

Gebäudeentnahme zu steuerlichen Buchwerten

Bei Entnahmen von bebauten Grundstücken aus dem betrieblichen in den privaten Bereich kommt grundsätzlich der Teilwert zum Ansatz, wodurch die im betrieblichen Bereich entstandenen stillen Reserven aufgedeckt und einer Besteuerung unterworfen werden. Eine solche Entnahme von Gebäuden aus dem Betriebsvermögen erfolgte oftmals im Rahmen der Betriebsaufgabe oder um das Gebäude zu vermieten. Bislang gab es in diesem Zusammenhang immerhin die Begünstigung, dass die Entnahme von Grund und Boden zum steuerlichen Buchwert und somit steuerneutral erfolgte (vorausgesetzt, es liegt keine Ausnahme vom besonderen Steuersatz gem. § 30a EStG vor). Hingegen kam bei der Entnahme von Gebäuden der Teilwert (entspricht ca. dem Verkehrswert) zum Tragen, wodurch die aufgedeckten stillen Reserven im Zeitpunkt der Entnahme versteuert werden mussten - sofern nicht eine Ausnahme im Rahmen der begünstigten Betriebsaufgabe anwendbar war. Abgelehnt wurde eine etwaige Entnahme von Gebäuden zum Buchwert damals mit der Begründung, dass Gebäude im Betriebsvermögen einer intensiveren Nutzung und daher einem anderen Werteverzehr unterliegen als im Privatvermögen. Die Folgen intensiver Nutzung sind hohe Abschreibungen und unter Umständen die Bildung hoher stiller Reserven - diese stillen Reserven wollte der Gesetzgeber anlässlich der Entnahme (sonder)besteuern. Diese Ausnahme nach § 24 Abs. 6 EStG bestand dann, wenn das Gebäude bis zur Betriebsaufgabe der Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen gewesen war, auf das Gebäude keine stillen Reserven übertragen worden sind und der Steuerpflichtige (abgesehen vom Todesfall) entweder das 60. Lebensjahr vollendet und die Erwerbstätigkeit eingestellt hat oder wegen körperlicher oder geistiger Behinderung erwerbsunfähig wurde und nicht mehr in der Lage, den Betrieb weiterzuführen.

Durch das Abgabenänderungsgesetz 2023 ist es seit 1.7.2023 zu einer bedeutsamen Ausweitung der Begünstigung (i.S.d. Ansatzes des steuerlichen Buchwerts) bei Entnahmen gekommen. Folglich können neben Grund und Boden auch Gebäude und grundstücksgleiche Rechte steuerneutral zum Buchwert entnommen werden - der steuerliche Entnahmewert/Buchwert stellt dann die Anschaffungskosten für die weitere steuerliche Behandlung wie z.B. die

Abschreibung dar. Die Entnahme zum Teilwert (ca. Verkehrswert) kommt für Grund und Boden, Gebäude und grundstücksgleiche Rechte nur dann zum Tragen, wenn eine Ausnahme vom besonderen Steuersatz gem. § 30a Abs. 3 EStG besteht. Dies gilt etwa für Grundstücke des Umlaufvermögens oder bei Grundstücken von Steuerpflichtigen, deren betriebliche Tätigkeit in der gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken liegt (gewerblicher Grundstückshandel und Immobilienentwickler). Schließlich besteht eine Ausnahme für Grundstücke, soweit deren Buchwert vor dem 1.4.2012 durch eine Teilwertabschreibung gemindert wurde oder soweit stille Reserven vor dem 1.4.2012 aufgedeckt worden sind.

Durch den Wegfall der Entnahmebesteuerung von Gebäuden soll eine wirtschaftlich sinnvolle außerbetriebliche Nutzung von oft lange Zeit leerstehenden Betriebsgebäuden erreicht werden und letztlich auch aufgrund des reduzierten Leerstands die voranschreitende Bodenversiegelung in Österreich eingedämmt werden. Konkret können nunmehr lang leerstehende Betriebsgebäude für eigene Wohnzwecke oder zur Vermietung verwendet werden, ohne im Entnahmezeitpunkt stille Reserven aufdecken zu müssen – dies erfolgt erst im Rahmen einer späteren Veräußerung. Ebenso wird die Betriebsübergabe an Kinder unter Zurückbehaltung der Liegenschaften durch die Ausweitung der Begünstigung erleichtert.

In bestimmten Fällen nach dem 30. Juni 2023 kann freiwillig zur Besteuerung optiert werden. Dies gilt etwa für Betriebsaufgaben in Folge des Todes des Steuerpflichtigen oder in Folge von Erwerbsunfähigkeit oder bei Vollendung des 60. Lebensjahres mit Einstellung der Erwerbstätigkeit. Dann kann auf Antrag auf die Buchwertentnahme verzichtet werden und der gemeine Wert des Gebäudes bzw. auch von Gebäude(teile)n angesetzt werden. Dann kann, sofern seit Eröffnung des Betriebs oder dem letzten entgeltlichen Erwerbsvorgang sieben Jahre verstrichen sind, der auf das Gebäude entfallende Aufgabegewinn mit dem Hälftesteuersatz versteuert werden (in der Regel 25 % bis 27,5 %). Die Ausübung der Option kann etwa dann sinnvoll sein, wenn laufende Verluste oder Verlustvorträge, welche anderweitig nicht oder nicht steueroptimaler verwertet werden können, mit dem Aufgabegewinn verrechnet werden können.

Bild: © Adobe Stock - stokkete