

## Welcher Vertragstyp löst ImmoESt aus?

Private Grundstücksveräußerungen unterliegen, sofern keine Befreiungsbestimmung zur Anwendung gelangt, der Immobilienertragsteuer iHv 30% (§ 30 EStG). Als Zeitpunkt der Veräußerung bzw Anschaffung ist im Zusammenhang mit Grundstücken der **Abschluss des zivilrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts** (zB Kauf- oder Tauschvertrag) und nicht der Zeitpunkt der sachenrechtlichen Übergabe maßgebend. Der förmliche Abschluss des Kaufvertrags ist nur dann nicht (mehr) relevant, wenn schon vorher ein Tatbestand verwirklicht wurde, der den wirtschaftlichen Vorteil eines Verkaufsgeschäfts für beide Vertragsteile vorwegnimmt.

Jeder Sachverhalt muss dabei einzelfallbezogen nach dem jeweils konkret vereinbarten Vertragsinhalt beurteilt werden. Überblicksmäßig kann das Zustandekommen eines zivilrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts wie folgt zusammengefasst werden:

Das Verpflichtungsgeschäft kommt grundsätzlich noch nicht zustande bei:
Abschluss eines <b>Optionsvertrags</b> : Veräußerung erst bei Ausübung der Option.
Abschluss eines <b>Mietvertrags mit Kaufoption</b> : Veräußerung erst bei Ausübung der Option.
Abschluss eines <b>Nutzungsvertrags</b> , der dem Nutzungsberechtigten das Recht einräumt, bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen den Abschluss eines Kaufvertrags zu verlangen.
Abschluss eines <b>Vorvertrags</b> als <b>bloße Verabredung</b> , erst künftig einen Vertrag schließen zu wollen.
Abschluss eines <b>Kaufvertrags mit aufschiebender Bedingung</b> , sofern der <b>Bedingungseintritt nicht hinreichend wahrscheinlich</b> ist: Veräußerung erst bei Bedingungseintritt.

Das Verpflichtungsgeschäft kommt grundsätzlich zustande bei:
Abschluss eines <b>Kaufvertrags</b> .
Abschluss eines <b>Kaufvertrags mit aufschiebender Bedingung</b> , sofern der <b>Bedingungseintritt hinreichend wahrscheinlich</b> ist (zB Genehmigung durch die Grundverkehrskommission).
Abschluss eines <b>Kaufvertrags mit auflösender Bedingung</b> : Nach Ansicht der Finanzverwaltung beseitigt eine spätere Auflösung des Verpflichtungsgeschäfts infolge des Eintritts der Bedingung nicht die ursprüngliche Veräußerung. Es liegt vielmehr ein neuerlicher Anschaffungs- bzw Veräußerungsvorgang vor.
Abschluss eines <b>Tauschvertrags</b> .
Abschluss eines <b>Leibrentenvertrags</b> .
Abschluss eines <b>Anwarchtsvertrags</b> zum Erwerb des Wohnungseigentums.
Abschluss eines <b>Vertrags</b> vor dem eigentlichen Kaufvertrag, der den wirtschaftlichen Vorteil eines Verkaufsgeschäfts für beide Vertragsteile bereits vorwegnimmt.
<b>Ausübung der Option</b> eines abgeschlossenen Optionsvertrags durch den dazu berechtigten Vertragspartner.

Quelle: MANZ, SteuerExpress