



Die steuerlichen Fragen rund um Grundverkehr und Grundinanspruchnahme

**Forstökonomische Tagung 2017
Bruck/Mur**

8. November 2017



Mag. Michael Bergmann
Steuerberater & Unternehmensberater
LBG Wien Steuerberatung GmbH
Tel.: 53105-1201
E-Mail: m.bergmann@lbg.at



Steuerberatung ▪ Bilanz ▪ Buchhaltung ▪ Personalverrechnung ▪ Gutachten ▪ Prüfung ▪ Unternehmensberatung www.lbg.at

Waldkauf – Allgemein



Österreich

Steuerberatung ▪ Wirtschaftsprüfung ▪ Consulting

- **Anschaffungskosten des stehenden Holzes können aktiviert werden**
- **Aufteilung prinzipiell nach dem Wertverhältnis der Verkehrswerte**
- **Pauschalregelung analog zum Verkauf auf Basis der Pauschalierungs-Verordnung**
- **Vorteil:**
 - bei Schlägerung kann entsprechend der Einschlagmenge abgeschrieben werden
 - Steuerpflicht nur für den Unterschiedsbetrag zwischen Erlös und Abschreibung auf das stehende Holz

© 2017 LBG Österreich

Steuerberatung ▪ Bilanz ▪ Buchhaltung ▪ Personalverrechnung ▪ Gutachten ▪ Prüfung ▪ Unternehmensberatung www.lbg.at

- **Waldkauf unterliegt im Allgemeinen**
 - Grunderwerbsteuer 3,5% vom Wert der Gegenleistung
 - Eintragungsgebühr 1,1% vom Wert der Gegenleistung
- **Befreiung von der Grunderwerbsteuer möglich**
 - Flurbereinigung nach § 3 Abs. 1 Z 4 GrEStG
 - Arrondierungskäufe
 - Abwicklung durch Agrarbezirksbehörde

- Aufdeckung stiller Reserven
- Grund und Boden – Immobilienertragsteuer
- Stehendes Holz – progressive Besteuerung
- Aufteilung Kaufpreis nach der Verhältnismethode
- Pauschalregelung bis Euro 250.000 p.a. anwendbar
- Verkauf eines Betriebes (Teilbetriebes) – Freibetrag bzw. 3-Jahresverteilung möglich
- Anwendung Hälftesteuersatz, wenn Verkäufer 60. Lebensjahr vollendet hat und Erwerbstätigkeit eingestellt wird

■ Grund und Boden

- **Altvermögen** (am 31. März 2012 nicht steuerverfangen)
- Pauschale Anschaffungskosten 86%
- Steuerpflicht daher für 14% des Erlöses
- Steuersatz 30%
- Immobilienertragsteuer daher 4,2%
- Kein Abzug von Veräußerungskosten möglich
- Auf Antrag auch Besteuerung analog Neuvermögen möglich
- Option zur Regeleinkünfteermittlung
- Option zur Regelbesteuerung

■ Grund und Boden

- **Neuvermögen** (am 31. März 2012 steuerverfangen)
- Bemessungsgrundlage
 - Verkaufserlös
 - Anschaffungskosten
 - Kosten der Immobilienertragsteuer-Selbstberechnung
 - = Veräußerungsgewinn/-verlust
- Steuersatz 30% - Immobilienertragsteuer

- **Grund und Boden – Befreiung von der Immobilienertragsteuer**

- Drohender behördlicher Eingriff
- Flurbereinigung

- **Stehendes Holz**

- Bemessungsgrundlage
Verkaufserlös
- Anschaffungskosten
= Veräußerungsgewinn/-verlust
- Steuersatz: progressive Besteuerung (bis 55%)

■ Pauschalregelung für „Kleinverkäufe“

- Max. Veräußerungserlöse 250.000 Euro p.a.
- Pauschal:
 - Stehendes Holz 35% des Veräußerungserlöses – progressive Besteuerung
 - Grund und Boden mit 50% des Veräußerungserlöses – Immobilienertragsbesteuerung (Alt-/Neuvermögen)

■ Gebäude, z.B. Forsthaus

- Wenn im Betriebsvermögen,
keine Anwendung der Altvermögensregelung
- Immobilienertragsbesteuerung 30%
- Kein Abzug pauschaler Anschaffungskosten

- **Jagdrecht**

- Kein Anwendungsfall Immobilienertragsteuer
- Immer progressive Besteuerung

- **Fischereirecht**

- Anwendungsfall Immobilienertragsteuer
- Keine Anwendung der Altvermögenseigenschaft

Waldverkauf – Ausnahme von der Immobilienbesteuerung

- **Behördlicher Eingriff od. zur Vermeidung eines unmittelbar drohenden behördlichen Eingriffs**
- **Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahrens**
 - Grundsätzlich Tauschvorgänge, daher prinzipiell steuerpflichtig, aber befreit
 - Erworbenes Grundstück tritt hinsichtlich aller relevanten Umstände an die Stelle des abgegebenen Grundstückes
 - Ausgleichszahlung in Geld ist in dem nach den jeweiligen Gesetzesbestimmungen zulässigen Ausmaß von der Befreiung umfasst

Waldverkauf – Ausnahme von der Immobilienbesteuerung



Österreich

Steuerberatung • Wirtschaftsprüfung • Consulting

- **Gilt auch zur besseren Gestaltung von Bauland (Baulandumlegungsverfahren)**
- **Übertragung stiller Reserven**
 - Die Gewinne aus der Aufdeckung der stillen Reserve können innerhalb von 12 Monaten auf neu angeschafften Wald übertragen werden
 - Dadurch keine (sofortige) Besteuerung der stillen Reserven
 - Verschiebung auf den Verkaufszeitpunkt des neu angeschafften Waldes

© 2017 LBG Österreich

Steuerberatung • Bilanz • Buchhaltung • Personalverrechnung • Gutachten • Prüfung • Unternehmensberatung www.lbg.at

Waldverkauf – Ausnahme von der Immobilienbesteuerung



Österreich

Steuerberatung • Wirtschaftsprüfung • Consulting

- **Einstufung als gewerblicher Grundstückshändler**
 - Keine Verkaufsobergrenze
 - Im Rahmen des Waldbesitzes ist die wiederholte Veräußerung von Grundstücken, die bereits in der Absicht der alsbaldigen Veräußerung erworben worden sind, schädlich
 - Weitere Indizien:
 - Große Dichte an Grundstücksverkäufen
 - Verwendung der Verkaufserlöse zum Erwerb neuer Grundstücke
- **Als gewerblicher Grundstückshändler unterliegt auch der Veräußerungserlös von Grund und Boden (Waldboden) der progressiven Besteuerung bis 55%**

© 2017 LBG Österreich

Steuerberatung • Bilanz • Buchhaltung • Personalverrechnung • Gutachten • Prüfung • Unternehmensberatung www.lbg.at

- **Ausgleich eines Nachteils/Schadens**
- **Ersatz für**
 - Benützung
 - Bodenwertminderung
 - Bauliche Anlagen und Inventar
 - Einnahmenausfall und/oder Wirtschafterschwernisse
- **Aufteilung auf Basis eines Sachverständigengutachtens empfehlenswert**

- **Benützungsentgelt**
 - Voll steuerpflichtig
- **Bodenwertminderung (keine Einschränkung auf Servitutsfläche, Gesamtgrundstück kann wertgemindert sein)**
 - Zeitlich unbeschränkt und unwiderruflich eingeräumt - > steuerfrei
 - Gemeiner Wert des Grund und Bodens ist Obergrenze für Steuerfreiheit
 - Nicht auf drohende Enteignung eingeschränkt, gilt auch für Inanspruchnahme im öffentlichen Interesse
- **Bauliche Anlagen und Inventar**
 - Voll steuerpflichtig

■ Einnahmenausfall und Wirtschafterschwernis

- Prinzipiell voll steuerpflichtig
- Für bilanzierenden Betrieb – 20 Jahres-Verteilung steuerlich möglich
- Einnahmen-Ausgaben-Rechner – auf Antrag 3 Jahres-Verteilung
- Teilpauschalierter Betrieb – auf Antrag 3 Jahres-Verteilung
- Vollpauschalierter Betrieb – keine gesonderte Steuerpflicht (außer bei Verminderung des Einheitswertes)

■ Steuerliche Verwaltungsvereinfachung

- Insbes. im Falle der Einräumung von Leitungsrechten
- Bis zu Euro 30.000 p.a.
- Bis zu Euro 50.000 einmalig
- Waldanteil < 10%
 - Kein Maststandort: 30% steuerfrei, 70% steuerpflichtig
 - Maststandort: 45% steuerfrei, 55% steuerpflichtig
- Waldanteil > 10% < 70%
 - 45% steuerfrei, 55% steuerpflichtig
- Waldanteil > 70%
 - 60% steuerfrei, 40% steuerpflichtig

Übersicht Entschädigungen (EStR Rz 5173a) – Leitungsentschädigungen



Österreich

Steuerberatung • Wirtschaftsprüfung • Consulting

	Von Voll- oder Teilpauschalierung erfasst	Einnahmen-Ausgabenrechnung oder Bilanzierung (§ 4/1)
Servitutsentgelt	stpfl	stpfl
Optionsentgelt	stpfl	stpfl
Bodenwertminderung im öffentlichen Interesse	steuerfrei	steuerfrei
Ertragsausfälle und Wirtschafterschwernisse		
Flurschäden	Ja	stpfl
Randschäden	Ja	stpfl
Hiebsunreife	Ja	stpfl
Schlägerung zur Unzeit	Ja	stpfl
Jagdbeeinträchtigung	Nein, gesondert anzusetzen	stpfl
Bewirtschaftungerschwernisse	Ja	stpfl
Schlägerungs- und Räumungskosten	Ja	stpfl
Entschädigung Notzaun	Ja	stpfl
luf Nutzungsentgang	Ja	stpfl
Verlust von Arbeitseinkommen	Nein, gesondert anzusetzen	stpfl
Abgeltung des Überhangs von Gebäuden und Maschinen	Nein, gesondert anzusetzen	stpfl

© 2017 LBG Österreich

Steuerberatung • Bilanz • Buchhaltung • Personalverrechnung • Gutachten • Prüfung • Unternehmensberatung www.lbg.at

Umsatzsteuer



Österreich

Steuerberatung • Wirtschaftsprüfung • Consulting

- **Verkauf von Grund und Boden**
 - prinzipiell § 6 Abs 1 Z 9 a UStG anwendbar (unecht steuerfrei)
 - aber Optionsmöglichkeit gem. § 6 Abs 2 UStG
 - Normalsteuersatz: 20% USt
- **Servitutseinräumung**
 - Dulden/Unterlassen
 - Normalsteuersatz: 20% USt
(Sonderregelung für umsatzsteuerpauschalierte Land- und Forstwirte)
- **Vorübergehende Überlassung (Miete f. Grund und Boden)**
 - Prinzipiell § 6 Abs 1 Z 16 anwendbar (unecht steuerfrei)
 - Aber Optionsmöglichkeit gem. § 6 Abs 2 UStG
 - Normalsteuersatz: 20% USt

© 2017 LBG Österreich

Steuerberatung • Bilanz • Buchhaltung • Personalverrechnung • Gutachten • Prüfung • Unternehmensberatung www.lbg.at



Weil's um Ihr Unternehmen geht.

Kompetent beraten,
österreichweit.



Steuerberatung ■ Wirtschaftsprüfung ■ Consulting

LBG Österreich ist mit 500 qualifizierten Mitarbeiter/innen an 30 Standorten eines der bedeutendsten Beratungsunternehmen in Österreich. Wir beraten Unternehmen vielfältigster Branchen, Rechtsformen und Unternehmensgrößen – Familienunternehmen, Personen- und Kapitalgesellschaften, Einzelunternehmer, Freie Berufe, mittelständische Unternehmensgruppen, private und öffentliche Institutionen, Vereine, Verbände sowie international tätige Unternehmen.



LBG Österreich

Eisenstadt • Großpetersdorf • Mattersburg • Neusiedl/See • Oberpullendorf • Oberwart • Klagenfurt • Villach • Wolfsberg • St. Pölten • Gänserndorf • Gloggnitz • Gmünd
Hollabrunn • Horn • Korneuburg • Mistelbach • Neunkirchen • Waidhofen/Thaya • Wr. Neustadt • Linz • Ried • Steyr • Salzburg • Graz • Bruck/Mur • Leibnitz • Liezen • Innsbruck • Wien



Steuerberatung • Bilanz • Buchhaltung • Personalverrechnung • Gutachten • Prüfung • Unternehmensberatung www.lbg.at