

29. Juni 2017

BMF-010221/0114-VI/8/2017

EAS 3383

Veräußerung eines Grundstücks in Tschechien nach Ablauf der tschechischen Spekulationsfrist

Nach [Art. 13 Abs. 1 DBA Tschechien](#) dürfen Gewinne, die eine in einem Vertragsstaat ansässige Person aus der Veräußerung von im anderen Vertragsstaat gelegenen unbeweglichen Vermögen im Sinne des [Art. 6 DBA Tschechien](#) (Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen) bezieht, im anderen Vertragsstaat besteuert werden. Veräußert daher eine in Österreich ansässige Person eine in ihrem Privatvermögen befindliche, in Tschechien gelegene Liegenschaft, so weist Art. 13 Abs. 1 DBA Tschechien das Besteuerungsrecht für den Veräußerungsgewinn Tschechien zu.

Dies gilt auch für Fälle, in denen in Tschechien gelegene Liegenschaften von in Österreich ansässigen Personen aufgrund des Ablaufs der in Tschechien derzeit für Grundstücke geltenden Spekulationsfrist von fünf Jahren steuerfrei aus ihrem Privatvermögen veräußert werden. An der Zuweisung des Besteuerungsrechts an Tschechien vermag in diesen Fällen auch [Art. 22 Abs. 1 lit. c DBA Tschechien](#) nichts zu ändern, wonach Einkünfte oder Vermögen einer in Österreich ansässigen Person, die nach dem Abkommen in Tschechien besteuert werden dürfen, ausnahmsweise dann in Österreich besteuert werden können, wenn Tschechien das Abkommen so anwendet, dass es diese Einkünfte oder dieses Vermögen von der Besteuerung ausnimmt. So kommt der dem Art. 23A Abs. 4 OECD-Musterabkommen nachgebildete Art. 22 Abs. 1 lit. c DBA Tschechien nur dann zur Anwendung, wenn Tschechien aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens befreit (Qualifikationskonflikt), nicht aber, wenn – wie in den oben genannten Fällen – Tschechien zwar grundsätzlich sein durch das Doppelbesteuerungsabkommen eingeräumtes Besteuerungsrecht wahrnimmt, es jedoch aufgrund der Anwendung von tschechischem innerstaatlichen Recht zu keiner Besteuerung kommt.

Darüber hinaus ist der Gewinn aus der Veräußerung der Liegenschaft in Österreich (wenn keine Regelbesteuerungsoption gemäß [§ 30a Abs. 2 EStG 1988](#) ausgeübt wurde) nicht im Wege des Progressionsvorbehalts zu berücksichtigen, weil nach österreichischem innerstaatlichen Recht die Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen auf Grund des

besonderen Steuersatzes keine progressionserhöhende Wirkung entfalten (vgl. EStR 2000 Rz 6631).

Bundesministerium für Finanzen, 29. Juni 2017