



3a) Pauschale Einkünfteermittlung außerbetrieblicher Bereich

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 pauschale Einkünfteermittlung möglich ja ▶ auf Antrag Regeleinkünfteermittlung möglich (wenn diese günstiger ist)

Berechnung Altgrundstück Variante 1 (Pauschale Einkünfteermittlung)

a) kein Umwidmungsfall

Ausgangsbasis ist der Veräußerungserlös

-	Anschaffungskosten werden pauschal mit 86 % des Erlöses angesetzt	-
=	Bemessungsgrundlage beträgt daher 14 % des Erlöses	=
+	bei vermieteten Gebäuden: Hälfte der innerhalb von fünfzehn Jahren vor der Veräußerung vom Steuerpflichtigen selbst oder im Fall der unentgeltlichen Übertragung von seinem Rechtsvorgänger abgesetzten Herstellungsaufwendungen gemäß § 28 Abs 3 EStG (Herstellungsfünftel)	+
=	Bemessungsgrundlage	
x	besonderer Steuersatz von 30 %	mal 30 %
=	Immobilienwertsteuer	=

b) Umwidmungsfall

Ausgangsbasis ist der Veräußerungserlös

-	Anschaffungskosten werden pauschal mit 40 % des Erlöses angesetzt	-
=	Bemessungsgrundlage beträgt daher 60 % des Erlöses	=
+	bei vermieteten Gebäuden: Hälfte der innerhalb von fünfzehn Jahren vor der Veräußerung vom Steuerpflichtigen selbst oder im Fall der unentgeltlichen Übertragung von seinem Rechtsvorgänger abgesetzten Herstellungsaufwendungen gemäß § 28 Abs 3 EStG (Herstellungsfünftel)	+
=	Bemessungsgrundlage	
x	besonderer Steuersatz von 30 %	mal 30 %
=	Immobilienwertsteuer	=

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

Veräußerungserlös

-	Anschaffungskosten (inklusive Anschaffungsnebenkosten)	-
-	Herstellungsaufwendungen (soweit noch nicht bei Einkünfteermittlung berücksichtigt)	-
-	Instandsetzungsaufwendungen (soweit noch nicht bei Einkünfteermittlung berücksichtigt)	-
+	Absetzung für Abnutzung, die im Rahmen der Ermittlung von Einkünften bereits abgezogen wurde	+
+	steuerfreie Beträge gem § 28 Abs 6 EStG	+
-	AK von an die Gemeinde zu übertragenden Grundstücksteilen bei Widmungsänderungen	-
=	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!

© KPMG 2017

Ich bestätige die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Angaben.

Ort und Datum

Unterschrift der veräußernden Partei (bzw. der gesetzlichen Vertreter)