

# Übertragung betrieblicher Immobilien

Die ertragsteuerliche Behandlung  
seit dem 1. April 2012

Stefan Weinhandl

**Linde**

# Inhaltsverzeichnis

VORWORT.....	5
INHALTSVERZEICHNIS .....	8
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....	12
1. EINLEITUNG .....	14
2. BEGRIFFSDEFINITIONEN .....	17
2.1. Grundstücke im Sinne des § 30 Abs 1 .....	17
2.1.1. Grund und Boden .....	18
2.1.2. Gebäude.....	20
2.1.3. Grundstücksgleiche Rechte.....	21
2.2. Altvermögen und Steuerverfängtheit im Sinne des § 30 Abs 4.....	22
2.3. Umwidmung im Sinne des § 30 Abs 4 Z 1.....	25
3. GRUNDSTÜCKSÜBERTRAGUNGEN IM ERTRAGSTEUERRECHT .....	28
3.1. Grundsätze der betrieblichen Immobilienbesteuerung .....	29
3.1.1. Sachliche und persönliche Steuerpflicht .....	30
3.1.2. Entgeltliche Übertragung als Steuertatbestandsbegründung.....	33
3.1.3. Gewinnermittlung bei Grundstücksverkäufen.....	35
3.1.3.1. Steuerbefreiungen gemäß § 4 Abs 3a Z 1.....	37
3.1.3.1.1. Abgeltung für Wertminderungen aus öffentlichem Interesse .....	37
3.1.3.1.2. Behördlicher Eingriff.....	39
3.1.3.1.3. Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahren .....	41
3.1.3.2. Gewöhnliche Gewinnermittlung.....	44
3.1.3.2.1. Veräußerungserlös .....	45
3.1.3.2.1.1. Allgemeine Bewertungsgrundsätze.....	45
3.1.3.2.1.2. Tausch .....	46
3.1.3.2.1.3. Raten- und Rentenzahlungen.....	49
3.1.3.2.1.4. Entnahmen und Betriebsaufgaben.....	53
3.1.3.2.2. (Buch-)Wertansatz betrieblicher Grundstücke .....	58
3.1.3.2.2.1. Erstbewertung: Buchwertansatz bei Anschaffung und Herstellung.....	58
3.1.3.2.2.2. Bewertungsansatz bei Einlagen von Grundstücken.....	60
3.1.3.2.2.3. Folgebewertung.....	63
3.1.3.2.3. Aufwendungen im Zusammenhang mit betrieblichen Grundstücken.....	66
3.1.3.2.3.1. Abzugsverbot von Aufwendungen.....	66
3.1.3.2.3.2. Dennoch abzugsfähige Aufwendungen.....	68
3.1.3.2.3.4. Inflationsschlag .....	69
3.1.3.3. Pauschale Gewinnermittlungsoption für Altgrundstücke.....	72
3.1.3.4. Gespaltene Veräußerungsgewinnermittlung.....	76
3.1.4. Verlustausgleich und -vortrag .....	77
3.1.5. Besonderer Steuersatz in Höhe von 25% .....	79
3.1.5.1. Obligatorische Ausnahmen vom besonderen Steuersatz.....	81
3.1.5.1.1. Grundstücke im Umlaufvermögen .....	82

3.1.5.1.2. Betriebsschwerpunkt Grundstückshandel und gewerbliche Überlassung	86
3.1.5.1.3. Teilwertabschreibungen	88
3.1.5.1.4. Übertragene stille Reserven	89
3.1.5.1.5. Veräußerung gegen Rente bei § 4 Abs 3 Gewinnermittlung	91
3.1.5.2. <i>Fakultative Ausnahme vom besonderen Steuersatz: Die Regelbesteuerungsoption</i>	91
3.1.6. (Selbst-)Berechnung und Mitteilung der Immobilienertragsteuer	93
3.1.6.1. <i>Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen</i>	95
3.1.6.2. <i>Mitteilung und Selbstberechnung der Immo-ESt durch Parteienvertreter</i>	96
3.1.6.2.1. Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer	98
3.1.6.2.2. Ausnahmen von der Selbstberechnungspflicht	100
3.1.6.2.3. Entstehung der Steuerschuld und Fälligkeit der Immo-ESt	105
3.1.6.2.4. Durchführung der Selbstberechnung, Mitteilung und Entrichtung	106
3.1.6.2.5. Haftung der Parteienvertreter	109
3.1.6.3. <i>Besondere Vorauszahlung bei unterlassener Selbstberechnung</i>	112
3.1.6.4. <i>Anrechnung, aber keine Abgeltungswirkung im betrieblichen Bereich</i>	115
3.1.6.5. <i>Mitteilung der Einkünfte durch Abgabenerklärung</i>	116
3.2. Besonderheiten der Gewinnermittlungsarten	119
3.2.1. § 4 Abs 1 und Abs 3 Gewinnermittlung: Wertänderungen von Grund und Boden im Anlagevermögen	120
3.2.2. § 4 Abs 3 Gewinnermittlung	121
3.2.2.1. <i>Grund und Boden im Anlageverzeichnis</i>	122
3.2.2.2. <i>Gebäude und „nicht abnutzbares Umlaufvermögen“</i>	122
3.2.2.3. <i>Grundstücksveräußerungen gegen Rente zum Regelsteuersatz</i>	124
3.2.3. § 5 Gewinnermittlung: Gewillkürtes Betriebsvermögen	125
3.2.4. Wechsel der Gewinnermittlungsart	128
3.2.4.1. <i>Von § 5 auf § 4 Gewinnermittlung</i>	129
3.2.4.2. <i>Von § 4 auf § 5 Gewinnermittlung</i>	132
3.3. Besonderheiten der Rechtsformen	133
3.3.1. Personengesellschaften	134
3.3.1.1. <i>Durchgriffsprinzip bei Grundstücksveräußerungen</i>	135
3.3.1.2. <i>Übertragung stiller Reserven nach § 12</i>	136
3.3.1.3. <i>Übertragung von Anteilen an Personengesellschaften</i>	139
3.3.1.4. <i>Wechsel zwischen Gesamthand- und Sonderbetriebsvermögen</i>	141
3.3.2. Körperschaften	143
3.3.2.1. <i>Körperschaften im Sinne des § 7 Abs 3 KStG</i>	145
3.3.2.2. <i>Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der ersten Art</i>	148
3.3.2.3. <i>Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der zweiten Art</i>	150
3.3.2.4. <i>Privatstiftungen</i>	154
4. ERTRAGSTEUERLICHE WÜRDIGUNG DER STEUERREFORM	158
4.1. Ertragsteuervorteile der neuen Rechtslage	158
4.1.1. <i>Allgemeingültiger Vorteil: Der 25%ige proportionale Tarif</i>	159
4.1.2. <i>Sachverhaltsspezifische Vorteile</i>	160

4.1.2.1. Verkauf von Betriebsgebäuden.....	161
4.1.2.2. Verkauf von Grundstücken bei § 5 Gewinnermittlung .....	161
4.1.2.3. Verkauf von steuerverfanganem Grund und Boden bei § 4 Gewinnermittlung.....	162
4.1.2.4. Inflationsabschlag.....	163
4.1.2.5. Entnahme von Grund und Boden zum Buchwert .....	164
4.1.2.6. Versteuerung von Grund-und-Boden-Rücklagen .....	165
4.2. Ertragsteuernachteile der neuen Rechtslage .....	167
4.2.1. Allgemeingültige Nachteile.....	167
4.2.1.1. Halber Verlustausgleich.....	167
4.2.1.2. Abzugsverbot von Aufwendungen gemäß § 20 Abs 2.....	168
4.2.1.3. Mitteilungs- und Selbstberechnungspflicht der Immobilienertragsteuer .....	170
4.2.2. Sachverhaltsspezifische Nachteile.....	171
4.2.2.1. Grund und Boden des Altvermögens im Anlagevermögen von § 4 Gewinnermittlern .....	171
4.2.2.2. Grundstücke des Umlaufvermögens von § 4 Abs 3 Gewinnermittlern .....	172
4.2.2.3. Grundstücksveräußerung von beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften zweiter Art.....	173
<b>5. ERTRAGSTEUERLICHE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>175</b>
5.1. Unentgeltliche Übertragungen.....	175
5.2. Optimierung des Veräußerungsvorganges .....	176
5.3. Verkürzte Abschreibungsdauer bei Gebäuden .....	177
5.4. Veräußerungszeitpunkt und Inflationsabschlag .....	178
5.5. Entnahme von Grund und Boden und Hauptwohnsitzbefreiung .....	179
<b>6. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>183</b>
<b>7. FALLBEISPIELE.....</b>	<b>187</b>
7.1. Allgemeine Beispiele zur Immobilienbesteuerung .....	187
7.1.1. Abgrenzung Grundstücksveräußerung.....	187
7.1.2. Entgeltlichkeit, Teilentgeltlichkeit und Unentgeltlichkeit .....	188
7.1.3. Steuerbefreiungen nach § 4 Abs 3a Z 1 .....	189
7.1.4. Gewöhnliche Gewinnermittlung.....	192
7.1.4.1. Ermittlung des Veräußerungserlöses.....	192
7.1.4.2. (Buch-)Wertansatz betrieblicher Grundstücke.....	200
7.1.4.3. (Nicht) abzugsfähige Aufwendungen bei Grundstücksübertragungen.....	203
7.1.4.4. Inflationsabschlag.....	206
7.1.5. Pauschalierte Gewinnermittlung .....	210
7.1.6. Gespaltene Veräußerungsgewinnermittlung .....	217
7.1.7. Verlustausgleich und -vortrag .....	224
7.1.8. Besonderer Steuersatz in Höhe von 25% .....	226
7.1.9. Immobilienertragsteuer.....	236
7.1.9.1. Entstehung der Steuerschuld und Fälligkeit.....	236
7.1.9.2. Durchführung der Selbstberechnung, Mitteilung und Entrichtung.....	240
7.1.9.3. Haftung der Parteienvertreter.....	242

<b>7.2. Beispiele zu den Besonderheiten der Gewinnermittlungsarten.....</b>	<b>245</b>
7.2.1. § 4 Abs 3 Gewinnermittlung .....	245
7.2.2. § 5 Gewinnermittlung .....	246
7.2.3. Wechsel der Gewinnermittlungsarten.....	247
<b>7.3. Beispiele zu den Besonderheiten der Rechtsformen.....</b>	<b>253</b>
7.3.1. Personengesellschaften .....	253
7.3.1.1. Durchgriffsprinzip.....	253
7.3.1.2. Übertragung stiller Reserven .....	255
7.3.1.3. Veräußerung der Anteile an einer Personengesellschaft .....	258
7.3.1.4. Wechsel zwischen Gesamthand- und Sonderbetriebsvermögen.....	260
7.3.2. Körperschaften .....	263
7.3.2.1. Tauschgrundsatz.....	263
7.3.2.2. § 7 Abs 3 KStG Körperschaften .....	264
7.3.2.3. Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der ersten Art.....	266
7.3.2.4. Beschränkt steuerpflichtige Körperschaften der zweiten Art.....	269
7.3.2.5. Privatstiftungen .....	271
<b>7.4. Beispiele zur Ertragsteuergestaltung .....</b>	<b>274</b>
7.4.1. Unentgeltliche Übertragung.....	274
7.4.2. Optimierung des Veräußerungsvorganges .....	275
7.4.3. Verkürzte Abschreibungsdauer von Gebäuden .....	276
7.4.4. Veräußerungszeitpunkt und Inflationsabschlag.....	278
7.4.5. Entnahme von Grund und Boden und Hauptwohnsitzbefreiung .....	280
<b>LITERATURVERZEICHNIS.....</b>	<b>282</b>
<b>QUELLENVERZEICHNIS.....</b>	<b>287</b>
<b>JUDIKATURVERZEICHNIS.....</b>	<b>288</b>
<b>STICHWORTVERZEICHNIS .....</b>	<b>292</b>