



3c)

Pauschale Einkünfteermittlung betrieblicher Bereich für Grund und Boden*

Frage 1: Erfolgte nach 31.12.1987 eine Umwidmung oder ist der Kaufpreis iZm einer zukünftigen Umwidmung erhöht?

- nein ▶ Berechnung a) „kein Umwidmungsfall“
- ja ▶ Berechnung b) „Umwidmungsfall“

Frage 2 bei Altgrundstücken: Gibt es noch Belege, mit denen der ursprüngliche Anschaffungspreis nachweisbar ist?

- nein ▶ nur Pauschalbesteuerung möglich (Variante 1)
- ja ▶ alternativ Regeleinkünfteermittlung möglich (Variante 1 od. 2)

Berechnung Altvermögen Variante 1 (Pauschale Einkünfteermittlung für Grund und Boden)

a) kein Umwidmungsfall

Ausgangsbasis ist der Veräußerungserlös des Grund und Bodens

| | | |
|---|---|---|
| - | Anschaffungskosten werden pauschal mit 86 % des Erlöses angesetzt | - |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| + | Auflösung einer bei Wechsel von § 5 EStG Gewinnermittlung auf § 4 Abs 1 oder § 4 Abs 3 EStG Gewinnermittlung gebildeten Grund und Boden-Rücklage (gemäß § 4 Abs 10 Z 3 lit b EStG idF vor StabG 2012) | + |
|---|---|---|

| | | |
|----------|----------------------------|----------|
| = | Bemessungsgrundlage | = |
|----------|----------------------------|----------|

| | | |
|---|--------------------------------|----------|
| x | besonderer Steuersatz von 30 % | mal 30 % |
|---|--------------------------------|----------|

| | | |
|----------|---|----------|
| = | Immobilienwertsteuer für Grund und Boden | = |
|----------|---|----------|

b) Umwidmungsfall

Ausgangsbasis ist der Veräußerungserlös des Grund und Bodens

| | | |
|---|---|---|
| - | Anschaffungskosten werden pauschal mit 40 % des Erlöses angesetzt | - |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| + | Auflösung einer bei Wechsel von § 5 EStG Gewinnermittlung auf § 4 Abs 1 oder § 4 Abs 3 EStG Gewinnermittlung gebildeten Grund und Boden-Rücklage (gemäß § 4 Abs 10 Z 3 lit b EStG idF vor StabG 2012) | + |
|---|---|---|

| | | |
|----------|----------------------------|----------|
| = | Bemessungsgrundlage | = |
|----------|----------------------------|----------|

| | | |
|---|--------------------------------|----------|
| x | besonderer Steuersatz von 30 % | mal 30 % |
|---|--------------------------------|----------|

| | | |
|----------|---|----------|
| = | Immobilienwertsteuer für Grund und Boden | = |
|----------|---|----------|

Berechnung Altvermögen Variante 2 (Regeleinkünfteermittlung) – Vergleich ist wichtig!

Veräußerungserlös Grund und Boden

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
| - | Steuerlicher Buchwert Grund und Boden | - |
|---|---------------------------------------|---|

| | | |
|---|--|---|
| - | AK von an die Gemeinde zu übertragenden Grundstücksteilen bei Widmungsänderungen | - |
|---|--|---|

| | | |
|-----|--|--|
| +/- | Bei Übergang auf eine Gewinnermittlung gemäß § 5 EStG in Vorjahren: Höhe des beim damaligen Wechsels steuerneutralen Auf- oder Abwertungsbetrages für Grund und Boden (gemäß § 4 Abs 10 Z 3 lit a EStG idF vor StabG 2012) | |
|-----|--|--|

| | | |
|---|---|---|
| + | Auflösung einer bei Wechsel von § 5 EStG Gewinnermittlung auf § 4 Abs 1 oder § 4 Abs 3 EStG Gewinnermittlung gebildeten Grund und Boden-Rücklage (gemäß § 4 Abs 10 Z 3 lit b EStG idF vor StabG 2012) | + |
|---|---|---|

| | | |
|----------|----------------------|----------|
| = | Zwischensumme | = |
|----------|----------------------|----------|

| | | |
|---|--|---|
| - | anlässlich der Veräußerung entstehende Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen gemäß § 6 Z 12 EStG iVm § 12 Abs 10 und 11 UStG | - |
|---|--|---|

| | | |
|---|--|---|
| - | Kosten der Mitteilung oder Selbstberechnung gem § 30c EStG | - |
|---|--|---|

| | | |
|----------|---|----------|
| = | Steuerpflichtige Einkünfte (Bemessungsgrundlage) | = |
|----------|---|----------|

| | | |
|---|--------------------------------|----------|
| x | besonderer Steuersatz von 30 % | mal 30 % |
|---|--------------------------------|----------|

| | | |
|----------|-----------------------------|----------|
| = | Immobilienwertsteuer | = |
|----------|-----------------------------|----------|

Veranlagungsoption ist für Klienten auch noch im Rahmen der Veranlagung möglich!

Ich bestätige die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Angaben.

© KPMG 2017

Ort und Datum

Unterschrift der veräußernden Partei (bzw. der gesetzlichen Vertreter)

* Für Gebäude im Betriebsvermögen verwenden Sie bitte das Berechnungsblatt 3d) Neuvermögen „betrieblich“.