



## Braschel & Braunstein Wirtschaftstreuhänder

### Immo-ESt und Altvermögen: „Schädliche“ Umwidmungen

*Statt einer pauschalen Einkünfteermittlung kann im Rahmen eines Vorteilhaftigkeitsvergleichs auch eine konkrete Ermittlung des Veräußerungsgewinns als günstigere Steuerbelastung bei Veräußerung eines umgewidmeten Grundstückes errechnet werden.*

Bei „Altgrundstücken“, das sind Grundstücke die vor dem 31.3.2012 nicht steuerhängig waren, kann der Veräußerungsgewinn pauschal mit 14% des Verkaufspreises ermittelt werden. Die effektive Steuerbelastung beträgt somit 3,5% (= 14% mal 25% Immobilienertragsteuer) vom Verkaufspreis.

Wurden „Altgrundstücke“ allerdings nach dem 31.12.1987 umgewidmet, so sind bei Veräußerung ab April 2012 60% des Verkaufspreis als steuerpflichtiger Gewinn mit 25% Immobilienertragsteuer zu versteuern. Die effektive Steuerbelastung beträgt somit 15% (= 60% x 25% Immobilienertragsteuer) vom Verkaufspreis.

#### Änderung der Widmung

Als Umwidmung gilt eine Änderung der Widmung, die nach dem letzten entgeltlichen Erwerb stattgefunden hat und die erstmals eine Bebauung ermöglicht, die in ihrem Umfang im Wesentlichen der Widmung als Bauland oder Baufläche im Sinne der Landesgesetze auf dem Gebiet der Raumordnung entspricht.

Nach der bisherigen gesetzlichen Regelung war der 15%ige Pauschalsteuersatz dann anzuwenden, wenn die spätere Umwidmung in engem zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Veräußerung stand.

#### Umwidmung innerhalb von fünf Jahren

Mit Inkrafttreten des 2. Abgabenänderungsgesetzes 2014 wurde die gesetzliche Bestimmung konkretisiert. Demnach liegt eine „schädliche“ Umwidmung dann vor, wenn die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Veräußerung stehende Umwidmung innerhalb von fünf Jahren nach der Veräußerung erfolgt oder eine Kaufpreiserhöhung aufgrund einer nachfolgenden Umwidmung wirksam wird. Beide Tatbestände stellen ein rückwirkendes Ereignis dar. Dies bedeutet, dass bei Eintreten einer Umwidmung eine zu niedrig abgeführte Immobilienertragsteuer nachbemessen bzw. nachbezahlt werden muss.

**Achtung:** Auf Antrag kann abweichend von der oben dargestellten pauschalen Einkünfteermittlung auch eine konkrete Ermittlung des Veräußerungsgewinns durch die Gegenüberstellung des Verkaufspreises und der tatsächlichen Anschaffungskosten erfolgen. Im Rahmen eines solchen Vorteilhaftigkeitsvergleichs kann somit die niedrigste Steuerbelastung errechnet werden.

Gerade im Immobilienbereich ist es wichtig, dass Sie und vor einem Verkauf kontaktieren, damit wir den steueroptimalen Weg für Sie berechnen können.