

Informationen zum Steuerrecht

07.10.2022: Welchen Steuern unterliegt der Verkauf von Waldgrundstücken?

Wird ein Waldstück durch einen Land- oder Forstwirt veräußert, so ist dabei zu beachten, dass aus steuerlicher Sicht zwei getrennte Wirtschaftsgüter vorliegen, welche unterschiedlich zu behandeln sind. So unterliegt der Gewinn, der auf Grund und Boden entfällt, der Immobilienertragsteuer, während hingegen der Gewinn aus der Veräußerung des stehenden Holzes (auch eines Jagdrechts) gesondert zu ermitteln ist. Lesen Sie mehr...

Verkauf des stehenden Holzes

Werden Waldgrundstücke mit einem jährlichen Gesamtveräußerungserlös bis EUR 250.000,00 veräußert, so ist der Veräußerungsgewinn für das stehende Holz pauschal mit 35 % vom gesamten Veräußerungserlös zu ermitteln; aufgrund der Pauschalierung verbleiben die restlichen 15 % steuerfrei. Dieser Veräußerungsgewinn ist in der Folge neben den mitunter pauschal ermittelten laufenden Einkünften des Land- oder Forstwirts gesondert zum Tarifsteuersatz zu versteuern.

Neben dieser pauschalen Ermittlung hat der Steuerpflichtige auch die Möglichkeit, den tatsächlichen Wert des stehenden Holzes durch ein Sachverständigengutachten ermitteln zu lassen. Übersteigt jedoch der jährliche Gesamtveräußerungserlös für Waldgrundstücke die Grenze von EUR 250.000,00, so ist eine pauschale Ermittlung des Veräußerungsgewinns für das stehende Holz ausgeschlossen und es ist verpflichtend ein Sachverständigengutachten einzuholen.

Verkauf von Grund und Boden

Für Waldverkäufe ab 01.04.2012 ist infolge der Immobilienertragsteuer der auf Grund und Boden entfallende Veräußerungsgewinn gesondert zu versteuern. Übersteigt der jährliche Gesamtveräußerungserlös nicht den Wert von EUR 250.000,00, so ist es unbedenklich, wenn der auf Grund und Boden entfallende Teilerlös pauschal mit 50 % des Gesamtveräußerungserlöses angenommen wird. Basierend auf dieser Bemessungsgrundlage ist, in der Folge abhängig davon ob Alt- oder Neuvermögen vorliegt, sodann der anteilige Veräußerungsgewinn entsprechend zu ermitteln und zu versteuern.

Wurde hingegen aufgrund des Überschreitens der Erlösgrenze von EUR 250.000,00 ein verpflichtendes Sachverständigengutachten eingeholt, so ist der laut Gutachten auf Grund und Boden entfallende Veräußerungserlös heranzuziehen. Die Berechnung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer erfolgt dann in der Regel durch den rechtlichen Vertreter (Notar, Rechtsanwalt).

Beispiel

Waldparzelle, Verkaufspreis: EUR 100.000,00

Annahme:	Altgrundstück (letzter entgeltlicher Erwerb vor dem 31.03.2002)
ImmoEst.:	4,2% von EUR 50.000,00 (= 50% des Kaufpreises)
Einkommensteuer:	je Tarif 0% bis 55% von EUR 35.000,00 (= 35% des Kaufpreises – Pauschalierung)

Vorsicht beim Waldtausch

Beim Waldtausch (auch beim wertgleichen) liegen auf beiden Seiten je ein „Kauf“ und ein „Verkauf“ vor. Steuerlich bedeutet dies, dass jeder Tauschpartner Immobilienertragssteuer, Einkommensteuer für das stehende Holz und Grunderwerbsteuer sowie Eintragungsgebühr zu bezahlen hat, selbst wenn wertgleich getauscht wurde!

Quelle bzw. weiterführende Informationen finden Sie unter:

<http://tirol.lko.at/steuern-beim-waldverkauf-landwirtschaftskammer-tirol+2400+2779047>

Obige Ausführungen stellen allgemeine Informationen zum Thema des jeweiligen Newsletters dar (Ausführungen ohne Gewähr) und können deshalb ein persönliches Beratungsgespräch keinesfalls ersetzen. Zögern Sie deswegen nicht uns bei Fragen oder Unklarheiten zu kontaktieren! Ihr Team der Steuerberatung Illmer und Partner – Die kompetente Beratung in Landeck.

Stand: 07.10.2022