

Verkauf von Grundstücken eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs einer Körperschaft öffentlichen Rechts

Die Besteuerungsbestimmungen für **Körperschaften öffentlichen Rechts** (z.B. Gemeinden, Kirchen usw.) sind mitunter durch hohe Komplexität gekennzeichnet. Im Zusammenhang mit **Grundstücksveräußerungen** stellte sich u.a. die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Körperschaft öffentlichen Rechts eine "**private Grundstücksveräußerung**" i.S.d. § 30 EStG tätigen kann, welche dann der **Immobilienwertsteuer** unterliegt. Eine dazu ergangene Entscheidung des **VwGH** (GZ Ro 2016/15/0025 vom 27.6.2018) betraf die **Veräußerung von Grundstücken** aus einem **land- und forstwirtschaftlichen Betrieb**. Eine Besonderheit bei Körperschaften öffentlichen Rechts besteht darin, dass ein **land- und forstwirtschaftlicher Betrieb nicht** als Betrieb gewerblicher Art gilt und daher nicht der **unbeschränkten Steuerpflicht** unterliegt. Fraglich ist aber, ob es sich dabei um (steuerbefreites) "Betriebsvermögen" oder abgabenrechtlich wie "**Privatvermögen**" zu behandelndes Vermögen handelt, welches im Falle der Veräußerung von Grundstücken eine Immobilienwertsteuer auslösen kann.

Der **VwGH** hat dabei die vom BFG vertretene Ansicht, dass die Veräußerung von Grundstücken, die dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugehörig waren, **keine private Grundstücksveräußerung** darstellt und der Verkauf daher nicht der Körperschaftsteuer unterliegt, **nicht geteilt**. In seiner Entscheidung ging der VwGH davon aus, dass Körperschaften öffentlichen Rechts **außerhalb** des "fiktiven" Steuersubjekts des **Betriebes gewerblicher Art kein steuerliches Betriebsvermögen** besitzen (können) und dabei grundsätzlich der **beschränkten Steuerpflicht** unterliegen. Diese **beschränkte Steuerpflicht** umfasst seit 2012 auch **Veräußerungen von Grundstücken**, die keinem Betrieb gewerblicher Art zuordenbar sind.