



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, September 2014

VERÄUSSERUNG EINES WALDES ALS GRUNDSTÜCKSVERÄUSSERUNG[©]

Wird bei der Veräußerung eines Grundstückes nach dem 31.3.2012 auch ein Wald veräußert, stellt sich die Frage, wie die Besteuerung zu erfolgen hat. Nachfolgend werden dazu Aussagen aus der Information des BMF vom 28.5.2014 betreffend die Vorgangsweise im Zusammenhang mit Grundstücksveräußerungen kurz dargestellt.

Wann liegt überhaupt ein Wald vor?

Ein Wald gemäß Forstgesetz (ForstG) liegt dann vor, wenn dessen Grundfläche mindestens 1.000m² beträgt und er auch eine durchschnittliche Breite von 10m² aufweist. Ebenso ist Voraussetzung, dass der Wald über einen forstlichen Bewuchs verfügt. Als forstlicher Bewuchs gelten zB folgende Holzgewächse im Sinne des Anhang zum Forstgesetz:

- Eiche
- Buche
- Fichte
- Tanne

Obstbäume und Ziergeholze fallen nicht darunter und begründen daher keinen Wald nach dem Forstgesetz.

Veräußerung eines Waldes im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes

Grundsätzlich gilt bei der Veräußerung eines Waldes, dass der auf den Grund und Boden entfallende Veräußerungsgewinn steuerpflichtig ist. Auch wenn im Rahmen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben der § 1 Abs 5 LuF-PauschVO angewendet wird, ist der auf den Grund und Boden entfallende Veräußerungsgewinn zu ermitteln. Mit dem gem § 1 Abs 5 LuF-PauschVO anzusetzenden Gewinn in Höhe von 35% des Gesamtveräußerungserlöses sind die stillen Reserven des stehenden Holzes und des Jagdrechtes abgegolten. Diese Einkünfte unterliegen der Tarifbesteuerung.

Die verbleibenden 65% des Veräußerungserlöses verteilen sich daher auf den Grund und Boden, auf die Buchwerte des stehenden Holzes und des Jagdrechtes. Dabei kann der auf den Grund und Boden entfallende Veräußerungserlös mit 50% des Gesamtveräußerungserlöses berücksichtigt werden. Dieser Teilveräußerungserlös ist als Grundlage für die Ermittlung des



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Gewinnes hinsichtlich des Grund und Bodens anzusetzen. Außerdem ist bei der Besteuerung zwischen Grund und Boden des Altvermögens und des Neuvermögens zu unterscheiden.

a) Grund und Boden (Wald) des Altvermögens

Dabei kann gem § 4 Abs 3a Z 3 lit a EStG die pauschale Gewinnermittlung gem § 30 Abs 4 EStG in Anspruch genommen werden. Der pauschale Veräußerungserlös gilt in diesem Falle somit als Basis für die Ermittlung der pauschalen Anschaffungskosten.

Beispiel:

Im Jahr 1993 wurden Forstflächen um € 260.000,-- erworben. Davon entfielen € 100.000,-- auf den Waldboden. 2014 werden diese Forstflächen um € 380.000,-- veräußert, wobei die Gewinnermittlung unter Anwendung des § 1 Abs 5-LuFPauschVO erfolgt.

Für das stehende Holz und das Jagdrecht wird ein steuerpfl. Gewinn von € 133.000,-- (35% von € 380.000,--) ermittelt.

Auf den Grund und Boden entfällt ein Veräußerungserlös von € 190.000,-- (50% von € 380.000,--). Wird die pauschale Gewinnermittlung gem § 30 Abs 4 EStG angewendet, muss vom Grund und Boden ein Gewinn in Höhe von € 26.600,-- (14% von € 190.000,--) versteuert werden.

b) Grund und Boden (Wald) des Neuvermögens

In diesem Fall, sowie wenn bei Vorliegen von Altvermögen nicht von der pauschalen Gewinnermittlung gem § 30 Abs 4 EStG Gebrauch gemacht wird, sind vom pauschalen Veräußerungserlös der Buchwert des Grund und Bodens und ab dem 11. Jahr nach der Anschaffung ein Inflationsabschlag abzuziehen.

Beispiel:

Im Jahr 2005 wurden Forstflächen um € 260.000,-- erworben. Davon entfielen € 100.000,-- auf den Waldboden. 2014 werden diese Forstflächen um € 380.000,-- veräußert, wobei die Gewinnermittlung unter Anwendung des § 1 Abs 5-LuFPauschVO erfolgt. Es liegt Neuvermögen vor und die pauschale Gewinnermittlung gem § 30 Abs 4 EStG kann nicht angewendet werden. Für das stehende Holz und das Jagdrecht wird ein Gewinn von € 133.000,-- (35% von € 380.000,--) ermittelt.

Auf den Grund und Boden entfällt ein Veräußerungserlös von € 190.000,-- (50% von € 380.000,--). Davon ist der auf den Grund und Boden entfallende Buchwert in Höhe von € 100.000,-- abzuziehen, sodass sich daraus ein zu versteuernder Gewinn in Höhe von € 90.000,-- ergibt.



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Veräußerung eines Waldes außerhalb eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes

Befindet sich der veräußerte Wald nicht im Betriebsvermögen eines Land- und Forstwirtes, kann die Veräußerung dennoch zu Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft führen, wenn ein sogenannter aussetzender Betrieb vorliegt. Bei diesen veräußerten Waldflächen handelt es sich meistens um solche, die auf Grund nicht gestaffelter Altersklassen an Baumbeständen nur in Abständen von Jahrzehnten brauchbare Erträge liefern und auch nur einer geringen Bearbeitung bedürfen. Darunter fällt auch die Naturverjüngung durch Samenflug oder Stockausschlag.

Dieser aussetzende Betrieb ist steuerrechtlich auch dann als forstwirtschaftlicher Betrieb einzustufen, wenn jahrelang keine Bewirtschaftung erfolgt und auch keine Erträge erzielt werden, weil das natürliche Baumwachstum zu einem Wertzuwachs führt. Wird daher ein solcher Wald veräußert, liegen - außer in den Fällen der Liebhaberei - Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft vor.

Hinsichtlich der Versteuerung ist zwischen Alt- und Neuvermögen zu unterscheiden und es gelten bezüglich der Gewinnermittlung die oben angeführten Grundsätze.

Veräußerung eines „Nichtwaldes“

Liegt kein Wald gem Forstgesetz vor (insbesondere Obstbäume und Ziergehölze), stellt der Bewuchs kein stehendes Holz im Sinne des EStG dar. Dieser Bewuchs fällt daher unter den Grundstücksbegriff. Für die Ermittlung der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen ist daher der gesamte Veräußerungserlös heranzuziehen.