



## IMMO-EST-BEFREIUNG BEI GRUNDSTÜCKSTAUSCH



Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hat erstmals die Voraussetzungen der Befreiungsbestimmung für die Immobilienertragsteuer (ImmoESt) bei Tauschvorgängen von Grundstücken im Rahmen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland konkretisiert.

Die Immobilienertragsteuer umfasst nicht nur die Veräußerungen von Grund und Boden, Gebäuden und grundstücksgleichen Rechten, sondern auch Grundstückstauschvorgänge. Somit unterliegt auch ein Grundstückstausch der ImmoESt. Gesetzlich sind verschiedene Befreiungstatbestände von der ImmoESt vorgesehen. **Einer dieser Befreiungstatbestände** sieht vor, dass Einkünfte aus Grundstückstauschvorgängen im Rahmen behördlicher Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland, sogenannte **Baulandumlegungen**, insbesondere nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften, steuerfrei sind. Nach der Rechtsansicht der Finanz kommt die Befreiung von der ImmoESt bei Grundstückstauschvereinbarungen aber nicht zur Anwendung, wenn diese Tauschvorgänge auf privatrechtlichen Tauschvorgängen beruhen, unabhängig vom Vorhandensein eines öffentlichen Interesses an der Maßnahme. Der VwGH sieht das aber anders.

### Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes

Ausgangslage der Entscheidung des VwGH war, dass ein Eigentümer zweier Grundstücke im Zuge eines Straßenbaus einen Teil seiner Grundstücke an die Gemeinde unentgeltlich abtreten musste. Diese Abtretung hatte zur Folge, dass die (Rest-)Grundstücke zu schmal für eine Bebauung wurden. Der darauffolgende Tausch dieser unbebaubaren Grundstücke mit Grundstücken angrenzender Nachbarn um ein neues, bebaubares Grundstück zu erhalten, beurteilte die Finanz zunächst als steuerpflichtige Grundstücksveräußerung.

Der VwGH führte dagegen aus, dass die Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland beigetragen haben. Die nach der Rechtsprechung insbesondere dann vorliegt, **wenn damit relevanten öffentlichen Interessen unter dem Gesichtspunkt der besseren Bebaubarkeit gedient wird**. Sie wurden durch eine Maßnahme der Gemeinde (Erschließung des in Bauland umgewidmeten Bereichs durch die Errichtung einer Straße) in **Gang gesetzt**, womit das öffentliche Interesse an diesen Maßnahmen hinreichend dokumentiert wird.

Die nach Abtretung der Grundflächen dem Mitbeteiligten verbliebenen Flächen waren für eine Bebauung ungeeignet. Ein durch eine solche Situation ausgelöster Tausch wie der hier zu beurteilende erfolgt noch „im Rahmen“ der ihm zugrundeliegenden behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland. Somit war die Befreiungsbestimmung anwendbar.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **eccontis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1