



## ABFUHR DER IMMOBILIENERTRAGSTEUER

### 1) Allgemeine Angaben

#### a) Persönliche Daten Verkäufer

Name:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

SV-NR:

\_\_\_\_\_

Adresse:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Telefonnummer:

\_\_\_\_\_

Steuernummer:

\_\_\_\_\_

Wohnsitz FA:

\_\_\_\_\_

Bankverbindung:

IBAN: \_\_\_\_\_ BIC: \_\_\_\_\_

#### b) Angaben zur Immobilie

EZ \_\_\_\_\_ KG \_\_\_\_\_ Anteil: \_\_\_\_\_

Kaufpreis/anteil: \_\_\_\_\_

GRUNDBUCHAUZUG -  Ja/Beilage \_\_\_\_\_  Nein

### 2) E R S T E P R Ü F U N G - Befreiungen:

#### a) Hauptwohnsitzbefreiung (§ 30 Abs 2 Z 1 EStG)

Hinweis:

Von der Besteuerung ausgenommen sind Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn sie dem Veräußerer

-) ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder

-) innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Eigenheim ist ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen. Das Eigenheim kann auch im Eigentum zweier oder mehrerer Personen stehen. Das Eigenheim kann auch ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden sein.

Eine Eigentumswohnung muss mindestens zu zwei Dritteln der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen (§ 18 Abs 1 Z 3 lit b EStG).

Steht bei der Veräußerung die Absicht, den Hauptwohnsitz zu wechseln, bereits fest, kommt dem Veräußerer für die Aufgabe des Hauptwohnsitzes eine den Umständen des Einzelfalles nach angemessene Frist (mind. 1 Jahr) zu (vgl. VwGH zu Ro 2015/15/0006 vom 01.06.2017).

Wilhelm Greil Straße 14/2, A-6020 Innsbruck

t.: +43-512-583820 f.: +43-512-583820-11 [office@ra-ganner.at](mailto:office@ra-ganner.at) [www.ra-ganner.at](http://www.ra-ganner.at)

R-807368 Mitglied im Treuhandverband der Tiroler Rechtsanwaltskammer

UID: ATU 62180348 Geschäftskonto 599118 BLZ 36000 IBAN AT28360000000599118 BIC: RZTIAT22 Ander-

konto 713321 BLZ 36000 IBAN AT80360000000713321 BIC: RZTIAT22

-Die Vertretung erfolgt ausschließlich durch den unterfertigenden Rechtsanwalt-

- Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen:

Ja  Nein

- Liegenschaftsfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Hinweis: nur 1.000m<sup>2</sup> sind befreit!

- Eigentumswohnung im Sinne des WEG:

Ja  Nein

- Dient die gesamte Fläche des Gebäudes/der Wohnung Wohnzwecken?:

Ja  Nein

- Wenn Nein: Flächenanteil, der anderen Zwecken dient: \_\_\_\_\_%

- Das Gebäude/die Wohnung hat ab der Anschaffung bis zur Veräußerung mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient.

Ja  Nein

- Das Gebäude/die Wohnung hat innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient.

Ja  Nein

- Der Hauptwohnsitz wird nunmehr aufgegeben

Ja  Nein

**Meldebestätigung**  Ja/Beilage \_\_\_\_\_  Nein

### **b) Befreiung für selbst hergestellte Gebäude (§ 30 Abs. 2 Z 2 EStG)**

ja, Gebäude wurde selbst hergestellt – **Nachweis:** Beilage \_\_\_\_\_

Das Gebäude hat innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient (zB Vermietung)

Ja  Nein

Hinweis: Von der Besteuerung ausgenommen sind Einkünfte aus der Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden, soweit sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben (§ 30 Abs 2 Z 2 EStG). Selbst hergestellt sind Gebäude, bei denen der Veräußerer das (finanzielle) Baurisiko trägt. Die Befreiung gilt nur für Gebäude, nicht für Grund und Boden. Wurde das Gebäude innerhalb der letzten zehn Jahre teilweise zur Einkünfterzielung genutzt, steht die Befreiung anteilig zu.

Es liegt ein behördlicher Eingriff vor.

Ja  Nein

Hinweis: Von der Besteuerung ausgenommen sind Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs (§ 30 Abs 2 Z 3 EStG).

Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren

Ja  Nein

Hinweis: Von der Besteuerung ausgenommen sind Einkünfte aus Tauschvorgängen von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103/1951, sowie im Rahmen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften (§ 30 Abs 2 Z 4 EStG).

### **3) Angaben zur Steuerbemessung (wenn kein Befreiungstatbestand erfüllt ist):**

#### **a) Aktueller Verkäufer hat selbst ENTGELTLICH vor dem 1.4.2002 erworben:**

Erwerb am \_\_\_\_\_

**ZUSATZPRÜFUNG:** Verkäufer hat Objekt vor dem 1.4.2002 gekauft (nicht steuerverfangen) und erfolgte danach **Umwidmung** - aber nach dem 1.1.1988 - von Grünland in Bauland oder es steht diese Umwidmung unmittelbar bevor?

Hinweis: 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. Dies gilt auch für eine spätere Umwidmung in engem zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung (§ 30 Abs 4 Z 1 EStG).

ja – Nachweis Beilagen ./ \_\_\_\_\_

**UMWIDMUNGSSPEKULATIONSSTEUER**, daher 18%<sub>2</sub> vom Verkaufserlös

laut aktuellem Kaufvertrag € \_\_\_\_\_

2 Bei der Umwidmung eines Grundstückes nach dem 31.12.1987 sind als Einkünfte 60% des Veräußerungserlöses anzusetzen, welche mit 30% versteuert werden. Der Steuersatz beträgt daher effektiv 18% des Erlöses.

○ Wenn diese PRÜFUNG mit nein beantwortet wurde □ 4,2% vom aktuellen Kaufpreis € \_\_\_\_\_

**b) Aktueller Verkäufer hat selbst ENTGELTLICH nach dem 1.4.2002**

**erworben:**

Erwerb am \_\_\_\_\_

Damaliger Kaufpreis lt Kaufvertrag : Betrag € \_\_\_\_\_

**Folgende weitere Angaben zur Steuerbemessung müssen geprüft werden**  
(damalige Ankaufsnebenkosten):

• Verkäufer hat damalige Käufermaklerprovision bezahlt?  
Betrag € \_\_\_\_\_

Nachweis Beilage ./ \_\_\_\_\_

• Verkäufer hat damalige Vertragserrichtungskosten als Käufer bezahlt?  
Betrag € \_\_\_\_\_

Nachweis Beilage ./ \_\_\_\_\_

• Verkäufer hat damalige GrESt und Eintragungsgebühr als Käufer bezahlt?  
Betrag € \_\_\_\_\_

Nachweis Beilage ./ \_\_\_\_\_

• **Summe** damaliger Ankaufspreis + sonstige Nebenkosten für den damaligen Ankauf durch aktuellen Verkäufer: **Summe €** \_\_\_\_\_

**Somit Berechnung der Einkünfte "Spekulationsgewinn" gem § 30 Abs 3 EStG:**

Aktueller Kaufpreiserlös Verkäufer - € \_\_\_\_\_

minus damaliger Ankaufspreis samt damalige Ankaufsnebenkosten - € \_\_\_\_\_

minus Kosten für Mitteilung/Selbstberechnung nach § 30c EStG - € \_\_\_\_\_

= **Einkünfte "Spekulationsgewinn"** € \_\_\_\_\_

Zwischensumme € \_\_\_\_\_

davon **30% Steuer** ergibt € \_\_\_\_\_

Zu beachten sind aber auch allenfalls spezifische im Einzelfall folgende Berechnungskriterien (§ 30 Abs. 3 EStG) bei bestimmten Grundstücken (zB im betrieblichen Bereich, ggf mit dem Steuerberater abstimmen!!)

§ 30 Abs. 3 EStG: Als Einkünfte ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen. Die Anschaffungskosten sind um Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen zu erhöhen, soweit diese nicht bei der Ermittlung von Einkünften zu berücksichtigen waren. Die Anschaffungskosten sind um Absetzungen für Abnutzungen, soweit diese bei der Ermittlung außerbetrieblicher Einkünfte abgezogen worden sind, sowie um die in § 28 Abs. 6 EStG genannten steuerfreien Beträge zu vermindern. Müssen Grundstücksteile im Zuge einer Änderung der Widmung auf Grund gesetzlicher Vorgaben an die Gemeinde übertragen werden, sind die Anschaffungskosten der verbleibenden Grundstücksteile um die Anschaffungskosten der übertragenen Grundstücksteile zu erhöhen. Die Einkünfte sind zu vermindern um die für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß § 30c EStG anfallenden Kosten sowie um 2% jährlich ab dem 11. Jahr nach dem Zeitpunkt der Anschaffung, höchstens jedoch um 50% (Inflationsabschlag).

Bei einer Umwidmung vor dem 1.1.1988 oder wenn keine Umwidmung stattgefunden hat sind die fiktiven Anschaffungskosten mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzen. Der Steuersatz beträgt daher effektiv 3,5% (25% von 14%) des Erlöses.

Aktueller Kaufpreiserlös Verkäufer € \_\_\_\_\_

minus Restbuchwert (=Anschaffungskosten abzgl. geltend gemachter Afa):

- € \_\_\_\_\_

minus offene 1/10 aus geltend gemachter Instandsetzung: - € \_\_\_\_\_  
 minus offene 1/15 aus geltend gemachter Herstellung: - € \_\_\_\_\_  
 minus Besondere Einkünfte aus V & V: - € \_\_\_\_\_  
 minus Kosten für Mitteilung/Selbstberechnung  
 nach § 30c EStG - € \_\_\_\_\_  
**= Einkünfte "Spekulationsgewinn":** € \_\_\_\_\_

Zwischensumme € \_\_\_\_\_  
 davon **30% Steuer** ergibt € \_\_\_\_\_

oder Prüfung Veranlagungsoption des Verkäufers

oder Prüfung Regelbesteuerungsoption des Verkäufers: sinnvoll, wenn normaler ESt-Tarif des Verkäufers geringer als 30% ist, bzw. ausgleichsfähige Verluste aus anderen Einkunftsarten verringern ESt-Tarif unter 30%.

**c) Bei unentgeltlichem Erwerb des aktuellen Veräußerers  zurück bis zum ersten entgeltlichen Erwerb!**

- **PRÜFUNG:** Hauptwohnsitzbefreiung oder Herstellerbefreiung des Verkäufers, wenn nein
- **PRÜFUNG:** Geschenkgeber des aktuellen Verkäufers hat ENTGELTLICH vor dem 1.4.2002 erworben am \_\_\_\_\_  ImmoESt 4,2 % vom aktuellen Kaufpreis oder
- **PRÜFUNG:** Geschenkgeber des aktuellen Verkäufers hat irgendwann vor dem 1.4.2002 gekauft und erfolgte danach – aber jedenfalls nach dem 1.1.1988 – die Umwidmung von Grünland in Bauland?  
wenn ja – Nachweis Beilagen ./ \_\_\_\_\_
- dann **UMWIDMUNGSSPEKULATIONSSTEUER:** 18% vom Verkaufserlös lt. aktuellem Kaufvertrag € \_\_\_\_\_

**d) Geschenkgeber des aktuellen Verkäufers hat seinerseits ENTGELTLICH erst nach dem 1.4.2002 erworben**  
 am: \_\_\_\_\_

- **PRÜFUNG:** Hauptwohnsitzbefreiung oder Herstellerbefreiung des Verkäufers wenn nein
- **PRÜFUNG:** Kaufpreis lt. Kaufvertrag Betrag € \_\_\_\_\_
- Hat Geschenkgeber des aktuellen Veräußerers damalige Maklerprovision als Käufer bezahlt?  
Nachweis: \_\_\_\_\_ Betrag € \_\_\_\_\_
- Hat Geschenkgeber des aktuellen Veräußerers damalige Vertragserrichtungskosten als Käufer bezahlt?  
Nachweis: \_\_\_\_\_ Betrag € \_\_\_\_\_
- Hat Geschenkgeber des aktuellen Veräußerers damalige Grunderwerbsteuer als Käufer bezahlt?  
Nachweis: \_\_\_\_\_ Betrag € \_\_\_\_\_
- Summe** damaliger Ankaufspreis und sonstiger Nebenkosten für diesen Ankauf **Summe** € \_\_\_\_\_

**Somit Berechnung der Einkünfte "Spekulationsgewinn"  
gem § 30 Abs 3 EStG:**

Aktueller Kaufpreiserlös Verkäufer	- € _____
minus damaliger Ankaufspreis samt damalige Ankaufsnebenkosten	- € _____
minus Kosten für Mitteilung/Selbstberechnung nach § 30c EStG	- € _____
<b>= Einkünfte "Spekulationsgewinn"</b>	<b>€ _____</b>
Zwischensumme	€ _____
davon <b>30% Steuer</b> ergibt	<b>€ _____</b>

Beachte aber auch allenfalls im Einzelfall folgende Berechnungskriterien (§ 30 Abs. 3 EStG) bei bestimmten Grundstücken (ggf. mit dem Steuerberater abstimmen!! Siehe oben unter b)

oder Prüfung Veranlagungsoption des Verkäufers

oder Prüfung Regelbesteuerungsoption beim aktuellen Verkäufer: sinnvoll wenn tarifmäßiger ESt-Tarif des aktuellen Verkäufers ist geringer als 30% bzw. ausgleichsfähige Verluste aus anderen Einkunftsarten verringern ESt-Tarif des aktuellen Verkäufers auf unter 30%.

**4) Erklärung, Beauftragung und Honorarvereinbarung**

Hiermit beauftrage ich, endesgerfertigte(r) Frau/Herr \_\_\_\_\_  
als Veräußerer(in) den Vertragsverfasser, Herrn Rechtsanwalt Dr. Georg Ganner,  
dem jeweils zuständigen Finanzamt auf Basis der vorangeführten Informationen  
die erforderlichen Mitteilungen zu erstatten und die **besondere Vorauszahlung**  
zu berechnen.

Die besondere Vorauszahlung muss von mir bis zum 15. Des auf die Wirksamkeit  
des Vertrages zweitfolgenden Monats an mein Wohnsitzfinanzamt bezahlt werden.

**Den Vertragserrichter treffen diesbezüglich keine Zahlungsverpflichtungen!**

- Der Vertragsverfasser wird beauftragt und ermächtigt, die Immobilienertragsteuer auf Grundlage obiger Angaben **selbst zu berechnen und zu entrichten.**
- Ich garantiere die Vollständigkeit und Richtigkeit der dem Vertragserrichter erteilten Informationen und übergebenen Unterlagen.**
- Ich anerkenne darüber hinaus die Honoraransprüche des Vertragserrichters für die Selbstberechnung der Immobilienertragssteuer in der Höhe von EUR 500,00 zuzüglich 20 % USt., sohin gesamt EUR 600,00, an und erkläre diesen Betrag binnen 14 Tagen auf das Konto des Vertragserrichters mit der Kontonummer 599118, BLZ 36.000, bei der Raiffeisen Landesbank einzubezahlen.**

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Veräußerer(in)

**Hinweis: Auch nach erfolgter Selbstberechnung und Entrichtung der Steuer kann eine Veranlagung der Steuer beim zuständigen Finanzamt beantragt werden (§ 30b Abs 3 EStG), etwa wenn die Steuer unrichtig oder unvollständig berechnet wurde. Eine allenfalls zu viel bezahlte Steuer ist vom Finanzamt zurückzuerstatten.**

• **Private Grundstücksveräußerungen**

§ 30. (1) Private Grundstücksveräußerungen sind Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Der Begriff des Grundstückes umfasst Grund und Boden, Gebäude und Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen. Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken ist auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen. Bei Tauschvorgängen ist § 6 Z 14 sinngemäß anzuwenden.

(2) Von der Besteuerung ausgenommen sind die Einkünfte:

1.

Aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. b), wenn sie dem Veräußerer

a)

ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder

b)

innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

2.

Aus der Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden, soweit sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben.

3.

Aus der Veräußerung von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs.

4.

Aus Tauschvorgängen von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103/1951, sowie im Rahmen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften. Das in solchen Verfahren erworbene Grundstück tritt hinsichtlich aller für die Ermittlung der Einkünfte relevanter Umstände an die Stelle des hingegebenen Grundstückes.

(3) Als Einkünfte ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen. Die Anschaffungskosten sind um Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen zu erhöhen, soweit diese nicht bei der Ermittlung von Einkünften zu berücksichtigen waren. Die Anschaffungskosten sind um Absetzungen für Abnutzungen, soweit diese bei der Ermittlung außerbetrieblicher Einkünfte abgezogen worden sind, sowie um die in § 28 Abs. 6 genannten steuerfreien Beträge zu vermindern. Müssen Grundstücksteile im Zuge einer Änderung der Widmung auf Grund gesetzlicher Vorgaben an die Gemeinde übertragen werden, sind die Anschaffungskosten der verbleibenden Grundstücksteile um die Anschaffungskosten der übertragenen Grundstücksteile zu erhöhen.

Die Einkünfte sind zu vermindern um

– die für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß § 30c anfallenden Kosten;

– 2% jährlich ab dem 11. Jahr nach dem Zeitpunkt der Anschaffung, höchstens jedoch um 50% (Inflationsabschlag).

(4) Soweit Grundstücke am 31. März 2012 nicht steuerverfangen waren, sind als Einkünfte anzusetzen:

1.

Im Falle einer Umwidmung des Grundstückes nach dem 31. Dezember 1987 der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 40% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten. 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. Dies gilt auch für eine spätere Umwidmung in engem zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung.

2.

In allen übrigen Fällen der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten.

(5) Auf Antrag können die Einkünfte statt nach Abs. 4 auch nach Abs. 3 ermittelt werden. Im Falle einer Umwidmung im Sinne des Abs. 4 Z 1 ist für den Inflationsabschlag der Zeitpunkt der Änderung der Widmung als Anschaffungszeitpunkt maßgeblich.

(6) Ein Auf- oder Abwertungsbeitrag nach § 4 Abs. 10 Z 3 lit. a in der Fassung vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012, BGBl. I Nr. 22/2012, ist bei der Veräußerung einkünftewirksam anzusetzen.

(7) Führen die privaten Grundstücksveräußerungen in einem Kalenderjahr insgesamt zu einem Verlust, ist dieser nicht ausgleichsfähig (§ 2 Abs. 2); dies gilt auch im Falle der Regelbesteuerungsoption (§ 30a Abs. 2).

(8) Die Einkommensteuer, die auf Grundstücksveräußerungen entfällt, wird im Ausmaß der sonst entstehenden Doppelbelastung der Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen auf Antrag ermäßigt oder erlassen, wenn der Steuerpflichtige infolge des Erwerbes der Grundstücke innerhalb der letzten drei Jahre Erbschafts- oder Schenkungssteuer, Grunderwerbsteuer oder Stiftungseingangssteuer entrichtet hat.