



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, November 2019

VORSTEUERBERICHTIGUNG UND GRUNDSTÜCKS- VERÄUSSERUNG[©]

Bei privaten Grundstücksveräußerungen gem § 30 EStG ist der Abzug von Werbungskosten nur mehr in sehr eingeschränktem Ausmaß möglich (sh aber unsere Info vom Oktober 2019, selbständige Objekte betreffend!).

Als Werbungskosten absetzbar sind **Vorsteuerberichtigungsbeträge** gem § 12 Abs 10 UStG aufgrund § 30 Abs 3 letzter Satz EStG. Ein Abzug dieser Beträge ist dann zulässig, wenn sie anlässlich der Veräußerung des Grundstückes entstanden sind (Rz 6666 EStR).

Auch bei Inanspruchnahme der **Nettomethode** ist der Vorsteuerberichtigungsbetrag - abweichend vom Grundsatz, dass die Umsatzsteuer bei der Einkünfteermittlung unberücksichtigt bleibt - noch Maßgabe des Abflusses als **Werbungskosten** anzusetzen (Rz 4043 EStR).

Anlässlich einer Grundstücksveräußerung können solche Berichtigungsbeträge auch dann entstehen, wenn die Aufgabe der Vermietung zeitlich bereits in Vorbereitung einer **geplanten Veräußerung** durchgeführt wird. Auch dann sind diese Beträge als Werbungskosten bei der Einkünfteermittlung gem § 30 EStG zu berücksichtigen.

In **keinem Fall** kommt es durch die Vorsteuerberichtigung zu einer **Änderung der entsprechenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten**. Besteht bei der Vorsteuerberichtigung kein Zusammenhang zwischen der Aufgabe der Vermietung und der Veräußerung des ehemaligen Mietgrundstückes (zB infolge zwischenzeitiger privater Nutzung), können diese Vorsteuerberichtigungsbeträge nicht als Werbungskosten berücksichtigt werden.

➔ **Formular nachstehend**

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 -- 0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien



FORMULAR GRUNDSTÜCKSV ERÄUSSERUNG – BERECHNUNG AB 1.1.2016

Verkaufserlös¹⁾

abzüglich:

- Anschaffungskosten incl Nebenkosten⁴⁾,
saldiert um Subventionen⁵⁾ -
- Herstellungskosten, saldiert um Subventionen⁶⁾ -
- Instandsetzungsaufwendungen, saldiert um Subventionen⁶⁾ -

Zwischensumme 1 -

zuzüglich:

- + AfA von Anschaffungskosten
und Herstellungsaufwendungen +
- + Teilabsetzbeträge für Herstellungskosten (1/10, 1/15) wenn
am 31.3.2012 steuerverfange n +
- + Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen (1/10
oder 1/15 ab 2016) +
- + Instandsetzungsaufwendungen, soweit sofort
in voller Höhe abgesetzt (1/1) +
- + Teilabsetzbeträge (1/10 oder 1/15) für ao Aufwendungen
und ao AfA +

Zwischensumme 2

abzüglich:

- Kosten für die Mitteilung oder Selbstberechnung gem § 30c EStG³⁾ -
- Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigung gem § 12 Abs 10 UStG³⁾ -

Einkünfte gem § 30 Abs 3 EStG

Kontrollrechnung:

Verkaufserlös¹⁾

abzüglich Grundanteil -

abzüglich der steuerlich **nicht mehr** zu
berücksichtigenden Werbungskosten für:

- AfA aus Anschaffungs- und Herstellungskosten²⁾ -
- Instandsetzungsaufwendungen (1/10, 1/15) -
- Herstellungskosten (1/10, 1/15) -
- Teilabsetzbeträge (1/10, 1/15) für ao Aufwendungen und ao AfA -
- Kosten für die Mitteilung oder Selbstberechnung § 30c EStG³⁾ -
- Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigung gem § 12 Abs 10 UStG³⁾ -

abzüglich der nicht mehr zu vereinnahmenden Subventionen -

Einkünfte gem § 30 Abs 3 EStG

1) inklusive übernommener Schulden, exklusive allenfalls verrechneter Umsatzsteuer
2) entspricht dem „Buchwerteinsatz“ im Betriebsvermögen
3) - keine Berücksichtigung von: Kosten für Zeitungsanzeigen, Vermittlungsprovisionen,
Vertragserrichtungskosten, soweit vom Verkäufer übernommen, Steuern und Gebühren, insoweit mit
dem Verkauf in Verbindung, Schuldzinsen, Kreditkosten und Betriebskosten, sonstige Kosten in
Verbindung mit Veräußerung (zB Energieausweis)
- ab 1.1.2016: Bei Tarifbesteuerung sind auch die mit der Veräußerung im Zusammenhang stehenden
Kosten als Werbungskosten abzugsfähig
4) ua Vermittlungsprovision, Grunderwerbsteuer, Gerichtsgebühren für Grundbucheintragung,
Notarkosten, Anwaltskosten, Steuerberatungshonorare, Übersetzungskosten, Schätzungskosten, etc
5) § 28 Abs 6 EStG; eingeschränkt auf bis zum Veräußerungszeitpunkt tatsächlich bezogene Beträge
(Annuitätenzuschüsse, etc)