

Handbuch

Immobilienwertsteuer

Erweiterung der Selbstberechnung Grunderwerbsteuer

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEIN.....	4
2. STEUERNUMMER.....	5
2.1. Funktion – Steuernummer.....	6
2.1.1. Bildschirmmaske.....	6
2.1.2. Bildschirmmaske.....	7
2.2. Funktion – Beteiligte erfassen.....	8
2.2.1. Bildschirmmaske bis 31.12.2015.....	9
2.2.2. Bildschirmmaske ab 01.01.2016..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
2.3. Funktion - Anforderung einer Steuernummer.....	10
2.3.1. Bildschirmmaske.....	10
2.3.2. Bildschirmmaske.....	13
2.3.3. Nachrichten.....	14
2.3.4. Bildschirmmaske..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
3. GRUNDLAGEN IMMOBILIENERTRAGSTEUER BEI SELBSTBERECHNUNG.....	15
3.1. Bildschirmmaske bis 31.12.2015 (Vertragsdatum).... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
3.2. Bildschirmmaske ab 01.01.2016 (Vertragsdatum).....	15
3.3. Allgemeine Berechnungsdaten.....	17
3.3.1. Bildschirmmaske bis 31.12.2015 (Vertragsdatum).....	17
3.3.2. Bildschirmmaske ab 01.01.2016 (Vertragsdatum).....	18
3.4. Art der Einkünfte.....	18
3.4.1. Bildschirmmaske.....	18
3.5. Einkünfteermittlung bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer.....	19
3.5.1. Bildschirmmaske.....	20
3.6. Befreiungsbestimmungen.....	21
3.6.1. Bildschirmmaske.....	21
3.7. Einkünfteermittlung gem. § 30 Abs. 3 EStG („Neuvermögen“ oder freiwillige Einkünfteermittlung bei „Altvermögen“).....	21
3.7.1. Bildschirmmaske bis 31.12.2015 (Vertragsdatum).....	22
3.7.2. Bildschirmmaske ab 01.01.2016 (Vertragsdatum).....	22
3.8. Einkünfteermittlung gem. § 30 Abs. 4 EStG („Altvermögen“).....	23
3.8.1. Bildschirmmaske.....	23
3.9. Gesamtsumme Immobilienertragsteuer und Zeitraum des Zuflusses.....	24
3.9.1. Bildschirmmaske.....	24
4. GRUNDLAGEN IMMOBILIENERTRAGSTEUER BEI ABGABENERKLÄRUNG.....	25
4.1. Bildschirmmaske bis 31.12.2015 (Vertragsdatum).....	25
4.2. Bildschirmmaske ab 01.01.2016 (Vertragsdatum).....	26
4.3. Allgemeine Berechnungsdaten.....	27
4.4. Art der Einkünfte.....	27
4.5. Einkünfteermittlung bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer.....	27
4.6. Befreiungsbestimmungen.....	27
4.7. Berechnung der besonderen Vorauszahlungen.....	28

4.7.1. Bildschirmmaske.....	28
5. AUSKUNFT GESCHÄFTSFALL GRUNDERWERB.....	29
5.1. Bildschirmmaske – Auskunft Selbstberechnung.....	30
5.2. Bildschirmmaske – Auskunft Abgabenerklärung.....	31
6. XML-STRUKTUR FÜR ZAHLUNG.....	32
7. BERECHNUNGSBEISPIELE.....	33
7.1. Beispiel 1.....	33
7.2. Beispiel 2.....	34
7.3. Beispiel 3.....	35
7.4. Beispiel 4.....	36
7.5. Beispiel 5.....	37
7.6. Beispiel 6 (Betrieblicher Bereich).....	38
7.7. Beispiel 7 (Betrieblicher Bereich).....	40

1. Allgemein

In diesem Handbuch werden jene Funktionen bzw. Erweiterungen beschrieben, die für die Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter benötigt werden.

Die bestehenden Funktionen der Selbstberechnung Grunderwerbsteuer und Abgabenerklärung Grunderwerbsteuer sind nicht Schwerpunkt in diesem Handbuch, es werden ausschließlich die Änderungen erläutert.

Folgende Schwerpunkte werden in diesem Handbuch angeführt:

- Steuernummer (inkl. Maske ‚Beteiligte erfassen‘)
- Grundlagen Immobilienertragsteuer
- Auskunft
- XML-Struktur für die Zahlung
- Berechnungsbeispiele

Zusätzliche Informationen betreffend private Grundstücksveräußerungen nach dem

1. Stabilitätsgesetz 2012 sind unter folgendem Link veröffentlicht:

<https://www.bmf.gv.at/steuern/immobilien-grundstuecke/private-grundstuecksveraeusserungen.html>

2. Steuernummer

Im Rahmen der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch Parteienvertreter ist die Steuernummer der am Veräußerungsgeschäft beteiligten Person anzugeben.

Die Steuernummer kann durch Abfrage der Sozialversicherungsnummer in der Funktion ‚Steuernummer‘ ermittelt werden.

Ist zu der eingegebenen Sozialversicherungsnummer keine Steuernummer vorhanden, wird als weiteres Service in der Maske ‚Beteiligte erfassen‘ bei Eingabe der Sozialversicherungsnummer automationsunterstützt eine Steuernummer angelegt.

Ist die Anlage einer Steuernummer in der Maske ‚Beteiligte erfassen‘ nicht möglich, erfolgt die Meldung *‚Zu der abgefragten Sozialversicherungsnummer konnte keine Einkommensteuernummer ermittelt werden. Bitte wenden Sie sich an Ihr Finanzamt.‘*.

Mit der Funktion ‚Anforderung einer Steuernummer‘ kann eine Steuernummer beim zuständigen Finanzamt angefordert werden.

2.1. Funktion – Steuernummer

Im Menüpunkt ‚Abfragen‘ ist der Punkt ‚Steuernummer‘ auszuwählen.

Diese Funktion ermöglicht die elektronische Abfrage der Steuernummer, durch Eingabe der Sozialversicherungsnummer.

2.1.1. Bildschirmmaske

The screenshot shows the web interface for querying a tax number. At the top, there is a navigation bar with the logo 'finanzonline.at' and the 'Bundesministerium Finanzen' logo. Below the navigation bar, there are links for 'Abfragen', 'Eingaben', and 'Weitere Services', along with a search bar and user information: 'Teilnehmer*in: FON Teilnehmer*in' and 'Benutzer*in: FON Benutzer*in'. The date and time '01.02.2024 12:26 Uhr' are displayed in the top right corner.

The main heading is 'Abfrage einer Steuernummer'. Underneath, there is a section titled 'Suchbegriff' with a label 'Sozialversicherungsnummer:' and an empty input field. Below this, a security warning states: 'Aus Sicherheitsgründen tragen Sie bitte den angezeigten Code in das Eingabefeld ein.' This is followed by the 'skioths' logo and another empty input field with an asterisk. A button labeled 'Abfragen' is positioned below the input fields.

At the bottom of the page, there is a footer with contact information: 'FinanzOnline Hotline 050 233 790 Mo - Fr: 8:00 - 17:00 Uhr' and links for 'NewsArchiv', 'Sicherheit', and 'Information'.

Suchbegriff

Die Sozialversicherungsnummer ist in folgender Form einzugeben:





- Sozialversicherungsnummer (9999TTMMJJ)
- ohne Trennzeichen und ohne Leerstelle

Schaltfläche

- Abfragen
Mit der Schaltfläche ‚Abfragen‘ wird die Steuernummer abgefragt.

2.1.2. Bildschirmmaske

finanzonline.at Bundesministerium
Finanzen

Abfragen ▾ Eingaben ▾ Weitere Services Admin ▾    

Teilnehmer*in: FON Teilnehmer*in Benutzer*in: FON Benutzer*in 01.02.2024 12:34 Uhr


Abfrage einer Steuernummer


Die Steuernummer lautet: 98 675/4321

Suchbegriff

Sozialversicherungsnummer:

Aus Sicherheitsgründen tragen Sie bitte den angezeigten Code in das Eingabefeld ein.



FinanzOnline Hotline  050 233 790 Mo - Fr: 8:00 - 17:00 Uhr NewsArchiv Sicherheit Information ▾

Rückmeldungen

- **Steuernummer wurde gefunden:**
Als Ergebnis der Abfrage wird eine grün umrandete Bildschirmmeldung „Die Steuernummer lautet: 98 675/4321“ angezeigt.
- **Keine Steuernummer gefunden:**
Als Ergebnis wird eine rot umrandete Fehlermeldung „Zu der abgefragten Sozialversicherungsnummer konnte keine Einkommensteuernummer ermittelt werden. Bitte wenden Sie sich an Ihr Finanzamt.“ angezeigt.

2.2. Funktion – Beteiligte erfassen

Erfolgt im Eingabefeld ‚SV-NR‘ eine Eingabe, wird automationsunterstützt eine vorhandene Steuernummer ermittelt bzw. erfolgt eine Neuvergabe, wenn in der Finanzverwaltung die dazu benötigten Informationen vorliegen.

Erfolgt im Eingabefeld ‚Firmenbuchnummer‘ eine Eingabe, wird automationsunterstützt eine vorhandene Steuernummer ermittelt.

Erfolgt im Eingabefeld ‚STNR‘ eine Eingabe, wird die Richtigkeit der Steuernummer überprüft, welche für die Immobilienertragsteuer relevant ist.






Folgende Beteiligungsarten sind möglich:

- Veräußerer
- Erwerber
- sonstiger Immo-ESt Beteiligter
- spätere Bekanntgabe

Die Beteiligungsarten ‚Veräußerer‘, ‚Erwerber‘ und ‚spätere Bekanntgabe‘ werden für die Abwicklung der Grunderwerbsteuer benötigt.

‚Sonstiger Immo-ESt Beteiligter‘ ist auszuwählen, wenn in einem Geschäftsfall (z.B. Verkauf aus Verlassenschaft) Beteiligte vorhanden sind, die nicht für die Abwicklung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden, jedoch für die Immobilienertragsteuer maßgeblich sind.

2.2.1. Bildschirmmaske

 Abfragen ▾ Eingaben ▾ Weitere Services Admin ▾    

Erfassungsnummer: 10 - 123456/2024
Geben Sie bitte einen der Suchbegriffe oder die Beteiligtendaten ein.

Suchbegriffe:

SV-NR:

Firmenbuchnummer:

STNR:

Für jeden Beteiligten kann die **Beteiligungsart** (z.B. Veräußerer - Erwerber) entweder **sofort** (bewirkt die anteilmäßige Aufteilung der Bemessungsgrundlagen) oder **später** beim jeweiligen Rechtsvorgang bekanntgegeben werden.

Beteiligungsart: Veräußerer
 Erwerber
 sonstiger Immo-EST-Beteiligter
 spätere Bekanntgabe

Betrag in Höhe der **Immobilienwertsteuer** selbst berechnet und entrichtet: Ja ("JA" nur zulässig, wenn das Vertragsdatum zwischen 31.03.2012 und 01.01.2013 liegt)
 Nein

Beteiligtdaten:

Titel:

Nach- u. Vorname:

Geburtsdatum:

SV-NR:

Firmenname:

Firmenbuchnummer:

PLZ: Land:

Adresse:

Ort:

Für jeden Beteiligten kann die **Beteiligungsart** (z.B. Veräußerer - Erwerber) entweder **sofort** (bewirkt die anteilmäßige Aufteilung der Bemessungsgrundlagen) oder **später** beim jeweiligen Rechtsvorgang bekanntgegeben werden.

Beteiligungsart: Veräußerer
 Erwerber
 spätere Bekanntgabe

2.3. Funktion - Anforderung einer Steuernummer

Im Menüpunkt ‚Weitere Services‘ ist der Punkt ‚Anforderung Steuernummer‘ auszuwählen.

Mit der Funktion ‚Anforderung Steuernummer‘ kann eine Steuernummer bei der Finanzverwaltung beantragt werden.

2.3.1. Bildschirmmaske

[Abfragen](#) ▾
 [Eingaben](#) ▾
 [Weitere Services](#)
[Admin](#) ▾

Anforderung einer Steuernummer ?

Allgemeine Daten

Interner Bezug	<input type="text"/>		
Zuname	<input type="text"/>	*	
Vorname	<input type="text"/>	*	
Personenstand	<input type="text" value="v"/>	*	
Geschlecht:	<input type="text" value="v"/>	*	
SV-Nummer (9999TTMMJJJ):	<input type="text"/>		
Geburtsdatum:	<input type="text" value="TTMMJJJJ"/>		
Land:	<input type="text" value="Österreich"/>	*	
Postleitzahl:	<input type="text"/>		
Ort:	<input type="text" value="v"/>	*	
Straße:	<input type="text"/>	Hausnummer:	<input type="text"/>
Stiege:	<input type="text"/>	Türnummer:	<input type="text"/>

Liegt keine inländische Adresse vor

Postleitzahl der Liegenschaft:	<input type="text"/>
--------------------------------	----------------------

Aus Sicherheitsgründen tragen Sie bitte den angezeigten Code in das Eingabefeld ein.

Die Seite gliedert sich in zwei Blöcke ‚Allgemeine Daten‘ und ‚Liegt keine inländische Adresse vor‘. Nachfolgend werden die einzelnen Eingabefelder beschrieben.

Allgemeine Daten

Im Block ‚Allgemeine Daten‘ sind die für die Anforderung einer Steuernummer erforderlichen Daten einzugeben:

- **Interner Bezug:**
Es besteht die Möglichkeit eine Bezeichnung für die interne Zuordnung der Anforderung einer Steuernummer einzugeben. Das Eingabefeld ist mit 30 Zeichen begrenzt.
- **Zu- und Vorname:**
Es ist der Zu- und Vorname einzugeben.
- **Personenstand:**
Im DropDown-Menü ist der Personenstand auszuwählen.
- **Geschlecht:**
Im DropDown-Menü ist das Geschlecht auszuwählen.
- **SV-Nummer:**
Die Sozialversicherungsnummer ist 10-stellig in der Form '9999TTMMJJ' ohne Trennzeichen und Leerstellen einzugeben (z.B. 1234041280).
Es muss entweder die Sozialversicherungsnummer oder das Geburtsdatum bekanntgegeben werden.
- **Geburtsdatum:**
Das Geburtsdatum ist 8-stellig in der Form 'TTMMJJJJ' ohne Trennzeichen und Leerstellen einzugeben (z.B. 04121980).
Es muss entweder das Geburtsdatum oder die Sozialversicherungsnummer bekanntgegeben werden.
- **Land:**
Im DropDown-Menü ist das Land auszuwählen. Beim Aufruf der Funktion wird 'Österreich' als Voreinstellung angeboten.

- **Postleitzahl:**
Eingabe der Postleitzahl. Wenn Österreich gewählt wurde, wird bei Eingabe einer gültigen Postleitzahl die entsprechende Auswahl im DropDown-Menü ‚Ort‘ angeboten. Bei ausländischen Postleitzahlen können neben Ziffern auch Buchstaben eingegeben werden
- **Ort:**
Eingabe des Ortes
- **Straße, Hausnummer, Stiege, Türnummer:**
Die vollständige Adresse ist in Groß- und Kleinbuchstaben anzugeben.

Liegt keine inländische Adresse vor

- **Postleitzahl der Liegenschaft:**
Wenn im Bereich ‚Allgemeine Daten‘ keine inländische Adresse angegeben wurde, ist die Postleitzahl der Liegenschaft einzugeben.

Schaltfläche:

- **Prüfen und Einbringen**
Mit der Schaltfläche ‚Prüfen und Einbringen‘ wird der Antrag an das zuständige Finanzamt zur Bearbeitung übermittelt und eine entsprechende Meldung angezeigt.

2.3.2. Bildschirmmaske


Anforderung einer Steuernummer


Der Antrag wurde beim zuständigen Finanzamt eingebracht, wo die weitere Bearbeitung erfolgt.

Allgemeine Daten

Interner Bezug			
Zuname	Muster		
Vorname	Demo		
Personenstand:	aufgelöste eingetragene Partnerschaft		
Geschlecht:	männlich		
Geburtsdatum (TTMMJJJJ):	03.02.2006		
Land:	Österreich		
Postleitzahl:	1010		
Ort:	Wien		
Straße:	Demogasse	Hausnummer:	1
Stiege:		Türnummer:	

[Nächster Antrag](#)

FinanzOnline Hotline  050 233 790 Mo - Fr: 8:00 - 17:00 Uhr

[NewsArchiv](#) [Sicherheit](#) [Information](#) 

Nach Bearbeitung des Antrages und Anlegen einer Steuernummer durch das zuständige Finanzamt wird eine Mitteilung in die Nachrichten zugestellt.

Schaltfläche:

- Nächster Antrag

Mit der Schaltfläche ‚Nächster Antrag‘ kann eine weitere Anforderung einer Steuernummer bei der Finanzverwaltung beantragt werden.


Die Schaltfläche wird im Anschluss an einen eingebrachten Antrag angezeigt.


2.3.3. Nachrichten

Die Mitteilung der Steuernummer durch das Finanzamt wird in die Nachrichten, Rubrik ‚Behördlich zugestellt\Mitteilungen‘ zugestellt.

3. Grundlagen Immobilienertragsteuer bei Selbstberechnung

3.1. Bildschirmmaske ab 01.01.2016 (Vertragsdatum)

 finanzonline.at

 Bundesministerium
Finanzen

Hauptseite Abfragen ▾ Eingaben ▾ Weitere Services ▾ Nachrichten Admin ▾ Abmelden

Teilnehmer: Parteienvertreter FON
Benutzer: Test

Datum: 22.11.2019

Grundlagen Immobilienertragsteuer bei Selbstberechnung Grunderwerb

Allgemeine Berechnungsdaten:

Name des Veräußerers:	Veräußerer 1	St.Nr:	03 111/1111
Titel des Geschäftsfalles:	Selbst 1	Vertragsdatum:	22.11.2016
Erfassungsnummer:	10 - 100019/2019		
Katastralgemeinde:	07321	Einlagezahl:	1
Es liegt eine Körperschaft gemäß § 7 Abs. 3 KStG (z.B. AG, GmbH) oder eine Privatstiftung vor bzw. bei betrieblichen Einkünften aus Grundstücksveräußerungen ist § 30a Abs. 3 Z 1 oder 2 EStG anzuwenden			<input type="checkbox"/>
Der Veräußerer ist eine Körperschaft gemäß § 1 Abs. 1 KStG - die ImmoESt wird in Höhe von 25% der Einkünfte berechnet (§ 30b Abs. 1a EStG).			<input type="checkbox"/>
Veräußerter Grund und Boden wurde aus einem Betriebsvermögen zum Buchwert entnommen			<input type="checkbox"/>
Das veräußerte Grundstück gehört teilweise zum Betriebsvermögen und teilweise zum Privatvermögen.			<input type="checkbox"/>
Die Vertragsparteien haben eine Besserungsklausel vereinbart (Kaufpreiserhöhung aufgrund einer späteren Umwidmung) ODER der Veräußerungspreis ist im Hinblick auf eine zukünftige Umwidmung erhöht.			<input type="checkbox"/>

Art der Einkünfte:

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft gem. § 2 Abs. 3 Z. 1 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus selbständiger Arbeit gem. § 2 Abs. 3 Z. 2 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 2 Abs. 3 Z. 3 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 2 Abs. 3 Z. 7 EStG)	<input checked="" type="checkbox"/>
Es liegen keine Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 EStG vor (z.B. Schenkung, Verlassenschaft)	<input type="checkbox"/>

Einkünfteermittlung bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer:

Es erfolgt eine gesonderte Feststellung betrieblicher Einkünfte gemäß § 188 BAO (Mitunternehmerschaft)	<input type="checkbox"/>
Es erfolgt eine gesonderte Feststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 188 BAO oder keine Feststellung	<input type="checkbox"/>
Es werden Anteile an Grundstücken zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum an bisher allgemeinen Teilen der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 4 WEG veräußert (§ 30b Abs. 6 EStG)	<input type="checkbox"/>
Die für die Berechnung der Immobilienertragsteuer maßgeblichen Verhältnisse sind bei allen Beteiligten gleich	<input type="checkbox"/>
Veräußerungserlös	<input type="text"/>
Immobilienwert bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer	<input type="text"/>

Befreiungsbestimmungen:

Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. a EStG - Hauptwohnsitz (ab Anschaffung mind. 2 Jahre durchgehend)	<input checked="" type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. b EStG - Hauptwohnsitz (innerhalb von 10 Jahren mind. 5 Jahre durchgehend)	<input checked="" type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 2 EStG - selbst hergestellte Gebäude	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 3 EStG - (nachweislich drohender) behördlicher Eingriff	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 4 EStG - Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- oder Baulandumlegungsverfahrens	<input type="checkbox"/>
Befreiungen gem. § 21 Abs. 2 Z. 3 KStG bei beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Zufluss später als ein Jahr	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Grundstücke des Betriebsvermögens (Übertragung stiller Reserven)	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geleistet	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Veräußerung im Rahmen einer Zwangsversteigerung	<input type="checkbox"/>

Einkünfteermittlung gemäß § 30 Abs. 3 EStG ("Neuvermögen" oder freiwillige Einkünfteermittlung bei "Altvermögen"):

Veräußerungserlös	<input type="text"/>
Anschaffungskosten (bzw. Teilwert/Buchwert) inkl. seinerzeitiger Nebenkosten	<input type="text"/>
Zuzgl. Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen	<input type="text"/>
Abzgl. Absetzungen für Abnutzungen	<input type="text"/>
Abzgl. steuerfreie Beträge (Zuwendungen aus öffentl. Mitteln; z.B. § 28 Abs. 6 EStG)	<input type="text"/>
Abzgl. bereinigte Anschaffungskosten	0,00
Einkünfte	0,00
Abzgl. Kosten für Mitteilung oder Selbstberechnung	<input type="text"/>
Abzgl. Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen	<input type="text"/>
Einkünfte gemäß § 30 Abs. 3 EStG	0,00
Immobilienwertsteuer für Einkünfte gemäß § 30 Abs. 3 EStG	0,00

Einkünfteermittlung gemäß § 30 Abs. 4 EStG ("Altvermögen"):

Veräußerungserlös (bzw. Teilwert)	30000
(Anteiliger) Veräußerungserlös gemäß § 30 Abs. 4 Z. 1 EStG aus Grundstücksveräußerungen nach Umwidmungen nach 31.12.1987	30000
Einkünfte gemäß § 30 Abs. 4 Z. 1 EStG aus Grundstücksveräußerungen nach Umwidmungen nach 31.12.1987	18000,00
(Anteiliger) Veräußerungserlös gemäß § 30 Abs. 4 Z. 2 EStG aus sonstigen Grundstücksveräußerungen	<input type="text"/>
Einkünfte gemäß § 30 Abs. 4 Z. 2 EStG aus sonstigen Grundstücksveräußerungen	0,00
Hälfte der begünstigt abgesetzten Herstellungsaufwendungen gem. § 28 Abs. 3 EStG (innerhalb der letzten 15 Jahre)	<input type="text"/>
Immobilienwertsteuer für Einkünfte gemäß § 30 Abs. 4 EStG	5400,00

Gesamtsumme Immobilienwertsteuer und Zeitraum des Zuflusses

Gerundete errechnete Immobilienwertsteuer 5.400,00

Der Zeitpunkt des Zuflusses des gesamten Veräußerungserlöses fällt nicht in den Kalendermonat in dem die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer erfolgt ist. Die selbstberechnete Immobilienwertsteuer wird daher, abhängig vom Monat des Zuflusses, für folgende Monatszeiträume entrichtet:

Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>

3.2. Allgemeine Berechnungsdaten

Im Eingabeblock ‚Allgemeine Berechnungsdaten‘ werden Name und Steuernummer des Veräußerers und allgemeine Daten, die im Zuge der Erfassung des Grunderwerbsteuerfalles eingegeben wurden, angezeigt.

Zusätzlich ist anzugeben, ob es sich beim Veräußerer um eine Körperschaft gemäß § 7 Abs. 3 KStG oder eine Privatstiftung handelt bzw. ob der veräußerte Grund und Boden aus dem Betriebsvermögen zum Buchwert entnommen wurde.

Liegt eine Körperschaft gemäß § 7 Abs. 3 KStG oder eine Privatstiftung vor bzw. wurde der veräußerte Grund und Boden aus dem Betriebsvermögen zum Buchwert entnommen, dürfen die restlichen Eingabefelder der Maske nicht ausgefüllt werden, die Besteuerung erfolgt in diesem Fall nicht im Zuge der Grunderwerbsteuer-Selbstbemessung, sondern ist im Zuge der Körperschaftsteuer-Veranlagung vorzunehmen.

3.2.1. Bildschirmmaske bis 31.12.2015 (Vertragsdatum)


finanzonline.at


Bundesministerium
Finanzen

[Hauptseite](#)
[Abfragen ▾](#)
[Eingaben ▾](#)
[Weitere Services ▾](#)
[Nachrichten](#)
[Admin ▾](#)
[Abmelden](#)




Teilnehmer: Parteienvertreter FON

Benutzer: Test


Datum: 22.11.2019


Grundlagen Immobilienertragsteuer bei Selbstberechnung Grunderwerb ?

Allgemeine Berechnungsdaten:

Name des Veräußerers:	Veräußerer 1	St.Nr.:	41 111/1111
Titel des Geschäftsfalles:	Selbst 1	Vertragsdatum:	22.11.2015
Erfassungsnummer:	10 - 100019/2019		
Katastralgemeinde:	07321	Einlagezahl:	1
Es liegt eine Körperschaft gemäß § 7 Abs. 3 KStG (z.B. AG, GmbH) oder eine Privatstiftung vor bzw. bei betrieblichen Einkünften aus Grundstücksveräußerungen ist § 30a Abs. 3 Z 1 oder 2 EStG anzuwenden			<input type="checkbox"/>
Veräußerter Grund und Boden wurde aus einem Betriebsvermögen zum Buchwert entnommen			<input type="checkbox"/>

3.2.2. Bildschirmmaske ab 01.01.2016 (Vertragsdatum)

 finanzonline.at

 Bundesministerium
Finanzen

Hauptseite Abfragen v Eingaben v Weitere Services v Nachrichten Admin v Abmelden

Teilnehmer: Parteienvertreter FON
Benutzer: Test

Datum: 22.11.2019

Grundlagen Immobilienertragsteuer bei Selbstberechnung Grunderwerb

Allgemeine Berechnungsdaten:

Name des Veräußerers:	Veräußerer 1	St.Nr.:	03 111/1111
Titel des Geschäftsfalles:	Selbst 1	Vertragsdatum:	22.11.2016
Erfassungsnummer:	10 - 100019/2019		
Katastralgemeinde:	07321	Einlagezahl:	1
Es liegt eine Körperschaft gemäß § 7 Abs. 3 KStG (z.B. AG, GmbH) oder eine Privatstiftung vor bzw. bei betrieblichen Einkünften aus Grundstücksveräußerungen ist § 30a Abs. 3 Z 1 oder 2 EStG anzuwenden			<input type="checkbox"/>
Der Veräußerer ist eine Körperschaft gemäß § 1 Abs. 1 KStG - die ImmoEST wird in Höhe von 25% der Einkünfte berechnet (§ 30b Abs. 1a EStG).			<input type="checkbox"/>
Veräußerter Grund und Boden wurde aus einem Betriebsvermögen zum Buchwert entnommen			<input type="checkbox"/>
Das veräußerte Grundstück gehört teilweise zum Betriebsvermögen und teilweise zum Privatvermögen.			<input type="checkbox"/>
Die Vertragsparteien haben eine Besserungsklausel vereinbart (Kaufpreiserhöhung aufgrund einer späteren Umwidmung) ODER der Veräußerungspreis ist im Hinblick auf eine zukünftige Umwidmung erhöht.			<input type="checkbox"/>

3.3. Art der Einkünfte

Im Eingabeblock ‚Art der Einkünfte‘ ist einer der angeführten Punkte zu den Einkunftsarten auszuwählen. Liegen keine Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 EStG (z.B. Schenkung, Verlassenschaft) vor, handelt es sich um keinen steuerpflichtigen Vorgang und die restlichen Eingabefelder der Maske sind nicht auszufüllen.

3.3.1. Bildschirmmaske

Art der Einkünfte:

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft gem. § 2 Abs. 3 Z. 1 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus selbständiger Arbeit gem. § 2 Abs. 3 Z. 2 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 2 Abs. 3 Z. 3 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 2 Abs. 3 Z. 7 EStG)	<input checked="" type="checkbox"/>
Es liegen keine Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 EStG vor (z.B. Schenkung, Verlassenschaft)	<input type="checkbox"/>

3.4. Einkünfteermittlung bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer

Bei der Veräußerung von allgemeinen Teilen von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer kann die Bemessungsgrundlage für die ImmoEST nach § 30b Abs. 6 EStG ermittelt werden, wenn die Voraussetzungen dafür erfüllt werden. Dazu sind der gesamte Veräußerungserlös, die Einkünfte und die darauf entfallende ImmoEST für sämtliche Veräußerer als ein Betrag/eine Summe einzugeben. Es ist nicht notwendig, dass jeder Wohnungseigentümer separat als „weiterer ImmoEST-Beteiligter“ angeführt wird.

Bei der Veräußerung von Liegenschaften durch eine Mitunternehmerschaft (zB OG oder KG) ist für die Gesellschaft als Veräußerer „Es liegen keine Einkünfte gem. § 2 Abs. 3 EStG vor“ anzukreuzen. Alle beteiligten Gesellschafter sind als „weitere ImmoEST-Beteiligte“ zu erfassen und dort ist der anteilige Veräußerungserlös einzugeben bzw. sind die anteiligen Einkünfte und die darauf entfallende ImmoEST zu berechnen und einzugeben. Gegebenenfalls sind Befreiungsmöglichkeiten beim einzelnen Gesellschaften zu berücksichtigen bzw. können die Einkünfte auch je nach Vorliegen der Voraussetzungen nach § 30 Abs. 3 oder Abs. 4 EStG für jeden separat ermittelt werden. Abzuführen ist die ImmoEST auf das Abgabenkonto desjenigen, der im Grundbuch als zivilrechtlicher Eigentümer erfasst ist (zB OG oder KG). Wird das Grundstück aus dem Sonderbetriebsvermögen eines Mitunternehmers veräußert, ist die ImmoEST auf das Abgabenkonto des Mitunternehmers abzuführen, da sich das Grundstück zivilrechtlich in dessen Eigentum befindet.

Die Veräußerung einer Liegenschaft durch eine Mitunternehmergeinschaft ist anteilig bei den beteiligten Gesellschaftern als „weitere ImmoEST-Beteiligte“ zu erfassen. Dort ist der anteilige Veräußerungserlös einzugeben bzw. sind die anteiligen Einkünfte und die darauf entfallende ImmoEST zu berechnen und einzugeben. Gegebenenfalls sind Befreiungsmöglichkeiten beim einzelnen Gesellschaften zu berücksichtigen bzw. können die Einkünfte auch je nach Vorliegen der Voraussetzungen nach § 30 Abs. 3 oder Abs. 4 EStG für jeden separat ermittelt werden. Abzuführen ist die ImmoEST auch in diesem Fall auf das Abgabenkonto desjenigen, der im Grundbuch als zivilrechtlicher Eigentümer erfasst ist..

Im Eingabeblock *„Einkünftermittlung bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer“* ist bei Vorliegen der Voraussetzungen einer der ersten drei Sachverhalte auszuwählen.

Sind die für die Berechnung der Immobilienertragsteuer maßgeblichen Verhältnisse nicht bei allen Beteiligten gleich, sind sowohl die auf sämtliche Beteiligte entfallenden Veräußerungserlöse als auch die Immobilienertragsteuerbeträge zu summieren und einzugeben.

Sind die für die Berechnung der Immobilienertragsteuer maßgeblichen Verhältnisse bei allen Beteiligten gleich, können eine oder mehrere Befreiungsbestimmungen und/oder Daten zur Einkünftermittlung gem. § 30 Abs. 3 bzw. Abs. 4 EStG erfasst werden.

3.4.1. Bildschirmmaske

Einkünftermittlung bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer:

Es erfolgt eine gesonderte Feststellung betrieblicher Einkünfte gemäß § 188 BAO (Mitunternehmerschaft)	<input type="checkbox"/>
Es erfolgt eine gesonderte Feststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 188 BAO oder keine Feststellung	<input type="checkbox"/>
Es werden Anteile an Grundstücken zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum an bisher allgemeinen Teilen der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 4 WEG veräußert (§ 30b Abs. 6 EStG)	<input type="checkbox"/>
Die für die Berechnung der Immobilienertragsteuer maßgeblichen Verhältnisse sind bei allen Beteiligten gleich	<input type="checkbox"/>
Veräußerungserlös	<input type="text"/>
Immobilienertragsteuer bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer	<input type="text"/>

3.5. Befreiungsbestimmungen

Eine oder mehrere Befreiungsbestimmungen können entweder alleine oder auch gemeinsam mit Daten zur Einkünfteermittlung gem. § 30 Abs. 3 bzw. Abs. 4 EStG erfasst werden.

3.5.1. Bildschirmmaske

Befreiungsbestimmungen:	
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. a EStG - Hauptwohnsitz (ab Anschaffung mind. 2 Jahre durchgehend)	<input checked="" type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. b EStG - Hauptwohnsitz (innerhalb von 10 Jahren mind. 5 Jahre durchgehend)	<input checked="" type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 2 EStG - selbst hergestellte Gebäude	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 3 EStG - (nachweislich drohender) behördlicher Eingriff	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 4 EStG - Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- oder Baulandumlegungsverfahrens	<input type="checkbox"/>
Befreiungen gem. § 21 Abs. 2 Z. 3 KStG bei beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Zufluss später als ein Jahr	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Grundstücke des Betriebsvermögens (Übertragung stiller Reserven)	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geleistet	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Veräußerung im Rahmen einer Zwangsversteigerung	<input type="checkbox"/>

3.6. Einkünfteermittlung gem. § 30 Abs. 3 EStG

(„Neuvermögen“ oder freiwillige Einkünfteermittlung bei „Altvermögen“)

In diesem Eingabeblock ist bei den angezeigten Datenfeldern zwischen Eingabefeldern und Ergebnisfeldern zu unterscheiden. In die Ergebnisfelder werden automatisch die Ergebnisse von Rechenoperationen der Beträge aus den Eingabefeldern gestellt.

Ist eine Einkünfteermittlung gem. § 30 Abs. 3 EStG vorzunehmen, sind in diesem Eingabeblock zumindest die Eingabefelder ‚Veräußerungserlös‘ und ‚Anschaffungskosten‘ auszufüllen.

3.6.1. Bildschirmmaske bis 31.12.2015 (Vertragsdatum)

Einkünfteermittlung gemäß § 30 Abs. 3 EStG ("Neuvermögen" oder freiwillige Einkünfteermittlung bei "Altvermögen"):

Veräußerungserlös		<input type="text"/>
<hr/>		
Anschaffungskosten (bzw. Teilwert/Buchwert) inkl. seinerzeitiger Nebenkosten	<input type="text"/>	
Zuzgl. Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen	<input type="text"/>	
Abzgl. Absetzungen für Abnutzungen	<input type="text"/>	
Abzgl. steuerfreie Beträge (Zuwendungen aus öffentl. Mitteln; z.B. § 28 Abs. 6 EStG)	<input type="text"/>	
Abzgl. bereinigte Anschaffungskosten		0,00
Einkünfte		0,00
Abzgl. Kosten für Mitteilung oder Selbstberechnung	<input type="text"/>	
Abzgl. Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen	<input type="text"/>	
Abzgl. Inflationsabschlag gemäß § 30 Abs. 3 EStG	<input type="text"/>	
Einkünfte gemäß § 30 Abs. 3 EStG		0,00
Immobilienwertsteuer für Einkünfte gemäß § 30 Abs. 3 EStG		0,00

3.6.2. Bildschirmmaske ab 01.01.2016 (Vertragsdatum)

Einkünfteermittlung gemäß § 30 Abs. 3 EStG ("Neuvermögen" oder freiwillige Einkünfteermittlung bei "Altvermögen"):

Veräußerungserlös		<input type="text"/>
<hr/>		
Anschaffungskosten (bzw. Teilwert/Buchwert) inkl. seinerzeitiger Nebenkosten	<input type="text"/>	
Zuzgl. Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen	<input type="text"/>	
Abzgl. Absetzungen für Abnutzungen	<input type="text"/>	
Abzgl. steuerfreie Beträge (Zuwendungen aus öffentl. Mitteln; z.B. § 28 Abs. 6 EStG)	<input type="text"/>	
Abzgl. bereinigte Anschaffungskosten		0,00
Einkünfte		0,00
Abzgl. Kosten für Mitteilung oder Selbstberechnung	<input type="text"/>	
Abzgl. Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen	<input type="text"/>	
Einkünfte gemäß § 30 Abs. 3 EStG		0,00
Immobilienwertsteuer für Einkünfte gemäß § 30 Abs. 3 EStG		0,00

3.7. Einkünfteermittlung gem. § 30 Abs. 4 EStG („Altvermögen“)

In diesem Eingabeblock ist bei den angezeigten Datenfeldern zwischen Eingabefeldern und Ergebnisfeldern zu unterscheiden. In die Ergebnisfelder werden automatisch die Ergebnisse von Rechenoperationen der Beträge aus den Eingabefeldern gestellt.

Ist eine Einkünfteermittlung gem. § 30 Abs. 4 EStG vorzunehmen, sind in diesem Eingabeblock zumindest die Eingabefelder ‚*Veräußerungserlös (bzw. Teilwert)*‘ und ein ‚*Anteiliger Veräußerungserlös*‘ auszufüllen.

3.7.1. Bildschirmmaske

Einkünfteermittlung gemäß § 30 Abs. 4 EStG ("Altvermögen"):	
Veräußerungserlös (bzw. Teilwert)	<input type="text" value="30000"/>
(Anteiliger) Veräußerungserlös gemäß § 30 Abs. 4 Z. 1 EStG aus Grundstücksveräußerungen nach Umwidmungen nach 31.12.1987	<input type="text" value="30000"/>
Einkünfte gemäß § 30 Abs. 4 Z. 1 EStG aus Grundstücksveräußerungen nach Umwidmungen nach 31.12.1987	<input type="text" value="18000,00"/>
(Anteiliger) Veräußerungserlös gemäß § 30 Abs. 4 Z. 2 EStG aus sonstigen Grundstücksveräußerungen	<input type="text"/>
Einkünfte gemäß § 30 Abs. 4 Z. 2 EStG aus sonstigen Grundstücksveräußerungen	<input type="text" value="0,00"/>
Hälfte der begünstigt abgesetzten Herstellungsaufwendungen gem. § 28 Abs. 3 EStG (innerhalb der letzten 15 Jahre)	<input type="text"/>
Immobiliensteuer für Einkünfte gemäß § 30 Abs. 4 EStG	<input type="text" value="5400,00"/>

3.8. Gesamtsumme Immobilienertragsteuer und Zeitraum des Zuflusses

Die Gesamtsumme der berechneten Immobilienertragsteuer (Einkünfteermittlung aus Mitunternehmerschaft/Miteigen....., Einkünfteermittlung gem. § 30 Abs.3 und Abs.4) wird im Ergebnisfeld angezeigt.

Im Zuge der monatlichen Anmeldung des Grunderwerbsteuerfalles wird die Immobilienertragsteuer grundsätzlich für denselben Monatszeitraum wie die Grunderwerbsteuer, jedoch auf dem Abgabenkonto des Veräußerers, gebucht.

Fällt der Zeitpunkt des Zuflusses des gesamten Veräußerungserlöses nicht in den Kalendermonat in dem die Anmeldung des Grunderwerbsteuerfalles erfolgt ist, muss die gesamte Immobilienertragsteuer auf jene Monatszeiträume (maximal 5) aufgeteilt werden, in denen der Zufluss der Teilbeträge des Veräußerungserlöses erfolgen wird.

3.8.1. Bildschirmmaske

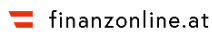
Gesamtsumme Immobilienertragsteuer und Zeitraum des Zuflusses			
Gerundete errechnete Immobilienertragsteuer		5.400,00	
Der Zeitpunkt des Zuflusses des gesamten Veräußerungserlöses fällt nicht in den Kalendermonat in dem die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer erfolgt ist. Die selbstberechnete Immobilienertragsteuer wird daher, abhängig vom Monat des Zuflusses, für folgende Monatszeiträume entrichtet:			
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>


Durch Anklicken der Schaltfläche ‚*Speichern*‘ werden die erfassten Daten gespeichert und in die Maske ‚*Auskunft*‘ gewechselt.

Durch Anklicken der Schaltfläche ‚*Auskunft*‘ wird in die Maske ‚*Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb*‘ gewechselt. Erfasste, aber noch nicht gespeicherte Daten gehen verloren.



4. Grundlagen Immobilienertragsteuer bei Abgabenerklärung

4.1. Bildschirmmaske bis 31.12.2015 (Vertragsdatum)





Hauptseite Abfragen ▾ Eingaben ▾ Weitere Services ▾ Nachrichten Admin ▾ Abmelden

Teilnehmer: Parteienvertreter FON
 Benutzer: Test

Datum: 22.11.2019

Grundlagen Immobilienertragsteuer bei Abgabenerklärung Grunderwerb ?

Allgemeine Berechnungsdaten:

Name des Veräußerers:	Veräußerer 1	St.Nr.:	41 111/1111
Titel des Geschäftsfalles:	Selbst 1	Vertragsdatum:	22.11.2015
Erfassungsnummer:	10 - 100020/2019		
Katastralgemeinde:	07321	Einlagezahl:	1
Es liegt eine Körperschaft gemäß § 7 Abs. 3 KStG (z.B. AG, GmbH) oder eine Privatstiftung vor bzw. bei betrieblichen Einkünften aus Grundstücksveräußerungen ist § 30a Abs. 3 Z 1 oder 2 EStG anzuwenden			
Veräußerter Grund und Boden wurde aus einem Betriebsvermögen zum Buchwert entnommen			

Art der Einkünfte:

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft gem. § 2 Abs. 3 Z. 1 EStG	<input checked="" type="checkbox"/>
Einkünfte aus selbständiger Arbeit gem. § 2 Abs. 3 Z. 2 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 2 Abs. 3 Z. 3 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 2 Abs. 3 Z. 7 EStG)	<input type="checkbox"/>
Es liegen keine Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 EStG vor (z.B. Schenkung, Verlassenschaft)	<input type="checkbox"/>

Einkünfteermittlung bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer:

Es erfolgt eine gesonderte Feststellung betrieblicher Einkünfte gemäß § 188 BAO (Mitunternehmerschaft)	<input type="checkbox"/>
Es erfolgt eine gesonderte Feststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 188 BAO oder keine Feststellung	<input type="checkbox"/>
Es werden Anteile an Grundstücken zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum an bisher allgemeinen Teilen der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 4 WEG veräußert (§ 30b Abs. 6 EStG)	<input type="checkbox"/>
Die für die Berechnung der Immobilienertragsteuer maßgeblichen Verhältnisse sind bei allen Beteiligten gleich	<input type="checkbox"/>

Befreiungsbestimmungen:

Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. a EStG - Hauptwohnsitz (ab Anschaffung mind. 2 Jahre durchgehend)	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. b EStG - Hauptwohnsitz (innerhalb von 10 Jahren mind. 5 Jahre durchgehend)	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 2 EStG - selbst hergestellte Gebäude	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 3 EStG - (nachweislich drohender) behördlicher Eingriff	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 4 EStG - Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- oder Baulandumlegungsverfahrens	<input type="checkbox"/>
Befreiungen gem. § 21 Abs. 2 Z. 3 KStG bei beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Zufluss später als ein Jahr	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Grundstücke des Betriebsvermögens (Übertragung stiller Reserven)	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geleistet	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Veräußerung im Rahmen einer Zwangsversteigerung	<input type="checkbox"/>


Berechnung der besonderen Vorauszahlungen:


Bemessungsgrundlage der besonderen Vorauszahlungen	30000
Höhe der zu entrichtenden besonderen Vorauszahlungen	7500,00

Speichern

Auskunft

4.2. Bildschirmmaske ab 01.01.2016 (Vertragsdatum)

 finanzonline.at

 Bundesministerium
Finanzen

Hauptseite Abfragen v Eingaben v Weitere Services v Nachrichten Admin v Abmelden

Teilnehmer: Parteienvertreter FON
Benutzer: Test

Datum: 22.11.2019

Grundlagen Immobilienertragsteuer bei Abgabenerklärung Grunderwerb

Allgemeine Berechnungsdaten:

Name des Veräußerers:	Veräußerer1	St.Nr.:	03 111/1111
Titel des Geschäftsfalles:	Selbst 1	Vertragsdatum:	22.11.2016
Erfassungsnummer:	10 - 100020/2019		
Katastralgemeinde:	07321	Einlagezahl:	1
Es liegt eine Körperschaft gemäß § 7 Abs. 3 KStG (z.B. AG, GmbH) oder eine Privatstiftung vor bzw. bei betrieblichen Einkünften aus Grundstücksveräußerungen ist § 30a Abs. 3 Z 1 oder 2 EStG anzuwenden	<input type="checkbox"/>		
Der Veräußerer ist eine Körperschaft gemäß § 1 Abs. 1 KStG - die ImmoEst wird in Höhe von 25% der Einkünfte berechnet (§ 30b Abs. 1a EStG).	<input type="checkbox"/>		
Veräußerter Grund und Boden wurde aus einem Betriebsvermögen zum Buchwert entnommen	<input type="checkbox"/>		
Das veräußerte Grundstück gehört teilweise zum Betriebsvermögen und teilweise zum Privatvermögen.	<input type="checkbox"/>		
Die Vertragsparteien haben eine Besserungsklausel vereinbart (Kaufpreiserhöhung aufgrund einer späteren Umwidmung) ODER der Veräußerungspreis ist im Hinblick auf eine zukünftige Umwidmung erhöht.	<input type="checkbox"/>		

Art der Einkünfte:

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft gem. § 2 Abs. 3 Z. 1 EStG	<input checked="" type="checkbox"/>
Einkünfte aus selbständiger Arbeit gem. § 2 Abs. 3 Z. 2 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 2 Abs. 3 Z. 3 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 2 Abs. 3 Z. 7 EStG)	<input type="checkbox"/>
Es liegen keine Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 EStG vor (z.B. Schenkung, Verlassenschaft)	<input type="checkbox"/>

Einkünfteermittlung bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer:

Es erfolgt eine gesonderte Feststellung betrieblicher Einkünfte gemäß § 188 BAO (Mitunternehmerschaft)	<input type="checkbox"/>
Es erfolgt eine gesonderte Feststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 188 BAO oder keine Feststellung	<input type="checkbox"/>
Es werden Anteile an Grundstücken zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum an bisher allgemeinen Teilen der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 4 WEG veräußert (§ 30b Abs. 6 EStG)	<input type="checkbox"/>
Die für die Berechnung der Immobilienertragsteuer maßgeblichen Verhältnisse sind bei allen Beteiligten gleich	<input type="checkbox"/>

Befreiungsbestimmungen:

Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. a EStG - Hauptwohnsitz (ab Anschaffung mind. 2 Jahre durchgehend)	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. b EStG - Hauptwohnsitz (innerhalb von 10 Jahren mind. 5 Jahre durchgehend)	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 2 EStG - selbst hergestellte Gebäude	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 3 EStG - (nachweislich drohender) behördlicher Eingriff	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 4 EStG - Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- oder Baulandumlegungsverfahrens	<input type="checkbox"/>
Befreiungen gem. § 21 Abs. 2 Z. 3 KStG bei beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Zufluss später als ein Jahr	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Grundstücke des Betriebsvermögens (Übertragung stiller Reserven)	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geleistet	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Veräußerung im Rahmen einer Zwangsversteigerung	<input type="checkbox"/>

Berechnung der besonderen Vorauszahlungen:

Bemessungsgrundlage der besonderen Vorauszahlungen	<input type="text" value="30000"/>
Höhe der zu entrichtenden besonderen Vorauszahlungen	<input type="text" value="9000,00"/>

Stand: 7. Mai 2024

4.3. Allgemeine Berechnungsdaten

Die Anzeige ‚Allgemeine Berechnungsdaten‘ ist ident mit der Selbstberechnung.

4.4. Art der Einkünfte

Die Anzeige der ‚Art der Einkünfte‘ ist ident mit der Selbstberechnung.

4.5. Einkünfteermittlung bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/ Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer

Im Eingabeblock ‚*Einkünfteermittlung bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer*‘ ist bei Vorliegen der Voraussetzungen einer der ersten drei Sachverhalte auszuwählen.

Sind die für die Berechnung der Immobilienertragsteuer maßgeblichen Verhältnisse nicht bei allen Beteiligten gleich, sind sowohl die auf sämtliche Beteiligte entfallenden Veräußerungserlöse als auch die Immobilienertragsteuerbeträge zu summieren und einzugeben.

Sind die für die Berechnung der Immobilienertragsteuer maßgeblichen Verhältnisse bei allen Beteiligten gleich, können eine oder mehrere Befreiungsbestimmungen und/oder die Bemessungsgrundlage der besonderen Vorauszahlungen erfasst werden.

4.6. Befreiungsbestimmungen

Eine oder mehrere Befreiungsbestimmungen können entweder alleine oder auch gemeinsam mit der Bemessungsgrundlage der besonderen Vorauszahlungen erfasst werden.

4.7. Berechnung der besonderen Vorauszahlungen

In diesem Eingabeblock ist die Bemessungsgrundlage der besonderen Vorauszahlungen einzugeben. Auf Grund dieser Eingabe werden die besonderen Vorauszahlungen automatisch ermittelt und angezeigt.

4.7.1. Bildschirmmaske

Berechnung der besonderen Vorauszahlungen:

Bemessungsgrundlage der besonderen Vorauszahlungen

Höhe der zu entrichtenden besonderen Vorauszahlungen

Durch Anklicken der Schaltfläche ‚*Speichern*‘ werden die erfassten Daten gespeichert und in die Maske ‚*Auskunft*‘ gewechselt.

Durch Anklicken der Schaltfläche ‚*Auskunft*‘ wird in die Maske ‚*Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb*‘ gewechselt. Erfasste, aber noch nicht gespeicherte Daten, gehen verloren.

5. Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb

In dieser Maske werden zusätzlich zu den Daten des Grunderwerbsteuerfalles auch die Daten zur Immobilienbesteuerung je Immo-ESt-Beteiligten angezeigt:

- Name des Steuerschuldners der Immobilienertragsteuer
- Beteiligungsart (Veräußerer bzw. sonstiger Immo-ESt-Beteiligter)
- Steuernummer des Steuerschuldners der Immobilienertragsteuer
- Datum und Ergebnis der Immobilienertragsbesteuerung

Durch Anklicken der Schaltfläche *„Daten zur Immo-ESt“* wird in die Eingabemaske zur Erfassung der Grundlagen zur Immobilienbesteuerung des Beteiligten gewechselt.

Durch Anklicken der Schaltfläche *„Immo-ESt-Daten löschen“* werden die zum Immo-ESt-Beteiligten gespeicherten Immo-ESt-Daten gelöscht.

Die erfassten Immo-ESt-Daten werden bei folgenden Vorgängen an die Finanzverwaltung übermittelt:

- Bei einer Selbstberechnung Grunderwerbsteuer im Zuge der monatlichen Anmeldung der Grunderwerbsteuer
- Bei einer elektronischen Abgabenerklärung Grunderwerbsteuer im Zuge der Anzeige der Abgabenerklärung

5.1. Bildschirmmaske – Auskunft Selbstberechnung

finanzonline.at

Bundesministerium
Finanzen

Hauptseite Abfragen ▾ Eingaben ▾ Weitere Services ▾ Nachrichten Admin ▾ Abmelden



Teilnehmer: Parteienvertreter FON
Benutzer: Test

Datum: 22.11.2019

Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb



Suchbegriff: Finanzamt Österreich - Erfassungsnummer: 10-100039/2020 - Team: 11

Status Geschäftsfall:	Selbstberechnung in Bearbeitung	Zeitraum:	November 2019	Fälligkeitstag:	15.01.2020
Titel des Geschäftsfalles:	Selbst 1				
Vertragsdatum:	22.11.2016	Entstehung der Steuerschuld:	22.11.2016	Selbstberechnung bzw. Anzeige der Abgabenerklärung erfolgt am:	22.11.2019

Allgemeine Daten

Rechtsvorgang: 1

Steuerschuldner		Art:	Erwerber
Name:	Erwerber 1	SV-NR.:	2222-222222
Datum:	Status Rechtsvorgang:	Betrag SB:	
22.11.2019	Selbstberechnung - in Bearbeitung	2.625,00	
22.11.2019	Eintragungsgebühr	825,00	
Nichtsteuerschuldner		Art:	Veräußerer
Name:	Veräußerer 1	SV-NR.:	1111-111111

Berechnungsblatt anfordern

Daten zum Rechtsvorgang

Rechtsvorgang löschen

Rechtsvorgang: 2

Steuerschuldner		Art:	Erwerber
Name:	Erwerber 2	SV-NR.:	9999-999999
Datum:	Status Rechtsvorgang:	Betrag SB:	
22.11.2019	Selbstberechnung - in Bearbeitung	2.625,00	
22.11.2019	Eintragungsgebühr	825,00	
Nichtsteuerschuldner		Art:	Veräußerer
Name:	Veräußerer 1	SV-NR.:	1111-111111

Berechnungsblatt anfordern

Daten zum Rechtsvorgang

Rechtsvorgang löschen

Daten zur Immobilienbesteuerung:

1. Beteiligter zur Immobilienbesteuerung

Steuerschuldner		Art:	Veräußerer
Name	Veräußerer 1	St.Nr.:	03 111/1111
Datum:	Text:		
22.11.2019	Befreiung gem. § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. a EStG - Hauptwohnsitz (ab Anschaffung mind. 2 Jahre durchgehend)		
22.11.2019	Befreiung gem. § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. b EStG - Hauptwohnsitz (innerhalb von 10 Jahren mind. 5 Jahre durchgehend)		
22.11.2019	Gerundete errechnete Immobilienertragsteuer	5.400,00	

Daten zur Immo-EST

Immo-EST-Daten löschen

Daten zum Geschäftsfall

Geschäftsfall als Selbstberechnung abschließen


Geschäftsfall als Abgabenerklärung anzeigen

▾

Durchführen

Ich versichere, dass ich die vorstehenden Angaben nach bestem Wissen und Gewissen richtig und vollständig gemacht habe. Mir ist bekannt, dass die Angaben überprüft werden und dass unrichtige oder unvollständige Angaben strafbar sind. Sollte ich nachträglich feststellen, dass die vorstehende Erklärung unrichtig oder unvollständig ist, so werde ich das Finanzamt davon unverzüglich in Kenntnis setzen (§ 139 Bundesabgabenordnung).

5.2. Bildschirmmaske – Auskunft Abgabenerklärung


 finanzonline.at


 Bundesministerium
Finanzen

[Hauptseite](#)
[Abfragen](#)
[Eingaben](#)
[Weitere Services](#)
[Nachrichten](#)
[Admin](#)
[Abmelden](#)



 Teilnehmer: Parteienvertreter FON
 Benutzer: Test

Datum: 22.11.2019

Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb



Suchbegriff: Finanzamt Österreich - Erfassungsnummer: 10-100039/2020 - Team: 11

Status Geschäftsfall:	Abgabenerklärung in Bearbeitung	Zeitraum:	Fälligkeitstag:
Titel des Geschäftsfalles:	Selbst 1		
Vertragsdatum:	22.11.2016	Entstehung der Steuerschuld:	22.11.2016
		Selbstberechnung bzw. Anzeige der Abgabenerklärung erfolgt am:	22.11.2019

Rechtsvorgang: 1

Steuerschuldner	Art:	Erwerber
Name:	Erwerber 1	SV-NR.:
		2222-222222
Datum:	Status Rechtsvorgang:	Betrag SB:
22.11.2019	Abgabenerklärung - in Bearbeitung	

Nichtsteuerschuldner	Art:	Veräußerer
Name:	Veräußerer 1	SV-NR.:
		1111-111111

Rechtsvorgang: 2

Steuerschuldner	Art:	Erwerber
Name:	Demo Teilnehmer	SV-NR.:
		9999-999999
Datum:	Status Rechtsvorgang:	Betrag SB:
22.11.2019	Abgabenerklärung - in Bearbeitung	

Nichtsteuerschuldner	Art:	Veräußerer
Name:	Veräußerer1	SV-NR.:
		1111-111111

Daten zur Immobilienbesteuerung:

1. Beteiligter zur Immobilienbesteuerung

Steuerschuldner	Art:	Veräußerer
Name	Veräußerer 1	St.Nr.:
		41 111/1111
Datum:	Text:	
22.11.2019	Höhe der zu entrichtenden besonderen Vorauszahlungen	9.000,00

Ich versichere, dass ich die vorstehenden Angaben nach bestem Wissen und Gewissen richtig und vollständig gemacht habe. Mir ist bekannt, dass die Angaben überprüft werden und dass unrichtige oder unvollständige Angaben strafbar sind. Sollte ich nachträglich feststellen, dass die vorstehende Erklärung unrichtig oder unvollständig ist, so werde ich das Finanzamt davon unverzüglich in Kenntnis setzen (§ 139 Bundesabgabenordnung).

6. XML-Struktur für Zahlung

Nach Anmeldung der Selbstberechnung erfolgt anlassbezogen eine Aufbereitung der Daten für die Zahlung.

Mit diesem Service kann nach Implementierung in der individuellen Banksoftware eine automationsunterstützte Zahlung erfolgen.

Ziel dieses Service ist, dass sämtliche Beteiligte der Immobilienertragsteuer nicht neuerlich erfasst werden müssen.

Die Struktur (inkl. Beispiel) ist auf der BMF-Homepage unter folgendem Link veröffentlicht:
https://www.bmf.gv.at/egovernment/fon/fuer-softwarehersteller/BMF_Allgemeines_ImmoEST_buchungsrel_Dat.pdf?67rvgb

Die XML-Struktur wird in die Nachrichten, Rubrik ‚Behördlich zugestellt\Mitteilungen‘, zugestellt.

Es erfolgen 2 Zustellungen:

- Anmeldungsdaten Selbstberechnung
- Immobilienertragsteuer

7. Berechnungsbeispiele

7.1. Beispiel 1

1. Jänner 1980: Grundstückskauf (Wiese) um 50.000,00 ÖS (3.633,64 €)
 → nicht steuerverfassen zum 31. März 2012
18. Mai 1985: Umwidmung in Bauland
15. Februar 2013: Grundstücksverkauf um 28.000,00 €

Besteuerung erfolgt entweder nach

§ 30 Abs.4 Z 2	Veräußerungserlös		28.000,00
	Anschaffungskosten (86 %)		24.080,00
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		3.920,00
	Immo-ESt		980,00
§ 30 Abs. 3 (optional)	Veräußerungserlös		28.000,00
	Anschaffungskosten	3.633,64	
	Zuzgl. Herstellungs- Instandsetzungsaufwendungen	0,00	
	Abzgl. Absetzung für Abnutzung	0,00	
	Bereinigte Anschaffungskosten		3.633,64
	Einkünfte		24.366,36
	Abzgl. Kosten f. Mitteilung und Selbstberechnung		175,00
	Abzgl. Inflationsabschlag ab 19.5.95 = 18 J = 36 % v. 24.191,36		8.708,89
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		15.482,47
	Immo-ESt		3.870,00

7.2. Beispiel 2

1. Jänner 1980: Grundstückskauf (Wiese) um 50.000,00 ÖS (3.633,64 €)
 → nicht steuerverfassen zum 31. März 2012
18. Mai 1988: Umwidmung in Bauland
15. Februar 2013: Grundstücksverkauf um 28.000,00 €

Besteuerung erfolgt entweder nach

§ 30 Abs.4 Z 1	Veräußerungserlös		28.000,00
	Anschaffungskosten (40 %)		11.200,00
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		16.800,00
	Immo-ESt		4.200,00
§ 30 Abs. 3 (optional)	Veräußerungserlös		28.000,00
	Anschaffungskosten	3.633,64	
	Zuzgl. Herstellungs- Instandsetzungsaufwendungen	0,00	
	Abzgl. Absetzung für Abnutzung	0,00	
	Bereinigte Anschaffungskosten		3.633,64
	Einkünfte		24.366,36
	Abzgl. Kosten f. Mitteilung und Selbstberechnung		175,00
	Abzgl. Inflationsabschlag ab 19.5.98 = 15 J. = 30 % v. 24.191,36		7.257,41
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		16.933,95
	Immo-ESt		4.233,00

7.3. Beispiel 3

1. Jänner 1980: Wohnungskauf um 550.000,00 ÖS (39.970,06 €)

→ nicht steuerbefreit zum 31. März 2012

15. Februar 2013: Wohnungsverkauf um 105.000,00 €

Besteuerung erfolgt entweder nach

§ 30 Abs. 4 Z 2	Veräußerungserlös		105.000,00
	Anschaffungskosten (86 %)		90.300,00
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		14.700,00
	Immo-ESt		3.675,00
§ 30 Abs. 3 (optional)	Veräußerungserlös		105.000,00
	Anschaffungskosten	39.970,06	
	Zuzgl. Herstellungs- Instandsetzungsaufwendungen	18.350,00	
	Abzgl. Absetzung für Abnutzung	19.185,63	
	Bereinigte Anschaffungskosten		39.134,43
	Einkünfte		65.865,57
	Abzgl. Kosten f. Mitteilung und Selbstberechnung		175,00
	Abzgl. Inflationsabschlag ab 1.1.90 = 24 J. = 48 % v. 65.590,57		31.483,47
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		34.207,10
	Immo-ESt		8.551,00

7.4. Beispiel 4

15. Jänner 2005: Wohnungskauf um 72.500,00 €
 (→ steuerverfängen zum 31. März 2012)
15. Februar 2013: Wohnungsverkauf um 105.000,00 €

Besteuerung erfolgt nach

§ 30 Abs. 3	Veräußerungserlös		105.000,00
	Anschaffungskosten	72.500,00	
	Zuzgl. Herstellungs- Instandsetzungsaufwendungen	18.350,00	
	Abzgl. Absetzung für Abnutzung	7.612,50	
	Bereinigte Anschaffungskosten		83.237,50
	Einkünfte		21.762,50
	Abzgl. Kosten f. Mitteilung und Selbstberechnung		175,00
	Kein Inflationsabschlag da innerhalb von 10 Jahren		0,00
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		21.587,50
	Immo-ESt		5.396,00

7.5. Beispiel 5

1. Jänner 2003: Grundstückskauf (Wiese) um 8.000,00 €
 (→ steuerverfangen zum 31. März 2012)
18. Mai 2012: Umwidmung in Bauland
15. Februar 2013: Grundstücksverkauf um 28.000,00 €

Besteuerung erfolgt nach

§ 30 Abs. 3	Veräußerungserlös		28.000,00
	Anschaffungskosten	8.000,00	
	Zuzgl. Herstellungs- Instandsetzungsaufwendungen	0,00	
	Abzgl. Absetzung für Abnutzung	0,00	
	Bereinigte Anschaffungskosten		8.000,00
	Einkünfte		20.000,00
	Abzgl. Kosten f. Mitteilung und Selbstberechnung		175,00
	Kein Inflationsabschlag da innerhalb v. 10 Jahren ab Umwidmung		0,00
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		19.825,00
	Immo-ESt		4.956,00

7.6. Beispiel 6 (Betrieblicher Bereich)

1. Jänner 1990: § 5-Ermittler tätigt Grundstückskauf (Grund & Boden) um
(umgerechnet) 45.000 €
1. Jänner 2010: Wechsel der Gewinnermittlungsart auf § 4 Abs. 3; Teilwert des
Grundstücks 85.000 € → Bildung einer Grund & Boden-Rücklage
nach § 4 Abs. 10 Z 3 lit b in Höhe von 40.000 € (85.000 - 45.000)
→ Grund & Boden nicht steuerverfangen zum 31. März 2012
15. Februar 2014: Grundstücksverkauf um 120.000,00 €

Besteuerung erfolgt nach

§ 30 Abs.4 Z 2	Veräußerungserlös		120.000,00
	Anschaffungskosten (86 %)		103.200,00
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		16.800,00
	Immo-ESt		4.200,00
§ 30 Abs. 3 (teilweise - § 124b Z 212)	(Veräußerungserlös) Teilwert im Zeitpunkt des Wechsels		85.000,00
	Anschaffungskosten	45.000,00	
	Zuzgl. Herstellungs- Instandsetzungsaufwendungen	0,00	
	Abzgl. Absetzung für Abnutzung	0,00	
	Bereinigte Anschaffungskosten		45.000,00
	Einkünfte		40.000,00
	Abzgl. Kosten f. Mitteilung und Selbstberechnung		175,00
	Abzgl. Inflationsabschlag ab 2000 bis 2010 = 10 J. = 20 % v. 39.825,00		7.965,00
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		31.860,00
	Immo-ESt		7.965,00
Immo-ESt gesamt			12.165,00

§ 30 Abs. 3 (optional gesamt)	Veräußerungserlös		120.000,00
	Anschaffungskosten	45.000,00	
	Zuzgl. Herstellungs- Instandsetzungsaufwendungen	0,00	
	Abzgl. Absetzung für Abnutzung	0,00	
	Bereinigte Anschaffungskosten		45.000,00
	Einkünfte		75.000,00
	Abzgl. Kosten f. Mitteilung und Selbstberechnung		175,00
	Abzgl. Inflationsabschlag ab 2000 = 14 J. = 28 % v. 74.825,00		20.951,00
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		53.874,00
	Immo-ESt		13.468,00

7.7. Beispiel 7 (Betrieblicher Bereich)

1. Jänner 1990: § 4 Abs. 3-Ermittler tätig Grundstückskauf (Grund & Boden) um (umgerechnet) 45.000 €
1. Jänner 2010: Wechsel der Gewinnermittlungsart auf § 5; Teilwert des Grundstücks 85.000 €
 → steuerneutrale Aufwertung nach § 4 Abs. 10 Z 3 lit a auf 85.000 € (Aufwertungsbetrag 40.000 €)
 → Grund & Boden steuerverfassen zum 31. März 2012
15. Februar 2014: Grundstücksverkauf um 120.000,00 €

Besteuerung erfolgt nach

§ 30 Abs. 3	Veräußerungserlös		120.000,00
	(Anschaffungskosten) Buchwert	85.000,00	
	Zuzgl. Herstellungs- Instandsetzungsaufwendungen	0,00	
	Abzgl. Absetzung für Abnutzung	0,00	
	Bereinigter Anschaffungskosten		85.000,00
	Einkünfte		35.000,00
	Abzgl. Kosten f. Mitteilung und Selbstberechnung		175,00
	kein Inflationsabschlag (Frist läuft ab 2010)		0,00
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		34.825,00
	Immo-ESt		8.706,00
§ 30 Abs.4 Z 2 (teilweise - § 4 Abs. 4a Z 7	(Veräußerungserlös) Teilwert		85.000,00
	Anschaffungskosten (86 %)		73.100,00
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		11.900,00
	Immo-ESt		2.975,00
ImmoESt gesamt			11.681,00

§ 30 Abs. 3 (optional gesamt)	Veräußerungserlös		120.000,00
	(Anschaffungskosten) Buchwert	45.000,00	
	Zuzgl. Herstellungs- Instandsetzungsaufwendungen	0,00	
	Abzgl. Absetzung für Abnutzung	0,00	
	Bereinigte Anschaffungskosten		45.000,00
	Einkünfte		75.000,00
	Abzgl. Kosten f. Mitteilung und Selbstberechnung		175,00
	Abzgl. Inflationsabschlag ab 2000 = 15 J. = 30 % v. 74.825,00		22.447,50
	Bemessungsgrundlage Immo-ESt		52.377,50
	Immo-ESt		13.094,00