

Immobilienbesteuerung

Zweifelsfragen aus der Praxis

Dr. Christian Huber

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Partner bei LeitnerLeitner

14.11.2012

JKU Linz

Grundstücksübergabe
von Vater an Sohn mit
Wohnrechtsvorbehalt
und Schuldübernahme

Grundstücksübergabe von Vater an Sohn mit Wohnrechtsvorbehalt und Schuldübernahme

Erteilungen	Anschaffung 2010	400
Schenkung mit Ausgleichszahlung aus Veräußerungserlös	Wohnrechtsvorbehalt	- 100
Wohnungskauf für Sohn	Verbindlichkeiten	- 180
Realteilung	Fragen:	
Betriebsaufgabe	→ Veräußerung durch Vater	
Ansprechpartner	→ Weiterverkauf durch Sohn (nach Tod des Vaters)	

Erteilungen

Schenkung mit Ausgleichszahlung aus Veräußerungserlös

Wohnungskauf für Sohn

Realteilung

Betriebsaufgabe

Ansprechpartner

Grundstücksübergabe von Vater an Sohn mit Wohnrechtsvorbehalt und Schuldübernahme

Veräußerung durch Vater

- § 20 Abs 1 Z 4 Strich 1 EStG: 50 % Grenze
- EStR Rz 114a: Übertragung des Nettowertes kritisch Quantschnigg/Schuch, § 6 Tz 59 „Dingliche Lasten“

VW 2012 = AK	400
- WR	- <u>100</u>
Nettowert	300
Gegenleistung (Schuldübernahme)	180
> 50 %, daher Verkauf gem § 30 EStG	

Erteilungen

Schenkung mit Ausgleichszahlung aus Veräußerungserlös

Wohnungskauf für Sohn

Realteilung

Betriebsaufgabe

Ansprechpartner

Grundstücksübergabe von Vater an Sohn mit Wohnrechtsvorbehalt und Schuldübernahme

Einkünfteermittlung

Veräußerungserlös (EStR Rz 6651)	180
Anschaffungskosten	- <u>400</u>
Veräußerungsverlust	- 220

- **Alternative:** Kürzung der AK um 100 für WR?
- Pro: EStR Rz 114a: Übertragung des verminderten Wirtschaftsgutes
- Contra:
- Keine AFA-BMGI für Vorbehalts-FGR
- **Wertminderung** des verkauften Objektes durch Nutzungsbelastung; private Ursache unmaßgeblich

**Grundstücksübergabe von Vater an Sohn mit
Wohnrechtsvorbehalt und Schuldübernahme**

Erbeteilungen

Schenkung mit
Ausgleichszahlung aus
Veräußerungserlös

Wohnungskauf für Sohn

Realteilung

Betriebsaufgabe

Ansprechpartner

Weiterverkauf durch Sohn (nach Tod des Vaters)

Veräußerungserlös (Annahme)	400
Anschaffungskosten (EStR Rz 6651; VwGH 31.3.2011, 2007/15/0158)	- <u>180</u>
Veräußerungsgewinn	220

- Literatur: Wild, RdW 2012, 490: Aliquoter Übergang der AK von Vater bei Erlöschen des Wohnrechtes
- VwGH 31.3.2011, 2007/15/0158:
 - nicht bei Erlöschen durch Tod
 - bei entgeltlicher Ablöse zusätzliche AK
- fraglich bei unentgeltlichem Verzicht zu Lebzeiten

**Grundstücksübergabe von Vater an Sohn mit
Wohnrechtsvorbehalt und Schuldübernahme**

Erbeteilungen

Schenkung mit
Ausgleichszahlung aus
Veräußerungserlös

Wohnungskauf für Sohn

Realteilung

Betriebsaufgabe

Ansprechpartner

Ähnliche Konstellationen:

- Übergang der vollen Anschaffungskosten bei unentgeltlicher Übertragung unter Wohnrechtsvorbehalt
- Stiftungseingangswert in Höhe der vollen Anschaffungskosten bei Stiftungen unter Wohnrechtsvorbehalt

Grundstücksübergabe von Vater an Sohn mit Wohnrechtsvorbehalt und Schuldübernahme

Erbteilungen

Schenkung mit Ausgleichszahlung aus Veräußerungserlös

Wohnungskauf für Sohn

Realteilung

Betriebsaufgabe

Ansprechpartner

Erbteilungen

- Vater inseriert wegen Übersiedlung ins Pflegeheim seinen bisherigen Hauptwohnsitz zum Verkauf. Noch vor Vertragsabschluss stirbt der Vater.
 - a) Verkauf erfolgt durch Verlassenschaft
 - b) 1 Erbe übernimmt Liegenschaft + Auszahlung der weichenden Erben überwiegend aus nachlassfremden Vermögen
 - c) Vater überträgt Hauptwohnsitz noch zu Lebzeiten an 1 Kind + Verpflichtung zur Auszahlung der übrigen Geschwister
- **Lösungen:**
 - a) Immo-Est für alle Erben, GrEst für Käufer
 - b) Immo-Est für weichende Erben (2 /3); GrEst für Grundstückserbe (3facher EHW)
 - c) Wenn Auszahlung > 50 % gemW:
 - Immo-Est für Vater, jedoch HWS-Befreiung
 - Keine Immo-Est für „weichende Erben“ (entgegen BMF-Info 11.1 SWK 2012, 1151), da Zurechnung des Grundstücks an Erben erst ab Todeszeitpunkt erfolgt
 - GrEst für Grundstückserwerber
 - § 121a BAO: Schenkungsmeldung zwischen Vater und Geschwistern

Grundstücksübergabe von Vater an Sohn mit Wohnrechtsvorbehalt und Schuldübernahme

Erbteilungen

Schenkung mit Ausgleichszahlung aus Veräußerungserlös

Wohnungskauf für Sohn

Realteilung

Betriebsaufgabe

Ansprechpartner

Schenkung mit Ausgleichszahlung aus Veräußerungserlös

- Vater schenkt Immobilie an den Sohn + Verpflichtung bei Weiterverkauf innerhalb von 10 Jahren Erlös mit den Geschwistern zu teilen
- Lösung:**
 - Est: BMF-Info, 11.2., SWK 2012, 1151: Leistungen aus dem hingegeben Vermögen sind keine Gegenleistung
 - GrEst: unmaßgeblich aus „welchem Vermögen“ die Gegenleistung erbracht wird; GrEst bei Eintritt der Bedingung (VwGH 17.3.2005, 2004/16/0278)
 - § 121a BAO:
 - Schenkungsmeldung zwischen Vater und Schwester (§ 3 Abs 1 Z 3 ErbStG)
 - keine Meldepflicht bei Vereinbarungen auf den Todesfall (§ 2 Abs 1 Z 2 und 3)

Grundstücksübergabe von Vater an Sohn mit Wohnrechtsvorbehalt und Schuldübernahme

Erbeteilungen

Schenkung mit Ausgleichszahlung aus Veräußerungserlös

Wohnungskauf für Sohn

Realteilung

Betriebsaufgabe

Ansprechpartner

Wohnungskauf für Sohn

- Vater kauft für minderjährigen Sohn ein Vermietungsobjekt + Einräumung des Wohnrechtes und Veräußerungs- und Belastungsverbot für Vater (UFS 26.9.2012, RV/0533-W/12)

Lösung:

- Keine Immo-Est für Vater oder Sohn
- Wirtschaftliches Eigentum bei Sohn (UFS)
- Einkünftezurechnung an Sohn, wenn Vater die Immobilie wie Fremdvermögen bewirtschaftet (UFS)
- GrEst für Kauf durch Sohn
- § 121a BAO: keine Schenkungsmeldung für mittelbare Grundstücksschenkung
- § 28 EStG: nein, da nicht fremdüblich
- § 33 TP 9 GebG?

Grundstücksübergabe von Vater an Sohn mit Wohnrechtsvorbehalt und Schuldübernahme

Erbeteilungen

Schenkung mit Ausgleichszahlung aus Veräußerungserlös

Wohnungskauf für Sohn

Realteilung

Betriebsaufgabe

Ansprechpartner

Realteilung

- Zwei benachbarte Grundstücke gehören einer Miteigentumsgemeinschaft (GesbR, OG), an der zwei Schwestern jeweils zu 50 % beteiligt sind. Die Gemeinschaft soll aufgelöst werden und jede Schwester ein Grundstück erhalten.

Lösung:

- Immo-Est: Realteilung **einer** Liegenschaft in zwei Grundstücke ist kein Tausch (BMF-Info 1.5 SWK 2012, 1153; EStR Rz 6623)
 - **Wirtschaftsgut** gem § 6 EStG (EStR Rz 6623): selbständige Bewertbarkeit im wirtschaftlichen Verkehr oder
 - **Wirtschaftliche Einheit** gem § 2 BewG (Quantschnigg/Schuch, § 30 Rz 16.1): auch mehrere Wirtschaftsgüter, die gemeinsam und dauernd einem einheitlichen Zweck gemäß Verkehrsanschauung und tatsächlicher Übung dienen
- GrEst: Realteilung eines Grundstückes (**wirtschaftliche Einheit** gem § 2 BewG) ist kein Tausch (UFS 28.11.2011, RV/0128-I/11)
- Beantragung einer **Nachfeststellung** als „wirtschaftliche Einheit“ gem § 22 BewG vor Realteilung

Grundstücksübergabe von Vater an Sohn mit Wohnrechtsvorbehalt und Schuldübernahme

Erteilungen

Schenkung mit Ausgleichszahlung aus Veräußerungserlös

Wohnungskauf für Sohn

Realteilung

Betriebsaufgabe

Ansprechpartner

Betriebsaufgabe

→ Betriebsaufgabe einer Handels-GmbH & Co KG mit Entnahme des Gebäudes samt Grund in das Privatvermögen (2012).

- a) Vor 15 Jahren Gründung der KG, vor 20 Jahren Einlage in Vorgänger-Betrieb (§ 4)
- b) Hauptwohnsitz im Gebäude

Besteuerung bei **Entnahme** und bei **Verkauf nach 6 Jahren** ?

Grundstücksübergabe von Vater an Sohn mit Wohnrechtsvorbehalt und Schuldübernahme

Erteilungen

Schenkung mit Ausgleichszahlung aus Veräußerungserlös

Wohnungskauf für Sohn

Realteilung

Betriebsaufgabe

Ansprechpartner

Betriebsaufgabe - Lösung

a)

Entnahme	Verkauf nach 6 Jahren
Gebäude: $gemW_{12} - BW_{12}$	$VE_{18} - gemW_{12}$ $TW_{-20} \times 14 \%$
Grund: BW_{12}	$VE_{18} - BW_{12}$ $TW_{-15} \times 14 \%$

Grundstücksübergabe von Vater an Sohn mit Wohnrechtsvorbehalt und Schuldübernahme

Erteilungen

Schenkung mit Ausgleichszahlung aus Veräußerungserlös

Wohnungskauf für Sohn

Realteilung

Betriebsaufgabe

Ansprechpartner

Betriebsaufgabe - Lösung

b)

Entnahme	Verkauf nach 6 Jahren
Gebäude: $gemW_{12} - BW_{12}$ = Steuerfreie stille Reserven	$VE_{18} - gemW_{12}$ – steuerfreie stille Reserven (§ 24 Abs 6) $TW_{-20} \times 14 \%$

Für Ihre Fragen stehe ich gerne zur Verfügung!



Christian Huber

A 4040 LINZ, Ottensheimer Straße 32
T +43 732 70 93-200, F +43 732 70 93-805
E Christian.Huber@leitnerleitner.com