzkonform vernichtet werden! Bewahren Sie diese aber mindestens **7 Jahre** für eine etwaige Überprüfung auf.

Noch einfacher können Sie diese Erklärung papierlos über www.bmf.gv.at (FinanzOnline) einbringen. FinanzOnline steht Ihnen kostenlos und rund um die Uhr zur Verfügung und bedarf keiner speziellen Software.

Steuerliche Vertretung (Name, Anschrift, Telefonnummer)

Datum, Unterschrift



An das Finanzamt

FinanzOnline, unser Service für Sie!

Eingangsvermerk



Empty box for stamp or reference

2016

Dieses Formular wird maschinell gelesen, schreiben Sie daher in BLOCKSCHRIFT und verwenden Sie ausschließlich schwarze oder blaue Farbe. Betragsangaben in EURO und Cent (rechtsbündig). Geben Sie nur Originalformulare ab, da Kopien maschinell nicht lesbar sind. Eintragungen außerhalb der Eingabefelder können ebenfalls maschinell nicht gelesen werden. Die stark hervorgehobenen Felder sind jedenfalls auszufüllen.

Abgabekontonummer, Familien- oder Nachname, Vorname, Titel, Geburtsdatum, Sozialversicherungsnummer

Beilage zur Einkommensteuererklärung E 1 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden für 2016

Wird ohne nähere Bezeichnung auf gesetzliche Bestimmungen verwiesen, ist darunter das Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988) zu verstehen.

Bitte pro Einkunftsquelle eine Beilage ausfüllen!

Achtung: Bei Vorliegen von Vermietungsgemeinschaften (Hausgemeinschaften) verwenden Sie bitte das Formular E 6!

Zutreffendes bitte ankreuzen!

UST-Bruttosystem, UST-Nettosystem, Bebautes Grundstuck, Unbebautes Grundstuck, Einheitswert-Aktenzeichen (EWAZ), Postleitzahl, Lageadresse, Staat, Ich beanspruche eine Entlastung...

BITTE DIESES FELD NICHT BESCHRIFTEN

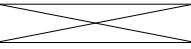
www.bmf.gv.at

BUNDESMINISTERIUM FÜR FINANZEN

Erwerb oder erstmalige Nutzung der Einkunftsquelle, Übertragung der Einkunftsquelle oder Beendigung der Vermietung

1) Bitte geben Sie hier die vom österreichischen Sozialversicherungsträger vergebene 10-stellige Versicherungsnummer vollständig an.



Im Erklärungsjahr sind Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 2, 3 oder 4 angefallen:		
<input type="checkbox"/> Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 2 Höhe der insgesamt zu verteilenden Aufwendung gemäß § 28 Abs. 2	<input type="text" value="10"/>	<input type="text" value="9430"/>
<input type="checkbox"/> Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 3 Höhe der insgesamt zu verteilenden Herstellungsaufwendungen	<input type="text" value="11"/>	<input type="text" value="9440"/>
Verteilungszeitraum (mindestens 10, höchstens 15 Jahre)	Anzahl der Jahre	
<input type="checkbox"/> Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 4 Höhe der insgesamt zu verteilenden Aufwendungen gemäß § 10 Mietrechtsgesetz	<input type="text" value="12"/>	
Ermittlung der Einkünfte <input type="text" value="13"/>		
Einnahmen	<input type="text" value="14"/>	<input type="text" value="9460"/>
Werbungskosten		
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 2 (Zehntel-/Fünftelabsetzungen)	<input type="text" value="10"/>	<input type="text" value="9470"/>
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 3 (Zehntel-/Fünftelabsetzungen)	<input type="text" value="11"/>	<input type="text" value="9480"/>
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 4 (Zehntelabsetzungen)	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="9490"/>
Absetzung für Abnutzung (AfA) Aufgrund § 16 Abs. 1 Z 8 iVm § 124b Z 284 kommt es ab 2016 zu einer Änderung der AfA gegenüber dem Vorjahr (Zutreffendes bitte ankreuzen): <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="text" value="15"/>	<input type="text" value="9500"/>
Fremdfinanzierungskosten	<input type="text" value="16"/>	<input type="text" value="9510"/>
Sofort abgesetzte Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten		<input type="text" value="9520"/>
Übrige Werbungskosten		<input type="text" value="9530"/>
Summe Werbungskosten (<i>muss nicht ausgefüllt werden</i>)		
Zu-/Abschlag gemäß § 28 Abs. 7	<input type="text" value="17"/>	<input type="text" value="9414"/>
Einnahmenüberschuss oder Werbungskostenüberschuss (Verlust) [Bitte diesen Betrag im Formular E 1 bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung (Punkt 16.1) berücksichtigen.]		



WICHTIGER HINWEIS: Bitte übermitteln Sie **keine Originaldokumente/Belege**, da alle im Finanzamt einlangenden Schriftstücke nach elektr. Erfassung datenschutzkonform vernichtet werden! Bewahren Sie diese aber mindestens **7 Jahre** für eine etwaige Überprüfung auf. Aufzeichnungen und Unterlagen, die Grundstücke im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG 1994 betreffen, sind zweiundzwanzig Jahre aufzubewahren (§ 18 Abs. 10 UStG 1994).

Noch einfacher können Sie diese Erklärung papierlos über www.bmf.gv.at (FinanzOnline) einbringen. FinanzOnline steht Ihnen kostenlos und rund um die Uhr zur Verfügung und bedarf keiner speziellen Software.

Steuerliche Vertretung (Name, Anschrift, Telefonnummer)

Datum, Unterschrift



Erläuterungen



1 Beim **USt-Bruttosystem** sind Einnahmen und zu Werbungskosten führende Ausgaben inklusive USt anzusetzen. Bei Aufwendungen, die im Wege der AfA abzusetzen sind, sind die abzuhabenden Vorsteuer als Werbungskosten sofort abzichbar. Als Abschreibungsbasis sind die Anschaffungs- (Herstellungs-)Kosten ohne USt heranzuziehen. Die Summe der im Veranlagungsjahr bezahlten USt-Zahlungen ist den übrigen Werbungskosten in Kennzahl 9530, die Summe aller USt-Gutschriften den Einnahmen in Kennzahl 9460 zuzurechnen. Ergeben sich sowohl USt-Zahlungen als auch USt-Gutschriften, ist eine Saldierung vorzunehmen; bei einem Gutschriftsüberhang ist dieser in Kennzahl **9460**, bei einem Zahllastenüberhang ist dieser in Kennzahl **9530** einzutragen. Beim **USt-Nettosystem** wird die USt als durchlaufender Posten behandelt und bleibt sowohl auf der Einnahmen- als auch auf der Werbungskostenseite außer Ansatz. Alle Einnahmen und vorsteuerabzugsfähigen zu Werbungskosten führende Ausgaben werden daher netto angesetzt. Das Nettosystem ist nur bei solchen Steuerpflichtigen zulässig, bei denen die USt grundsätzlich Durchlaufcharakter haben kann. Die Nettoverrechnung ist damit in Fällen nicht möglich, in denen ein Unternehmer unecht steuerbefreite Umsätze tätigt (zB Vermietung von Geschäftsräumen ohne Option zur USt-Pflicht, Kleinunternehmer iSd UStG 1994 unter 30.000 Euro Jahresumsatz).

2 Besteht die Einkunftsquelle aus einem einzigen Grundstück (zB Eigentumswohnung, Mietwohngrundstück), führen Sie bitte Einheitswert-Aktenzeichen (EAWZ), Postleitzahl und Lageadresse an. Werden mehrere Grundstücke im Rahmen einer einzigen Einkunftsquelle vermietet (zB Vermietung mehrerer Eigentumswohnungen im selben Gebäude an einen Mieter), genügt die Angabe eines einzigen Grundstückes. Führen Sie bitte in diesem Fall in den Folgejahren bei unveränderten Verhältnissen immer dasselbe Grundstück an.

3 Die Verordnung BGBl. II Nr. 2002/474 sieht im Fall des Fehlens eines Doppelbesteuerungsabkommens unter den näher bezeichneten Voraussetzungen eine Entlastung von der Doppelbesteuerung durch Steuerfreistellung oder Anrechnung ausländischer Steuern vor. Wurde eine derartige Entlastung in Anspruch genommen, geben Sie dies bitte durch Ankreuzen bekannt.

4 In dieser Kennzahl sind insbesondere jene Überschuss-/Verlusteile einzutragen, die in Fällen einer **unentgeltlichen Übertragung der Einkunftsquelle** auf Grund einer aliquoten Einkunftsabgrenzung auf den Rechtsnachfolger bzw. Rechtsvorgänger entfallen (siehe Rz 109 der Einkommensteuerrichtlinien 2000). In derartigen Fällen ist sowohl vom (für den) Rechtsvorgänger als auch vom Rechtsnachfolger eine vollständige Beilage E 1b anzuführen; beim Rechtsvorgänger ist der auf den Rechtsnachfolger entfallende Anteil in Kennzahl **9030** auszuweisen, der Rechtsnachfolger hat den auf den Rechtsvorgänger entfallenden Anteil in Kennzahl **9030** auszuweisen.

5 Besteht die Einkunftsquelle aus einem im **Erklärungsjahr entgeltlich erworbenen** Gebäude, geben Sie bitte unter Kennzahl **9409** die gesamten Anschaffungskosten und unter Kennzahl **9410** die Anschaffungskosten (den Kaufpreis) für das Gebäude ohne den auf den Grund und Boden entfallenden Anteil an. Zur Ermittlung des Gebäudeanteils siehe Anm. 6. Die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten stellen die AfA-Bemessungsgrundlage dar. Gesetzlich ist - ohne Nachweis der Nutzungsdauer - ein AfA-Satz von 1,5% anzusetzen (§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. d). Im Fall einer „gemischten Schenkung“ mit überwiegend Schenkungscharakter (siehe dazu unter Punkt 6) liegt ein unentgeltlicher Erwerb vor, sodass keine Eintragung unter Kennzahl **9409** und **9410** vorzunehmen ist.

6 Mit der **Grundanteile V 2016** wurde zur Berücksichtigung unterschiedlicher örtlicher oder baulicher Verhältnisse der Anteil des Grund und Bodens an den gesamten Anschaffungskosten pauschal festgelegt. Danach beträgt der auf Boden entfallende Anteil:

- 20% in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern, bei denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land weniger als 400 Euro beträgt;
 - 30% in Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern und in Gemeinden, bei denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land mindestens 400 Euro beträgt, wenn das Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst;
 - 40% in Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern und in Gemeinden, bei denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land mindestens 400 Euro beträgt, wenn das Gebäude bis zu 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst;
- Dementsprechend beträgt der Gebäudeanteil **60%** (Punkt c), **70%** (Punkt b) oder **80%** (Punkt a). Wenn Sie von dieser Aufteilung Gebrauch machen, kreuzen Sie bitte den zutreffenden Prozentsatz (Anteil des Gebäudes an den gesamten Anschaffungskosten) an.

Der Anteil des Grund und Bodens kann auch nach einem **anderen Aufteilungsverhältnis** ermittelt werden,

- wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich von den Werten der Verordnung abweichen, oder
- wenn seine Richtigkeit nachgewiesen wird.

Der Nachweis kann beispielsweise durch ein Gutachten eines Sachverständigen erbracht werden. Ein vorgelegtes Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung. Wurde der Gebäudeanteil nach einem anderen Aufteilungsverhältnis ermittelt, geben Sie bitte diesen Prozentsatz an.

7 Ein **unentgeltlicher Erwerb** liegt insbesondere bei Erwerb durch Schenkung, gegen Unterhaltsrente, durch Erbschaft, Legat, Schenkung auf den Todesfall und als Abfindung eines Pflichtteilsanspruches vor. Im Fall einer „gemischten Schenkung“ ist von einem unentgeltlichen Erwerb auszugehen, wenn der Kaufpreis des Gebäudes nicht mindestens die Hälfte seines Verkehrswertes beträgt. Im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs ist gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. b EStG 1988 die AfA des Rechtsvorgängers fortzusetzen. Siehe dazu insbesondere Rz 6434ff EStR 2000.

8 Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. c EStG 1988 ist die AfA von den **fiktiven Anschaffungskosten** des Gebäudes zum Zeitpunkt des Vermietungsbeginnes zu bemessen, wenn ein zum 31.03.2012 nicht steuerverlangenes Gebäude (Anschaffung außerhalb der idR zehnjährigen Spekulationsfrist nach der bis 31.03.2012 geltenden Rechtslage) im Erklärungsjahr **erstmals vermietet** wird. Handelt es sich um ein Gebäude, das zum 31.03.2012 steuerverlangt war oder danach erworben wurde, sind bei erstmaliger Vermietung die **historischen Anschaffungskosten** anzusetzen. Siehe dazu insbesondere Rz 6429ff EStR 2000.

9 Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen sind grundsätzlich steuerpflichtig (§ 30). Derartige Einkünfte sind im Formular E 1 unter Punkt 17 zu erfassen.

10 Gemäß § 28 Abs. 2 können über **Antrag** Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende **Instandhaltungsarbeiten**, Absetzungen für **außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung** und damit zusammenhängende Aufwendungen sowie **außergewöhnliche Aufwendungen**, die keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwendungen sind, gleichmäßig über mehrere Jahre verteilt berücksichtigt werden. Für Aufwendungen der Jahre ab 2016 wurde der Verteilungszeitraum von zehn auf **fünfzehn** Jahre verlängert. Instandhaltungsaufwand liegt vor, wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden oder wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer kommt (vgl. Rz 6467 ff. der EStR 2000).

Instandsetzungsaufwendungen sind (nach allfälliger Kürzung um entsprechend gewidmete steuerfreie Subventionen aus öffentlichen Mitteln) bei **Wohngebäuden zwingend** zu verteilen. Für Aufwendungen der Jahre ab 2016 wurde der Verteilungszeitraum von zehn auf **fünfzehn** Jahre verlängert. Bei Gebäuden, die nicht Wohnzwecken dienen (zB betrieblich genutzte Gebäude), können nicht regelmäßige Instandsetzungsaufwendungen wahlweise sofort oder verteilt abgesetzt werden. Instandsetzungsaufwendungen sind jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern (siehe dazu auch Rz 6450 ff. der EStR 2000). Für bis 2015 erfolgte Instandsetzungen bei Wohngebäuden verlängert sich hinsichtlich der ab 2016 zu berücksichtigenden Beträge der ursprüngliche Verteilungszeitraum von zehn auf fünfzehn Jahre. Dies gilt nicht für jene Aufwendungen, die nur auf Grund eines vor 2016 gestellten Antrages verteilt werden (Instandsetzungen bei anderen als Wohngebäuden sowie nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten), sodass bezüglich die Zehnjahresverteilung weiter läuft. Bei einer Verteilung ist unter der Kennzahl **9430** die **Gesamthöhe** der im jeweiligen Veranlagungsjahr angefallenen verteilt zu berücksichtigenden Aufwendungen anzugeben. Unter der Kennzahl **9470** sind sämtliche auf das Veranlagungsjahr entfallenden Teilbeträge anzusetzen, somit auch solche aus einer Vorjahre erfolgten Antragstellung auf Verteilung. Sofort absetzbare Instandhaltungsaufwendungen oder Instandsetzungsaufwendungen (bei anderen als Wohngebäuden) sind unter Kennzahl **9520** einzutragen.

11 Gemäß § 28 Abs. 3 sind folgende Aufwendungen, soweit sie Herstellungsaufwand (vgl. dazu Rz 6476 der EStR 2000) darstellen, über Antrag gleichmäßig auf **fünfzehn** Jahre verteilt abzusetzen:

- Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 des Mietrechtgesetzes in Gebäuden, die den Bestimmungen des Mietrechtgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzins unterliegen.



E 1b-2016

E 1b, Seite 3, Version vom 10.11.2016

2. Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt.

3. Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes.

Werden zur Finanzierung dieser Herstellungsaufwendungen gesetzlich vorgesehene Mieterhöhungen vorgenommen, kann der Herstellungsaufwand (nach allfälliger Kürzung um entsprechend gewidmete steuerfreie Subventionen aus öffentlichen Mitteln) gleichmäßig auf die Laufzeit der erhöhten Mieten, mindestens aber gleichmäßig auf **zehn** Jahre verteilt werden. Führen Sie bitte den Verteilungszeitraum an. Bei einer Antragstellung auf Verteilung ist unter der Kennzahl **9440** die **Gesamthöhe** der im jeweiligen Veranlagungsjahr angefallenen Herstellungsaufwendungen anzugeben. Unter der Kennzahl **9480** sind sämtliche im jeweiligen Veranlagungsjahr zu berücksichtigenden Teilbeträge einzutragen. Wird keine Verteilung beantragt, sind Herstellungsaufwendungen gemäß § 28 Abs. 3 über die Restnutzungsdauer abzusetzen und im Rahmen der AfA unter Kennzahl **9500** zu berücksichtigen.

12 Gemäß § 28 Abs. 4 kann der **Ersatz von Aufwendungen gemäß § 10 des Mietrechtsgesetzes** über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt werden. Bei einer Antragstellung auf Verteilung ist unter der Kennzahl **9450** die **Gesamthöhe** der im jeweiligen Veranlagungsjahr angefallenen Aufwendungen einzutragen. Unter der Kennzahl **9490** sind sämtliche auf das Veranlagungsjahr entfallenden **Zehntelbeträge**, somit auch solche aus einer in Vorjahren erfolgten Antragstellung einzutragen.

13 Geben Sie Einnahmen und Werbungskosten jeweils **ohne** Vorzeichen an. Einnahmerrückzahlungen sind unter Kennzahl **9530**, Werbungskostenrückzahlungen unter Kennzahl **9460** anzugeben.

14 In Kennzahl **9460** sind mit Ausnahme eines allfälligen Zuschlages gemäß § 28 Abs. 7 sämtliche Einnahmen aus der Einkunftsquelle in einer Summe anzuführen.

15 Unter Kennzahl **9500** ist der auf das Veranlagungsjahr entfallende Betrag an Absetzung für Abnutzung (AfA für Gebäude und Einrichtung) einzutragen. Zur AfA-Bemessungsgrundlage und zum AfA-Satz siehe insbesondere Rz 6422 ff. der EStR 2000.

Gesetzlich ist ab 2016 ein pauschales Aufteilungsverhältnis von 60% zu 40% betreffend Gebäude und Grund und Boden vorgesehen, das grundsätzlich auch auf bereits vermietete Gebäude zur Anwendung kommt (§ 16 Abs. 1 Z 8 in Verbindung § 124b Z 284). Bei einem bereits erfolgten pauschalen Ansatz des Gebäudeanteiles (zB 80% der gesamten Anschaffungskosten), ist ab 2016 die AfA entsprechend zu reduzieren, wenn sich dies aus dem ab 2016 maßgeblichen neuen Aufteilungsverhältnis ergibt. Keine Änderung ergibt sich, wenn die Richtigkeit des bestehenden Aufteilungsverhältnisses bereits nachgewiesen wurde oder sich aus dem Gesetz oder der Grundantellverordnung 2016 ergibt (zu den diesbezüglichen pauschalen Werten siehe Anm 6). Bitte geben Sie an, ob durch eine Änderung des Aufteilungsverhältnisses betreffend Gebäude und Grund und Boden eine Änderung der AfA ergeben hat.

16 Unter Kennzahl **9510** sind die auf das Veranlagungsjahr entfallenden absetzbaren Fremdfinanzierungskosten (insbesondere Zinsen, Kreditgebühren) einzutragen. Kredittilgungen (Annuitäten) stellen keine Werbungskosten dar.

17 Gemäß § 4 Abs. 2 Z 2 iVm § 28 Abs. 7 können periodenübergreifende Fehler, deren Ursprung im Jahr 2003 oder einem späteren Jahr liegt, soweit sie verjährte Zeiträume betreffen und der Fehler auf einen nicht verjährten Zeitraum Auswirkung haben kann, durch einen Zu- oder Abschlag im ersten nicht verjährten Jahr korrigiert werden. Das kann insbesondere Fehler iZm der Absetzung für Abnutzung (AfA) betreffen. Näheres siehe unter Rz 6516 iVm Rz 650 ff der EStR 2000.



An das Finanzamt

FinanzOnline, unser Service für Sie!

Eingangsvermerk



--

Abgabenkontonummer (bitte bei allen Eingaben anführen)	Team
/	

Erklärung gemäß § 6 Abs. 3 Umsatzsteuergesetz 1994 (UStG) (Verzicht auf die Steuerbefreiung für Kleinunternehmer)

Unternehmerin/Unternehmer
Name bzw. Firmenbezeichnung
Ort der Leitung des Unternehmens

Kalenderjahr

Ich verzichte auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 27 UStG 1994 ab dem

Ich werde meine Umsätze nach den allgemeinen Bestimmungen des UStG 1994 versteuern.

Datum, Unterschrift bzw. firmenmäßige Zeichnung

Erläuterungen:

Für Unternehmerinnen/Unternehmer, deren Nettoumsätze im Kalenderjahr 30.000 Euro nicht übersteigen, kommt die **Steuerbefreiung** für Kleinunternehmer (§ 6 Abs. 1 Z 27 UStG 1994) zur Anwendung. Diese Grenze kann einmal innerhalb von 5 Jahren um höchstens 15% (somit um 4.500 Euro) überschritten werden.

Diese Unternehmerinnen/Unternehmer brauchen keine Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen; sie dürfen aber in von ihnen ausgestellten Rechnungen auch keine Umsatzsteuer ausweisen. Weiters ist für diese Unternehmerinnen/Unternehmer der Vorsteuerabzug nicht zulässig.

Die Unternehmerin/der Unternehmer kann jedoch gemäß § 6 Abs. 3 UStG 1994 **bis zur Rechtskraft** des (Veranlagungs-) Bescheides gegenüber dem Finanzamt schriftlich erklären, dass sie/er auf die Steuerbefreiung verzichtet und die Umsätze nach den allgemeinen Vorschriften des UStG 1994 versteuert. Die Erklärung kann mit der vorliegenden Drucksorte oder in anderer Form (jedoch jedenfalls schriftlich) erfolgen. Mit dieser Erklärung steht der Unternehmerin/dem Unternehmer nach Maßgabe des § 12 UStG 1994 auch das Recht auf Vorsteuerabzug zu. **Die Erklärung bindet die Unternehmerin/den Unternehmer mindestens für fünf Kalenderjahre.** Möchte der Kleinunternehmer nach Ablauf dieser Frist wieder auf die Steuerbefreiung übergehen, so muss er die Verzichtserklärung ausdrücklich widerrufen. Der Widerruf ist nur mit Wirkung vom Beginn eines Kalenderjahres an möglich und muss bis spätestens 31. Jänner dieses Kalenderjahres eingebracht werden. Ansonsten gilt der Verzicht auf die Steuerbefreiung auch nach Ablauf der fünf Jahre weiter.

www.bmf.gv.at



U 12-PDF Bundesministerium für Finanzen

U 12, Seite 1, Version vom 28.11.2016

Antrag auf Steuerbefreiung bei Vermietung eines Grundstücks gemäß § 6 Abs. 1 Z 6 lit. d UStG 1994

ENTWEDER

Begünstigte Einrichtung:

Bezeichnung der Vertretungsbehörde/Organisation	Organisationsnummer
Adresse (Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer)	

ODER

Begünstigte Person:

Name des/der Berechtigten	Legitimationskartennummer
Adresse (Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer)	

Angaben zum Unternehmer (Vermieter)

Name des Unternehmers/Vermieters	Mehrwertsteuer-Identifikationsnummer
Adresse (Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer)	

Angaben zum Grundstück

Adresse des steuerfrei zu vermietenden Grundstücks/der zu vermietenden Räumlichkeit		
zum Zweck der Nutzung als		Zeitraum von bis
Mietzins ohne Mehrwertsteuer	Gesamtpreis	

Ort, Datum

Unterschrift des Antragstellers

Von der Vertretungsbehörde auszufüllen:

Ort, Datum



Unterschrift

An das

FinanzOnline, unser Service für Sie!

Eingangsvermerk



Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
Postfach 222
1000 Wien

Dieses Formular wird maschinell gelesen, schreiben Sie daher in **BLOCKSCHRIFT** und verwenden Sie **ausschließlich schwarze oder blaue** Farbe. Betragsangaben in **EURO** und **Cent** (rechtsbündig). Geben Sie nur Originalformulare ab, da Kopien maschinell nicht lesbar sind. Eintragungen **außerhalb der Eingabefelder** können ebenfalls maschinell nicht gelesen werden. **Die stark hervorgehobenen Felder sind jedenfalls auszufüllen.**

Abgabekontonummer (beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel)
Finanzamtsnummer - Steuernummer (Bestandgeberin/Bestandgeber)

Anmeldungszeitraum (MMJJJJ) ¹⁾

1 0

--	--	--	--	--	--

Dieses Formular ist nur zu verwenden, wenn die Zahlung der Bestandvertragsgebühr nicht über FinanzOnline erfolgt (Siehe Erläuterungen Geb 1a)

Anmeldung über die Selbstberechnung der Gebühren für Bestandverträge gemäß § 33 Tarifpost 5 Abs. 5 Z 3 Gebührengesetz (GebG) 1957

Bestandgeberin/Bestandgeber (Vermieterin/Vermieter, Verpächterin/Verpächter)

Nachname

Vorname

Versicherungsnummer

Geburtsdatum (TTMMJJ)

Firmenname oder Bezeichnung der Haus-/Wohnungs-/Vermietungsgemeinschaft

Straße/Hausnummer/Türnummer (Wohnanschrift oder Sitz Bestandgeberin/Bestandgeber)

Postleitzahl

Ort

Land

FA-Steurnummer ²⁾

Firmenbuchnummer ³⁾

UID-Nummer ³⁾

Telefonnummer

Fax-Nummer

Berechnung der Gebühren

Summe der Bemessungsgrundlagen laut Seite 2 für die Berechnung der Gebühr gem. § 33 TP 5 GebG (siehe Erläuterungen Geb1a)

Betrag in Euro und Cent

Die Summe der Gebühren laut Seite 2 gem. § 33 TP 5 GebG beträgt (Abgabenart GBB) für den Anmeldezeitraum

www.bmf.gv.at



¹⁾ Der Anmeldezeitraum umfasst alle Bestandverträge eines Kalendermonats (z.B. Vertragsabschluss 02.01.2014 = Anmeldezeitraum 01/2014)

²⁾ Bitte die Steuernummer des allgemeinen Finanzamtes des Unternehmens bzw. der Eigentümer-/Vermietergemeinschaft angeben

³⁾ Bitte die Firmenbuchnummer und/oder die UID-Nummer der bestandgebenden Firma bekanntgeben.



Abgabekontonummer (beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel)
 Finanzamtsnummer - Steuernummer (Bestandgeberin/Bestandgeber)

Anmeldungszeitraum (MMJJJJ) ¹⁾

1	0						
---	---	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--



Alle Bestandverträge eines Anmeldezeitraumes sind in der Tabelle einzutragen.

Für jeden Anmeldezeitraum ist ein eigener Vordruck Geb 1 auszufüllen.

Vertragsdatum ⁴⁾	Bestandnehmerin/Bestandnehmer	Geburtsdatum	Bemessungsgrundlage	Gebühr
Summe				

¹⁾ Der Anmeldezeitraum umfasst alle Bestandverträge eines Kalendermonats (z.B. Vertragsabschluss 02.01.2014 = Anmeldezeitraum 012014)
⁴⁾ Das Vertragsdatum ist das Datum der Vertragsunterzeichnung.

Ich versichere, dass ich die vorstehenden Angaben nach bestem Wissen und Gewissen **richtig** und **vollständig** gemacht habe. Mir ist bekannt, dass die Angaben überprüft werden und dass unrichtige und unvollständige Angaben strafbar sind. Sollte ich nachträglich feststellen, dass die vorstehenden Angaben unrichtig oder unvollständig sind, werde ich meiner Anzeigepflicht gemäß § 139 Bundesabgabenordnung unverzüglich nachkommen.

Hinweis:
 Dieses Formular dient nur zur Selbstberechnung durch die Bestandgeberin/den Bestandgeber.
 Die Einzahlung der Gebühren darf nur auf das Abgabekonto der Bestandgeberin/des Bestandgebers erfolgen.
 Sollte die Selbstberechnung durch einen steuerlichen Vertreter erfolgen, so ist der Vordruck Geb 2 zu verwenden.

 Datum, Unterschrift bzw. firmenmäßige Zeichnung der Bestandgeberin/des Bestandgebers



Erläuterungen zu den Aufschreibungen über die Selbstberechnung der Gebühren für Rechtsgeschäfte gem. §§ 3 (4a) und 33 TP 5 Abs. 5 Z 4 GebG oder ausschließlich für Bestandverträge gem. § 33 TP 5 Abs. 5 Z 5 GebG

Wer ist zur Selbstberechnung der Gebühr von Rechtsgeschäften befugt bzw. verpflichtet?

- **Parteienvertreterinnen/Parteienvertreter**, das sind
 - Notarinnen/Notare
 - Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte
 - Wirtschaftstreuhandnerinnen/Wirtschaftstreuhandnersowie **ausschließlich bei Bestandverträgen** zusätzlich
 - Immobilienmaklerinnen/Immobilienmakler
 - Immobilienverwalterinnen/Immobilienverwalter
 - Gemeinnützige Bauvereinigungensind – ausgenommen bei der Selbstberechnung der Gebühr für im Inland abgeschlossene Wetten gemäß § 33 TP 17 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz (GebG) – **befugt**, als Bevollmächtigte für einen Gebührenschuldner (bei Bestandverträgen ausschließlich als Bevollmächtigte für die Bestandgeberin/den Bestandgeber) die Gebühr für Rechtsgeschäfte (oder ausschließlich für Bestandverträge) selbst zu berechnen und an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel abzuführen (§§ 3 Abs. 4a und 33 TP 5 Abs. 5 Z 4 GebG).
- **Bestandgeber**, zu deren Geschäftstätigkeit laufend der Abschluss von Bestandverträgen gehört (zB Gebietskörperschaften, Wohnbauvereinigungen, Leasingfirmen usw.) sind verpflichtet, die Gebühr für Bestandverträge selbst zu berechnen und an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel abzuführen (§ 33 TP 5 Abs. 5 Z 5 GebG).

Bei einer Selbstberechnung entfällt die Übermittlung des Vertrages an das Finanzamt

Welche Rechtsgeschäfte können von Notaren, Rechtsanwältinnen und Wirtschaftstreuhandern selbst berechnet werden?

Annahmeverträge, Anweisungen, Bestandverträge, Bürgschaftserklärungen, Dienstbarkeiten, Ehepakte, Glücksverträge ausgenommen im Inland abgeschlossene Wetten, Hypothekarschreibungen, Vergleiche, Zessionen und Wechsel im Sinne der §§ 33 TP 1 ff können von den oben genannten Parteienvertretern selbst berechnet werden.

Welche Bestandverträge gem. § 33 TP 5 GebG müssen nicht selbstberechnet werden? (In diesen Fällen steht es jedoch der Parteienvertreterin/dem Parteienvertreter bzw. der Bestandgeberin/dem Bestandgeber frei, dennoch eine Selbstberechnung durchzuführen)

- atypische und gemischte Rechtsgeschäfte, deren Beurteilung als Bestandvertrag im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 1 GebG nicht zumutbar ist,
- Bestandverträge, bei denen Leistungen von einem erst in Zukunft ermittelbaren Betrag abhängen (z.B. umsatzabhängige Mieten),
- Bestandverträge, bei denen die Bestandgeberin/der Bestandgeber keine(n) Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Geschäftsleitung oder Sitz im Inland oder inländische Betriebsstätte hat.
- Bestandverträge, bei denen der Bestandgeberin/dem Bestandgeber eine persönliche Befreiung von den Gebühren zukommt

In all diesen Fällen kann das Rechtsgeschäft unter Vorlage einer beglaubigten Abschrift oder einer Gleichschrift des Vertrages beim zuständigen Finanzamt angezeigt werden.

Wann und wie ist die Anmeldung durchzuführen und die Abgabe zu entrichten?

- Obgenannte Personen haben dem zuständigen Finanzamt unter Angabe ihrer Steuernummer ein Aufschreibungsdeckblatt (Vordruck Geb 2) unter Anschluss von Aufschreibungslisten (siehe Geb 2b oder eigene formlose Listen) über die selbstberechneten Rechtsgeschäfte zu übermitteln.
- Die Steuernummer ist, soweit noch nicht vorhanden, vorab beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel schriftlich (im Post- oder Faxwege) anzufordern.
- Die Selbstberechnung eines Rechtsgeschäftes ist spätestens bis zum 15. Tag des auf das Entstehen der Gebührenschuld zweitfolgenden Monats durchzuführen und deren Durchführung in einer Aufschreibungsliste und auf der Urkunde zu vermerken (die Gebührenschuld entsteht im Allgemeinen im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Urkunde (§ 16 GebG)).

Auf sämtlichen Vertragsausfertigungen ist ein Vermerk über die Selbstberechnung anzubringen, der

- die Abgabekontonummer der Parteienvertreterin/des Parteienvertreters beim FA GVG oder die Steuernummer der Bestandgeberin/des Bestandgebers beim FA GVG-,
 - die Nummer der Aufschreibung,
 - den Gebührenbetrag
- enthalten muss.
- Eine Ausfertigung dieser Aufschreibungen für die in einem Kalendermonat selbstberechneten Rechtsgeschäfte sind unter Verwendung des Aufschreibungsdeckblattes (Geb 2) und unter Anschluss der Aufschreibungslisten (Geb 2b oder eigene formlose Listen) bis zum 15. Tag (Fälligkeitstag) des auf den Kalendermonat, in dem die Selbstberechnung erfolgte, zweitfolgenden Monats an das Finanzamt zu übermitteln.

Die selbstberechnete Gebühr ist bis zum Fälligkeitstag unter Anführung der Abgabekontonummer der Parteienvertreterin/dem Parteienvertreter bzw. der Bestandgeberin/des Bestandgebers auf folgende Bankverbindung zu entrichten.

IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109

BIC: BUNDATWW

Als Verrechnungsweise sind die Abgabenart (AA) „Gebühren – Bestandverträge Journal (GBJ)“, der Abgabenzeitraum (MMJJJJ), das ist jener Monat in dem die Abgabenschuld entstanden ist, und der Betrag anzugeben.

Was sind die wichtigsten Gebührenbefreiungen bei Bestandverträgen?

- Bestandverträge, deren Bemessungsgrundlage den Betrag von 150 Euro nicht übersteigt
- Wohnungsmietverträge mit einer Höchstdauer von 3 Monaten (wird das Mietverhältnis über diesen Zeitraum hinaus fortgesetzt, so besteht - auch ohne vertragliche Vereinbarung - Gebührenpflicht)

Wie wird die Bemessungsgrundlage der Gebühr für Bestandverträge berechnet?

Die Höhe der Bemessungsgrundlage ist abhängig

- von den vertraglich vereinbarten Leistungen und
- der vertraglich vereinbarten Laufzeit

Zur Bemessungsgrundlage gehören alle wiederkehrenden und einmaligen Leistungen, die die Bestandnehmerin/der Bestandnehmer zu erbringen hat, um den Gebrauch der Bestandsache zu erhalten.

Derartige wiederkehrende Leistungen sind zB

- Miete,
- Betriebskosten,
- übernommene Umsatzsteuer,
- übernommene Kosten für Warmwasser und Beheizung,
- Verpflichtung zur Versicherung des Bestandobjektes.

Einmalige Leistungen sind zB

- Baukostenbeiträge,
- Investitionsablösen,
- Verpflichtung zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen.

Die vertraglich vereinbarte Laufzeit kann von bestimmter und/oder unbestimmter Dauer sein.

- Bei Bestandverträgen auf bestimmte Zeit: Jahreswert der wiederkehrenden Leistungen x bestimmte Dauer + einmalige Leistungen.
- Bei Bestandverträgen auf unbestimmte Dauer: Jahreswert der wiederkehrenden Leistungen x 3 + einmalige Leistungen.
- Vertrag auf unbestimmte Dauer mit einseitigem Kündigungsverzicht auf bestimmte Zeit: Jahreswert der wiederkehrenden Leistungen x 3 + einmalige Leistungen.
- Vertrag auf unbestimmte Dauer mit zweiseitigem Kündigungsverzicht von verschiedener bestimmter Dauer (die Vermieterin/der Vermieter verzichtet 5 und die Mieterin/der Mieter 4 Jahre auf ihr/sein Kündigungsrecht): Bestimmte Dauer (so viele Jahre wie vom beidseitigen Kündigungsverzicht erfasst sind, im Beispiel 4 Jahre) zuzüglich unbestimmte Dauer (3-facher Jahreswert). Bemessungsgrundlage daher das Siebenfache des Jahreswertes der wiederkehrenden Leistungen + Einmalleistung.
- Vertrag auf bestimmte Zeit, bei Nichtkündigung Verlängerung um eine weitere bestimmte Zeit: Bestimmte Dauer + bestimmte Dauer.

- Vertrag auf bestimmte Zeit, bei Nichtkündigung Verlängerung um jeweils eine bestimmte Zeit oder auf unbestimmte Dauer: Bestimmte Dauer + unbestimmte Dauer.
- Vertrag auf bestimmte Zeit, ein oder beide Vertragspartner können jederzeit unter Einhaltung einer bestimmten Kündigungsfrist kündigen: Unbestimmte Dauer.
- Vertrag auf bestimmte Zeit, ein oder beide Vertragspartner können nur bei Vorliegen bestimmter im Vertrag genannter eng abgegrenzter Kündigungsgründe jederzeit kündigen: Bestimmte Dauer.
- Vertrag auf bestimmte Dauer von über 18 Jahren: Höchstens 18 Jahre.
- Bei **Wohnungsmietverträgen** (das sind Verträge über Gebäude oder Gebäudeteile, die flächenmäßig überwiegend Wohnzwecken dienen) mit einer Gesamtlaufzeit von über 3 Jahren sind die wiederkehrenden Leistungen höchstens mit dem **Dreifachen des Jahreswertes** (+ einmalige Leistungen) anzusetzen.

Wie erfolgt die Berechnung bei Erhöhung der Miete und/oder Verlängerung der Laufzeit?

Wird in einem schriftlichen Zusatz oder Nachtrag zu einem bestehenden Mietvertrag

- die Miete erhöht, dann ist bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage von dem Betrag auszugehen, um den die Miete erhöht wird
*Beispiel: Ursprünglicher Mietvertrag: Miete 1.000 Euro/Monat, unbestimmte Laufzeit, Erhöhung der Miete auf 1.500 Euro:
Bemessungsgrundlage: 500 Euro x 12 x 3 = 18.000 Euro.*
- die Laufzeit verlängert: die Bemessungsgrundlage bildet die Verlängerung des Vertrages.
*Beispiel: Ursprünglicher Mietvertrag: Miete 800 Euro/Monat, Laufzeit 5 Jahre, in einem Nachtrag erfolgt eine Verlängerung um 2 Jahre:
Bemessungsgrundlage: 800 Euro x 12 x 2 = 19.200 Euro.*

Wie hoch ist die Gebühr bei Bestandverträgen?

Die Gebühr beträgt

- Im **Allgemeinen 1%** der Bemessungsgrundlage
- Für Jagdpachtverträge 2% der Bemessungsgrundlage



Service aus erster Hand

Für Fragen zur Vergebüherung von Mietverträgen oder zur Grunderwerbsteuer kontaktieren sie bitte das zuständige **Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel** österreichweit unter der Telefonnummer: **+43 (0)50 233 518**.

Bei weiteren Fragen stehen Ihnen auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Finanzämtern gerne unterstützend zur Seite.

Hier eine Übersicht der **Öffnungszeiten der Finanzämter**:

	Wien, Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck und Klagenfurt	alle anderen Standorte
Montag	7:30–15:30 Uhr	7:30–12:00 Uhr
Dienstag	7:30–15:30 Uhr	7:30–12:00 Uhr
Mittwoch	7:30–12:00 Uhr	7:30–12:00 Uhr
Donnerstag	7:30–17:00 Uhr	7:30–15:30 Uhr
Freitag	7:30–12:00 Uhr	7:30–12:00 Uhr

In den beiden **Sommermonaten** haben bundesweit alle Finanzämter von **Montag bis Freitag von 7:30 bis 12:00 Uhr** geöffnet.

Telefonische Auskunft

Nutzen Sie auch in Zukunft verstärkt unser telefonisches Service. So erhalten Sie alle Informationen, die auf Ihren konkreten Fall zutreffen, und ersparen sich außerdem den Weg zum Finanzamt.

Das telefonische Auskunftsservice steht Privatpersonen österreichweit für alle Finanzämter unter folgender Telefonnummer zur Verfügung: **+43 (0)50 233 233**. Unternehmerinnen und Unternehmer wenden sich österreichweit an **+43 (0)50 233 333**.

Die **telefonische Erreichbarkeit der Finanzämter** ist unverändert montags bis donnerstags von **7:30 bis 15:30 Uhr** und freitags von **7:30 bis 12:00 Uhr**.

Übersicht

Standorte Finanzämter

Finanzamt	Straße	Ort
Amstetten Melk Scheibbs	Erlafpromenade 10	3270 Scheibbs
Amstetten Melk Scheibbs	Graben 7	3300 Amstetten
Amstetten Melk Scheibbs	Abt Karl-Straße 25	3390 Melk
Baden Mödling	Dipl.Ing. Wilhelm Haßlingerstr. 3	2340 Mödling
Baden Mödling	Josefsplatz 13	2500 Baden
Braunau Ried Schärding	Gerichtsplatz 2	4780 Schärding
Braunau Ried Schärding	Friedrich Thurner Straße 7	4910 Ried im Innkreis
Braunau Ried Schärding	Stadtplatz 60	5280 Braunau am Inn
Bregenz	Brielgasse 19	6900 Bregenz
Bruck Eisenstadt Oberwart	Stefaniegasse 2	2460 Bruck an der Leitha
Bruck Eisenstadt Oberwart	Neusiedlerstraße 46	7001 Eisenstadt
Bruck Eisenstadt Oberwart	Prinz Eugen-Straße 3	7400 Oberwart
Bruck Leoben Mürzzuschlag	An der Postwiese 8	8600 Bruck an der Mur
Bruck Leoben Mürzzuschlag	Bleckmanngasse 10	8680 Mürzzuschlag
Bruck Leoben Mürzzuschlag	Erzherzog Johann-Straße 5	8700 Leoben
Deutschlandsberg Leibnitz Voitsberg	Lastenstraße 10	8430 Leibnitz
Deutschlandsberg Leibnitz Voitsberg	Bahnhofstraße 6	8530 Deutschlandsberg
Deutschlandsberg Leibnitz Voitsberg	Dr. Christian Niederdorfer-Str. 1	8570 Voitsberg
Feldkirch	Reichsstraße 154	6800 Feldkirch

Finanzamt	Straße	Ort
Freistadt Rohrbach Urfahr	Bahnhofplatz 7	4020 Linz
Freistadt Rohrbach Urfahr	Linzerstraße 15	4150 Rohrbach
Freistadt Rohrbach Urfahr	Schloßhof 2	4240 Freistadt
Gänserndorf Mistelbach	Mitschastraße 5	2130 Mistelbach
Gänserndorf Mistelbach	Rathausplatz 9	2230 Gänserndorf
Gmunden Vöcklabruck	Tagwerkerstraße 2	4810 Gmunden
Gmunden Vöcklabruck	Franz Schubert-Straße 37	4840 Vöcklabruck
Graz-Stadt	Conrad v. Hötzendorf-Str. 14-18	8010 Graz
Graz-Umgebung	Adolf Kolping-Gasse 7	8018 Graz
Grieskirchen Wels	Dragonerstraße 31	4601 Wels
Grieskirchen Wels	Manglburg 17	4710 Grieskirchen
Hollabrunn Korneuburg Tulln	Babogasse 9	2020 Hollabrunn
Hollabrunn Korneuburg Tulln	Laaerstraße 13	2100 Korneuburg
Hollabrunn Korneuburg Tulln	Albrechtsgasse 26–30	3430 Tulln
Innsbruck	Innrain 32	6020 Innsbruck
Judenburg Liezen	Herrengasse 30	8750 Judenburg
Judenburg Liezen	Hauptstraße 36	8940 Liezen
Kirchdorf Perg Steyr	Herrenstraße 20	4320 Perg
Kirchdorf Perg Steyr	Handel Mazzetti-Promenade 14	4400 Steyr
Kirchdorf Perg Steyr	Pernsteinerstraße 23–25	4560 Kirchdorf an der Krems
Kitzbühel Lienz	Im Gries 9	6370 Kitzbühel

Finanzamt	Straße	Ort
Kitzbühel Lienz	Dolomitenstraße 1	9900 Lienz
Klagenfurt	Kempferstraße 2 und 4	9020 Klagenfurt
Kufstein Schwaz	Brandlstraße 19/1	6130 Schwaz
Kufstein Schwaz	Oskar Pirlo-Straße 15	6330 Kufstein
Landeck Reutte	Innstraße 11	6500 Landeck
Landeck Reutte	Claudiastraße 7	6600 Reutte
Lilienfeld St. Pölten	Daniel Gran-Straße 8	3100 St. Pölten
Lilienfeld St. Pölten	Liese-Prokop-Straße 14	3180 Lilienfeld
Linz	Bahnhofplatz 7	4020 Linz
Neunkirchen Wr. Neustadt	Grazerstraße 95	2700 Wr. Neustadt
Oststeiermark	Hans Klöpfergasse 10	8160 Weiz
Oststeiermark	Rot Kreuz Platz 2	8230 Hartberg
Oststeiermark	Gnaser Straße 3	8330 Feldbach
Oststeiermark	Grazertorplatz 15	8490 Bad Radkersburg
Salzburg-Stadt und Salzburg-Land	Aignerstraße 10	5026 Salzburg-Aigen
Spittal Villach	Meister Friedrich-Straße 2	9501 Villach
Spittal Villach	Dr. Arthur Lemisch-Platz 2	9800 Spittal an der Drau
St. Johann Tamsweg Zell am See	Gartengasse 3	5580 Tamsweg
St. Johann Tamsweg Zell am See	Hans Kappacher-Straße 14	5600 St. Johann im Pongau

Finanzamt	Straße	Ort
St. Johann Tamsweg Zell am See	Brucker Bundesstraße 13	5700 Zell am See
St. Veit Wolfsberg	Sponheimer Straße 1	9300 St. Veit an der Glan
St. Veit Wolfsberg	Lindhofstraße 3	9400 Wolfsberg
Waldviertel	Rechte Kremszeile 58	3500 Krems
Waldviertel	Schloßplatz 1	3580 Horn
Waldviertel	Hauptplatz 23–26	3830 Waidhofen/Thaya
Waldviertel	Hamerlingstraße 2a	3910 Zwettl
Waldviertel	Albrechtser Straße 4	3950 Gmünd
Finanzzentrum Wien Mitte	Marxergasse 4	1030 Wien
Wien 2/20/21/22	Dr. Adolf Schärf-Platz 2	1229 Wien

Standorte FAGVG

Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel	Marxergasse 4 Bahnhofplatz 7 Aigner Straße 10 Innrain 32 Reichsstraße 154 Adolf-Kolping-Gasse 7 Siriusstraße 11	1030 Wien 4020 Linz 5026 Salzburg 6020 Innsbruck 6800 Feldkirch 8010 Graz 9020 Klagenfurt
---	---	---

Impressum

Herausgeber, Eigentümer und Verleger:

Bundesministerium für Finanzen

Öffentlichkeitsarbeit, Kommunikation und Protokoll

Johannesgasse 5, 1010 Wien

Für den Inhalt verantwortlich:

BMF, Abteilung IV/9, bundesweite Fachbereiche USt, ESt

Grafik: Inga Seidl Werbeagentur

Fotos: colourbox.de

Druck: Druckerei des BMF

Wien, Juli 2017

www.bmf.gv.at



– gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“ des Österreichischen Umweltzeichens,
Druckerei des Bundesministeriums für Finanzen, UW-Nr. 836