

Allgemeines zur Immobilienertragsteuer

Seit dem 1. April 2012 unterliegen grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht. Die vormalige Spekulationsfrist von grundsätzlich zehn Jahren (in diesem Zusammenhang wird oft fälschlicherweise von einer Spekulationssteuer im Sinne einer eigenen Steuer gesprochen) wurde abgeschafft.

Als Grundstücke gelten

- Grund und Boden,
- Gebäude (inklusive Eigentumswohnungen) und
- grundstücksgleiche Rechte (zB Baurechte).

Die bisherige zehnjährige Spekulationsfrist hat aber noch insofern Bedeutung, als für "Alt-Grundstücke", das sind die meisten vor dem 31. März 2002 angeschafften Grundstücke, normalerweise nur eine moderate Einkommensteuer von 4,2 Prozent (ab 2016; vorher 3,5 Prozent) des Veräußerungserlöses anfällt.

Von der Immobilienertragsteuer erfasst sind nur entgeltliche Erwerbs- bzw Veräußerungsvorgänge. Nicht steuerrelevant ist grundsätzlich die unentgeltliche Übertragung einer Liegenschaft, da es hier keinen Verkaufserlös in Form einer Gegenleistung gibt und somit kein Veräußerungsgewinn entsteht. Daher fällt bei Schenkungen und Erbschaften grundsätzlich keine Immobilienertragsteuer an.

Von der Besteuerung ausgenommen bleiben weiterhin insbesondere der Hauptwohnsitz der Veräußererin/des Veräußerers sowie selbst hergestellte Gebäude.

Höhe des Steuersatzes

Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken ab 2016 unterliegen einem besonderen Steuersatz von 30 Prozent (ab dem 1. April 2012 bis inklusive 31. Dezember 2015: 25 Prozent) und wirken nicht progressionserhöhend für das Resteinkommen.

Werden die anderen laufenden Einkünfte der Steuerpflichtigen/des Steuerpflichtigen niedriger als durchschnittlich mit 30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent) besteuert, so kann auf Antrag der niedrigere Tarifsteuersatz angewendet werden (Regelbesteuerungsoption). Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche (betriebliche und außerbetriebliche) Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen ausgeübt werden, die dem besonderen Steuersatz von 30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent) unterliegen.

Ermittlung des steuerpflichtigen Gewinns

Allgemeines zur Gewinnermittlung

Der Veräußerungsgewinn wird jedenfalls durch die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten bestimmt.

Der Veräußerungserlös ist dabei immer in tatsächlicher Höhe anzusetzen. Für die davon abzuziehenden Anschaffungskosten ist zu unterscheiden zwischen

- "Neu-Grundstücken" (hier werden die tatsächlichen Anschaffungskosten – gegebenenfalls adaptiert – abgezogen) und
- "Alt-Grundstücken" (hier wird grundsätzlich ein großzügiger pauschaler Wert für die Anschaffungskosten angesetzt).

Für diese Einordnung kommt es darauf an, ob das veräußerte Grundstück am 31. März 2012 steuerverfangen war (das heißt, ob die grundsätzlich zehnjährige Spekulationsfrist gemäß Rechtslage vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 noch nicht abgelaufen ist) oder nicht.

Im betrieblichen Bereich sind Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung von Grundstücken vorrangig mit positiven Einkünften aus der Veräußerung oder Zuschreibung solcher Grundstücke desselben Betriebes zu verrechnen. Ein verbleibender negativer Überhang darf zu 60 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 50 Prozent) ausgeglichen werden.

Im außerbetrieblichen Bereich können ab dem 1. Jänner 2016 60 Prozent der Verluste aus privaten Grundstücksveräußerungen entweder über 15 Jahre verteilt mit Überschüssen aus Vermietung und Verpachtung ausgeglichen oder auf Antrag im Jahr der Verlustentstehung zur Gänze mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgeglichen werden.

"Neu-Grundstücke"

Unter diesem Begriff sind Grundstücke zu verstehen, die ab dem 31. März 2002 angeschafft worden sind und damit jedenfalls am 31. März 2012 steuerverfangen waren (das heißt, die grundsätzlich zehnjährige Spekulationsfrist gemäß Rechtslage vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 war noch nicht abgelaufen) oder noch angeschafft werden.

Die Bemessungsgrundlage (im Wesentlichen Veräußerungserlös abzüglich – gegebenenfalls adaptierter – tatsächlicher Anschaffungskosten) wird um die Kosten für die Mitteilung an das Finanzamt und für die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer sowie allenfalls um Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen gekürzt. Bis zum Jahr 2016 wird der verminderte Veräußerungsgewinn in Folge nach Ablauf des zehnten Jahres jährlich um 2 Prozent reduziert (Inflationsabschlag). Dieser Inflationsabschlag entfällt ab dem Jahr 2016. Der so ermittelte Betrag ist dann mit dem besonderen Steuersatz von 30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent) zu versteuern.

- **BEISPIEL**

- **Verkauf eines Gebäudes (Neu-Grundstück)**

- Ein Grundstück mit Ferienhäuschen wurde im Jahr 2005 um 150.000 Euro gekauft und wird im Herbst 2012 um 200.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 50.000 Euro.

- Das Haus ist zum 31. März 2012 (gemäß Rechtslage vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012) steuerhängig, weil die Spekulationsfrist noch nicht abgelaufen war. Folglich ist der volle Mehrerlös als Veräußerungsgewinn der Besteuerung mit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent) Prozent zu unterwerfen. Das ergibt eine Steuerbelastung von 15.000 Euro.

"Alt-Grundstücke"

Unter diesem Begriff sind Grundstücke zu verstehen, die vor dem 31. März 2002 angeschafft wurden und damit am 31. März 2012 grundsätzlich nicht steuerverfangen waren (das heißt,

die grundsätzlich zehnjährige Spekulationsfrist gemäß Rechtslage vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 war bereits abgelaufen). Für diese gilt folgende pauschale Anschaffungskostenermittlung:

Im Normalfall werden die Anschaffungskosten pauschal mit 86 Prozent des Veräußerungserlöses angesetzt. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt daher nur 14 Prozent des Veräußerungserlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent) zu versteuern. Effektiv heißt das, dass die Steuerbelastung 4,2 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 3,5 Prozent) vom Veräußerungserlös beträgt.

- **ACHTUNG**

Der Veräußerungserlös ist vom Veräußerungsgewinn zu unterscheiden: Der Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten.

Erfolgte nach dem 31. Dezember 1987 – und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb – eine Änderung der Widmung von Grünland in Bauland, werden die Anschaffungskosten pauschal statt mit 86 Prozent nur mit 40 Prozent des Veräußerungserlöses angesetzt. Dadurch soll mit der Umwidmung verbundene Wertsteigerung pauschal miterfasst werden. Dies wurde in der öffentlichen Diskussion häufig als "Umwidmungssteuer" bezeichnet, was allerdings insoweit missverständlich ist, weil die Umwidmung selbst noch keine Besteuerung auslöst, sondern erst ein nachfolgender Verkauf des umgewidmeten Grundstücks. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt damit 60 Prozent des Erlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent) zu versteuern. Effektiv heißt das, dass die Steuerbelastung 18 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 15 Prozent) vom Veräußerungserlös beträgt.

In beiden Fällen kann auf Antrag der Steuerpflichtigen/des Steuerpflichtigen die Ermittlung des Veräußerungserlöses auch unter Zugrundelegung der tatsächlichen (und gegebenenfalls adaptierten) Anschaffungskosten für das Grundstück erfolgen ("Regel-Einkünfteermittlung").

- **BEISPIEL**

Verkauf eines Grundstücks (Alt-Grundstück)

Ein Ferienhäuschen wurde im Jahr 1990 um 100.000 Euro gekauft und wird im Jahr 2015 um 170.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös beträgt somit 70.000 Euro.

Da das Grundstück vor dem 31. März 2002 angeschafft wurde, beträgt die Steuerbelastung effektiv 4,2 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 3,5 Prozent) vom Veräußerungserlös, das sind 7.140 Euro: Die Anschaffungskosten werden pauschal mit 86 Prozent des Veräußerungserlöses angesetzt. Der Saldo von 14 Prozent ist mit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent) zu erfassen.

- **BEISPIEL**

Verkauf eines umgewidmeten Grundstücks (Alt-Grundstück)

Ein Grundstück wurde im Jahr 1985 um 5.000 Euro erworben, im Jahr 1995 wurde es von Acker- in Bauland umgewidmet, im Jahr 2015 wird es um 30.000 Euro veräußert. Da es sich um ein umgewidmetes Grundstück handelt, beträgt die Steuerbelastung effektiv 18 Prozent (ab 1. Jänner 2016, vorher 15 Prozent) Prozent vom

Veräußerungserlös, das sind 5.400 Euro: Die Anschaffungskosten werden pauschal mit 40 Prozent des Veräußerungserlöses angesetzt. Der Saldo von 60 Prozent ist mit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent) zu erfassen.

- **BEISPIEL**

- **Verkauf von Umwidmungsgrundstück mit Gebäude (Alt-Grundstück)**

Ein Grundstück befindet sich seit Generationen im Familienbesitz (die ursprünglichen Anschaffungskosten sind nicht bekannt). Im Jahr 2001 wurde das Grundstück zu Bauland umgewidmet. 2003 wurde auf dem Grundstück eine Ferienvilla errichtet; es handelt sich um ein selbst hergestelltes Gebäude. Die Errichtungskosten für die Ferienvilla belaufen sich auf 400.000 Euro. Im Jahr 2015 wird das Grundstück samt Ferienvilla um 600.000 Euro veräußert (500.000 Euro entfallen auf die Ferienvilla, 100.000 Euro auf den Grund und Boden).

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes ist zwischen Grund und Gebäude zu unterscheiden. Der auf den Grund entfallende Veräußerungserlös (100.000 Euro) ist effektiv mit 18 Prozent (ab 1. Jänner 2016, vorher 15 Prozent) des Veräußerungserlöses zu versteuern, das sind 18.000 Euro. Der auf das selbst hergestellte Gebäude entfallende Veräußerungserlös (500.000 Euro) unterliegt nicht der Besteuerung, weil die Steuerbefreiung für selbst hergestellte Gebäude zur Anwendung gelangt.

Bei dieser pauschalen Berechnungsmethode dürfen abgesehen von den pauschalen Anschaffungskosten keine weiteren Abzüge vorgenommen werden. Sollten für das veräußerte Grundstück innerhalb der letzten 15 Jahre Herstellungskosten nicht durch eine Normal-AfA, sondern nach § 28 Abs 3 Einkommensteuergesetz – EStG) beschleunigt abgesetzt worden sein (zB Aufwendungen nach den §§ 3 bis 5 Mietrechtsgesetz – MRG auf 15 bis 10 Jahre), ist die Hälfte der Absetzungen pauschal den Einkünften (wieder) zuzurechnen.

Neben der pauschalen Berechnungsmethode zum besonderen Steuersatz von 30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent) ist die Ausübung der Regelbesteuerungsoption möglich. Dabei ist ab dem Jahr 2016 auch der Abzug von Betriebsausgaben oder Werbungskosten zulässig.

Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer

Hauptwohnsitzbefreiung

Steuerfrei ist wie bisher die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn es sich dabei um den Hauptwohnsitz der Steuerpflichtigen/des Steuerpflichtigen handelt. Der Hauptwohnsitz (Mittelpunkt der Lebensinteressen) ist wie bisher das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung, in dem/der die Verkäuferin/der Verkäufer seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung durchgehend für mindestens zwei Jahre gewohnt hat. Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt nunmehr auch dann zum Tragen, wenn die Verkäuferin/der Verkäufer innerhalb der letzten zehn Jahre (vor der Veräußerung) mindestens fünf Jahre durchgehend in diesem Haus oder dieser Wohnung als "Hauptwohnsitzer" gewohnt hat ("5 aus 10-Regelung").

Die Hauptwohnsitzbefreiung erstreckt sich – im Gegensatz zur Herstellerbefreiung – auch auf den Grund und Boden bis zu einer Fläche von 1000m². Die Befreiung wegen fünfjährigem durchgehendem Hauptwohnsitz gilt auch dann, wenn der Hauptwohnsitz im übrigen Zeitraum (somit bis zu fünf Jahren) vermietet wurde.

Da der Hauptwohnsitz bei der "5 aus 10-Regel" nicht unmittelbar vor der Veräußerung gegeben sein muss, ist es nicht befreiungsschädlich, wenn die Steuerpflichtige/der Steuerpflichtige ihren/seinen Hauptwohnsitz bereits vor Veräußerung aufgegeben hat. Die Veräußererin/der Veräußerer muss grundsätzlich selbst während der Nutzung als Hauptwohnsitz Eigentümerin/Eigentümer des Grundstücks gewesen sein. Die Hauptwohnsitzbefreiung ist daher grundsätzlich nicht vererbbar, sodass der Verkauf aus der Verlassenschaft auch dann steuerpflichtig ist, wenn der Verstorbene das Hauptwohnsitzerfordernis erfüllt hätte. Hinsichtlich der "5 aus 10-Regelung" zählen aber auch Zeiten, in denen die Veräußererin/der Veräußerer als Angehörige/Angehöriger dort gewohnt hat, aber noch nicht Eigentümerin/Eigentümer gewesen ist, wenn sie/er das Grundstück letztlich geerbt oder geschenkt bekommen hat. Wird daher ein geerbtes oder geschenktes Einfamilienhaus oder eine solche Eigentumswohnung verkauft, kommt es darauf an, ob die Veräußererin/der Veräußerer (auch als bloße Mitbewohnerin/bloßer Mitbewohner der Person, die das Haus oder die Wohnung später vererbt oder verschenkt hat) dort fünf Jahre durchgehend den Hauptwohnsitz gehabt hat. Weiters ist Voraussetzung, dass die Veräußererin/der Veräußerer den Hauptwohnsitz aufgibt oder (bei der Fünfjahresfrist) bereits aufgegeben hat.

- **BEISPIELE**

- Eine Person teilt ihr Eigenheim in zwei Wohneinheiten, veräußert eine davon und behält in der anderen ihren Hauptwohnsitz. Die Hauptwohnsitzbefreiung ist nicht anwendbar.
- Eine Person hat seit mehr als fünf Jahren den Hauptwohnsitz in ihrem Eigenheim, sie veräußert dieses im Mai 2012 und bleibt als Mieterin/Mieter (mehr als ein Jahr) Hauptwohnsitzerin/Hauptwohnsitzer. Die Befreiung steht nicht zu.
- Eine Person hat seit mehr als fünf Jahren den Hauptwohnsitz in ihrer Eigentumswohnung. Sie besitzt noch eine zweite Eigentumswohnung, die sie vermietet. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zieht sie als Hauptwohnsitzerin/Hauptwohnsitzer in die bisher vermietete Wohnung und veräußert den bisherigen Hauptwohnsitz: Die Befreiung steht zu.
- Eine Person erbt die Eigentumswohnung der Eltern, aus der sie bereits seit über fünf Jahren ausgezogen ist, und veräußert diese. Die Veräußerung ist nicht befreit. Wäre die Person innerhalb der letzten zehn Jahre selbst Hauptwohnsitzerin/Hauptwohnsitzer in dieser Wohnung (z.B. weil noch minderjährig), wäre die Befreiung anwendbar.

Es gilt eine Toleranzfrist von einem Jahr, sowohl was die Begründung des Hauptwohnsitzes für die Befreiung nach der Zweijahresregelung anbelangt, als auch für die Aufgabe des Hauptwohnsitzes für beide Tatbestände.

Herstellerbefreiung

Steuerfrei sind wie bisher auch Gewinne aus der Veräußerung eines selbst hergestellten Gebäudes. Der Grund und Boden ist hier jedoch steuerpflichtig (siehe dazu Beispiel unter "Alt-Gebäude"), sofern nicht auch die Hauptwohnsitzbefreiung anwendbar ist. Ein selbst hergestelltes Gebäude liegt vor, wenn die Steuerpflichtige/der Steuerpflichtige das Gebäude von Grund auf neu errichtet (also ein "Hausbau" und keine – auch umfassende –

Fertigstellung oder Renovierung vorliegt) und das (finanzielle) Baurisiko hinsichtlich der Errichtung trägt. Selbst hergestellt ist ein Gebäude auch dann, wenn es durch eine beauftragte Unternehmerin/einen beauftragten Unternehmer errichtet wurde, die Eigentümerin/der Eigentümer aber das Risiko allfälliger Kostenüberschreitungen zu tragen hatte. Die Veräußererin/der Veräußerer muss selbst Hersteller des Gebäudes sein; vom Rechtsvorgänger selbst hergestellte Gebäude sind daher von der Herstellerbefreiung nicht erfasst.

Eine Ausnahme von der Herstellerbefreiung kommt insoweit zum Tragen, als das Gebäude innerhalb der letzten zehn Jahre der Erzielung von Einkünften gedient hat: Liegt eine teilweise Nutzung zur Erzielung von Einkünften vor (teilweise Vermietung des Hauses oder der Eigentumswohnung), kann nur der nicht vermietete Teil von der Besteuerung ausgenommen werden, während für den vermieteten Teil die Befreiung nicht greift.

Treffen die Hauptwohnsitzbefreiung und die Herstellerbefreiung zu, hat die Hauptwohnsitzbefreiung Vorrang. Dies ist deswegen günstiger, weil bei der Herstellerbefreiung nur das Gebäude steuerfrei bleibt, bei der Hauptwohnsitzbefreiung aber grundsätzlich auch der zugehörige Grund und Boden.

Enteignungen

Steuerfrei sind wie bisher Veräußerungen im Zuge oder zur Vermeidung eines behördlichen Eingriffs (Enteignungen).

Bestimmte Tauschvorgänge

Steuerfrei sind Tauschvorgänge von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- und Baulandumlegungsverfahrens, wobei hier die steuerungsrelevanten Daten der eingetauschten Grundstücke fortgeführt werden müssen.

Adaptierung der Anschaffungskosten

Eine Adaptierung der Anschaffungskosten ist nur bei der Regeleinkünfteermittlung anhand der tatsächlichen Anschaffungskosten möglich.

- Herstellungsaufwand (zB Anbau, Zubau, Aufstockung, Zusammenlegung von Wohnungen, erstmaliger Einbau von Sanitäreinrichtungen oder einer Zentralheizungsanlage) und
- Instandsetzungsaufwand (zB Austausch wesentlicher Gebäudeteile, Fenstertausch, Austausch der Heizungsanlage, energiesparende Maßnahmen wie Wärmedämmung der Fassade)

erhöhen die tatsächlichen Anschaffungskosten und vermindern so den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn.

Instandhaltungskosten (zB Ausmalen, Parketten abschleifen) sind hingegen nicht zu berücksichtigen.

Zu beachten ist dabei aber, dass Aufwendungen nicht doppelt berücksichtigt werden dürfen:

- Keine Kürzung erfolgt daher insoweit, als diese Kosten im Falle der vorangegangenen Vermietung ohnehin bereits bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten berücksichtigt wurden. Alternativ dazu kann auch der gesamte Herstellungs- und Instandsetzungsaufwand zunächst abgezogen werden, dann müssen aber die bis zur Veräußerung bereits abgesetzten Beträge wieder hinzugerechnet werden.
- Aus dem gleichen Grund ist im Fall der vorangegangenen Vermietung um die bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (oder anderer Einkünfte) bereits steuerlich geltend gemachte Absetzung für Abnutzung (wieder) hinzuzurechnen.
- Sollten von der öffentlichen Hand steuerfreie Subventionen empfangen worden sein, kürzen auch diese die Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Einhebung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer

Die Einhebung/Abfuhr der Einkommensteuer für Grundstücksveräußerungen im privaten Bereich erfolgt wie im Grunderwerbsteuergesetz grundsätzlich durch Parteienvertreterinnen/Parteienvertreter (Notarinnen/Notare oder Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte). Zwingend ist dies in allen Fällen vorgesehen, in denen die Parteienvertreterin/der Parteienvertreter auch die Grunderwerbsteuer der Erwerberin/des Erwerbers selbst berechnet.

Die im Wege der Selbstberechnung von der Parteienvertreterin/dem Parteienvertreter auf Grundlage der Angaben der Veräußererin/des Veräußerers berechnete und abgeführte Einkommensteuer (Immobilienertragsteuer) entfaltet – wie die Kapitalertragsteuer – grundsätzlich Endbesteuerungswirkung (Abgeltungswirkung), das heißt es besteht keine Verpflichtung mehr, die Einkünfte aus dem Veräußerungsgeschäft in die Einkommensteuererklärung aufzunehmen.

Wie bei der Kapitalertragsteuer ist aber eine freiwillige Aufnahme in die Steuererklärung unter Beibehaltung des besonderen Steuersatzes von 30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent) möglich (sogenannte "Veranlagungsoption"); das ist zB dann vorteilhaft, wenn aus einer anderen Grundstücksveräußerung ein Verlust anfällt und dieser (im Wege der Einkommensteuerveranlagung) mit dem Veräußerungsgewinn ausgeglichen werden soll. Eine Veranlagung kann aber auch dazu dienen, eine fehlerhafte Berechnung richtigzustellen (es wurden zB Instandsetzungskosten noch nicht berücksichtigt). Ist die Selbstberechnung aufgrund unrichtiger oder unvollständiger Angaben der Veräußererin/des Veräußerers fehlerhaft, tritt auch keine Endbesteuerungswirkung ein. Abgesehen von der Veranlagungsoption, bei der der besondere Steuersatz erhalten bleibt, ist aber auch eine Veranlagung zum regulären Steuertarif (sogenannte "Regelbesteuerungsoption") möglich. Eine solche kann dann sinnvoll sein, wenn die anzuwendende tarifmäßige Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn (insbesondere wegen Verlusten aus anderen Einkunftsquellen) weniger als 30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent) der Bemessungsgrundlage beträgt.

Wird keine Immobilienertragsteuer durch die Parteienvertreterin/den Parteienvertreter entrichtet, besteht für die Veräußererin/den Veräußerer die Verpflichtung, eine besondere Vorauszahlung in Höhe von 30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent) der jeweiligen Bemessungsgrundlage zu entrichten. Diese besondere Vorauszahlung entfaltet keine Abgeltungswirkung, sie wird dann auf die im Wege der Einkommensteuerveranlagung auf die aus dem Grundstücksgeschäft entfallende Einkommensteuer angerechnet.

Unabhängig davon, ob eine Selbstberechnung und Entrichtung der Immobilienertragsteuer durch die Parteienvertreterin/den Parteienvertreter erfolgt oder nicht, muss die Parteienvertreterin/der Parteienvertreter jedenfalls die relevanten Daten aus dem Grundstücksgeschäft dem Finanzamt mitteilen.

- **BEISPIEL**

Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch Parteienvertreterin/Parteienvertreter

Eine Parteienvertreterin/ein Parteienvertreter ist mit der Abwicklung eines Grundstücksgeschäftes betreffend eine Eigentumswohnung beauftragt. In diesem Zusammenhang ist sie/er auch mit der Durchführung der Selbstberechnung nach dem Grunderwerbsteuergesetz beauftragt.

Nimmt die Parteienvertreterin/der Parteienvertreter auftragsgemäß die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer vor, so ist sie/er auch verpflichtet, dem für die Erhebung der Einkommensteuer der Veräußererin/des Veräußerers zuständigen Finanzamt Mitteilung zu machen und in der Regel auch die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer vorzunehmen. Die Veräußererin/der Veräußerer legt der Parteienvertreterin/dem Parteienvertreter den Kaufvertrag vom seinerzeitigen Wohnungserwerb vor und bestätigt schriftlich die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer/seiner Angaben. Auf Basis der darin genannten Anschaffungskosten ermittelt die Parteienvertreterin/der Parteienvertreter die Einkünfte und entrichtet die Immobilienertragsteuer. Mit der Entrichtung der Immobilienertragsteuer ist die Einkommensteuer aus dem Grundstücksverkauf grundsätzlich abgegolten.

- **BEISPIEL**

Entrichtung einer besonderen Vorauszahlung durch die Steuerpflichtige/den Steuerpflichtigen

Eine Parteienvertreterin/ein Parteienvertreter ist mit der Abwicklung eines Grundstücksgeschäftes betreffend eine Eigentumswohnung beauftragt. Die Parteienvertreterin/der Parteienvertreter gibt die Abgabenerklärung für die Grunderwerbsteuer ab, nimmt jedoch nicht die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer vor.

Die Immobilienertragsteuer wird nur in jenen Fällen einbehalten und abgeführt, in denen eine freiwillige Selbstberechnung nach dem Grunderwerbsteuergesetz erfolgt. Wird bei Veräußerungen wie im vorliegenden Fall keine Immobilienertragsteuer entrichtet, hat die Steuerpflichtige/der Steuerpflichtige selbst eine besondere Vorauszahlung in Höhe der Immobilienertragsteuer (30 Prozent (ab 1. Jänner 2016; vorher 25 Prozent)) innerhalb der für deren Entrichtung geltenden Frist (spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats) zu entrichten. Keine Immobilienertragsteuer wird auch dann abgeführt, wenn voraussichtlich erst nach Ablauf eines Jahres Einkünfte entstehen, zB weil die Käuferin/der Käufer Ratenzahlungen leistet. Die in solchen Fällen von der Veräußererin/dem Veräußerer selbst geleistete besondere Vorauszahlung entfaltet anders als die Immobilienertragsteuer keine Abgeltungswirkung; die Steuerpflichtige/der Steuerpflichtige muss daher eine Steuererklärung abgeben und es erfolgt eine Anrechnung auf die Einkommensteuerschuld in der Veranlagung. Die relevanten Daten aus dem Grundstücksgeschäft sind dem Finanzamt von der Parteienvertreterin/vom Parteienvertreter mitzuteilen.