



# INFO FÜR ANWÄLTE

Wien, Dezember 2013

## STEUERLICHE FOLGEN DES LIEGENSCHAFTSÜBERGANGES IM PRIVATVERMÖGEN<sup>®</sup>

So Sie unsere Immobilien-Infos erhalten, wurden Sie ohnedies erst kürzlich mit der beiliegenden Übersicht beglückt, die auf eine Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes zur Bemessungsgrundlage bei Grundstücksübertragungen hinweist (schicken wir auf Wunsch gerne nach).

Neben der in Zukunft zu erwartenden höchstwahrscheinlichen Erhöhung der Bemessungsgrundlage (derzeit 3-facher Einheitswert) bei Schenkung und Erbschaft gibt es bei vermietenden Liegenschaften noch eine Fülle von weiteren Steuerfällen, die nachstehend, übersichtsweise, zusammengefasst sind.

**Tipp:** *Verwenden Sie die Beilage bei der Entscheidungsfindung als Checkliste. Diese kann jedoch eine individuelle Beratung und Prüfung des konkreten Sachverhaltes nicht ersetzen.*

↪ Übersicht nachstehend

Detailinfo über

Telefon: + 43 (1) 604 01 51 – 0

Fax: + 43 (1) 604 01 51 – 25

Email: [office@stingl.com](mailto:office@stingl.com)

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei.  
Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem "Stingl - Top Audit Newsletterversand" zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein Email an uns.



## ÜBERSICHT STEUERLICHE FOLGEN DES LIEGENSCHAFTSÜBERGANGES IM PRIVATVERMÖGEN AB 1.4.2012

Rechtsgeschäft	<sup>1</sup> / <sub>10</sub> - bzw. <sup>1</sup> / <sub>15</sub> -Absetzungen nach § 28 (2) und (3) EStG	Veräußerungsgewinn § 30 EStG	Fristenprüfung	„Besondere Einkünfte – Äquivalent“	Vorsteuerberichtigung/ Umsatzsteuer
<b>Veräußerung<sup>1)</sup> einer „steuerverfangenen“</b> Liegenschaft, in der weder Herstellungsaufwendungen, noch Instandsetzungsaufwendungen getätigt worden sind	-,-	Immo-ESt von + Veräußerungserlös – Anschaffungskosten – Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung Parteienvertreter + steuerlich abgesetzte AfA	letzter entgeltlicher Erwerb nach dem 31.3.2002 = Neuvermögen?  Bei unentgeltlichem Erwerb des Verkäufers, Besitzzeiten des Vorbesitzers einzurechnen	-,-	keine Vorsteuer-Rückverrechnung, da Instandhaltung idR keine „Großreparatur“
<b>Veräußerung<sup>1)</sup> einer „steuerverfangenen“</b> Liegenschaft, in der <b>Herstellungsaufwendungen</b> und <b>Instandsetzungsaufwendungen</b> in Form von Teilabsetzbeträgen abgesetzt worden sind	restliche Teilbeträge gehen verloren, reduzieren aber allfälligen Veräußerungsgewinn (sh Spalte rechts)	Immo-ESt von + Veräußerungserlös – Anschaffungskosten – Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen + Subventionen hierfür – Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung Parteienvertreter – Vorsteuerberichtigung + steuerlich abgesetzte AfA + Teilabsetzungen Instandsetzung und Herstellung	letzter entgeltlicher Erwerb nach dem 31.3.1997 = Neuvermögen? <sup>2)</sup>  Bei unentgeltlichem Erwerb des Verkäufers, Besitzzeiten des Vorbesitzers einzurechnen	-,-  ist nur bei Altvermögen anzusetzen	Vorsteuer-Rückverrechnung nach § 12 (10) UStG für Herstellungsaufwand, Instandsetzung, Instandhaltung (strittig) und Umsatzsteuerverrechnung bei Ankauf/Schenkung, wenn nicht gem § 6 (2) UStG Umsatzsteuer (20%) vom Kaufpreis in Rechnung gestellt wird
<b>Schenkungen<sup>1)</sup> unter Lebenden</b>	fortsetzbar vom Geschenknnehmer	-,-  aber bei späterer entgeltlicher Übertragung sh o	-,-  Übernahme der Einstufung hinsichtlich Steuerverfangenheit vom Vorgänger	-,-  zu beachten bei Veräußerung durch Geschenknnehmer bei Altvermögen	Vorsteuer-Rückverrechnung nach § 12 (10) UStG für Herstellungsaufwand, Instandsetzung, Instandhaltung (strittig) und Umsatzsteuerverrechnung bei Ankauf/Schenkung, wenn nicht USt-Verrechnung nach § 12 (15) UStG
<b>Schenkung mit Fruchtgenussvorbehalt</b>	Berechtigter führt fort	-,-	-,-  sh o	-,-  sh o	keine Vorsteuer-Rückverrechnung, keine USt-Pflicht
<b>Erwerb von Todes wegen</b> (Erbe und Legatar)	fortsetzbar vom Erben/Legatar	-,-  aber bei späterer entgeltlicher Übertragung sh o	-,-  aber bei späterer entgeltlicher Übertragung sh o	-,-  zu beachten bei Veräußerung durch Rechtsnachfolger bei Altvermögen	nicht umsatzsteuerbar; keine Vorsteuer-Rückverrechnung, keine USt-Pflicht, Verpflichtung (sho) geht auf Rechtsnachfolger über

<sup>1)</sup> Vorzeitige Beendigung der Vermietung, vor Erreichung eines Gesamtüberschusses iSd LVO, kann darüberhinaus zur Versagung der Einkunftsquelleneigenschaft führen.

<sup>2)</sup> wenn Herstellungsaufwand in Teilbeträgen abgesetzt