

25. Juli 2012

BMF-010221/0494-IV/4/2012

EAS 3292

Veräußerung von Auslandsimmobilien

Beabsichtigt ein in Österreich ansässiger Steuerpflichtiger seinen am 31.3.2012 nicht mehr steuerverfangenen Immobilienbesitz in Deutschland und in Kanada zu veräußern, so kommt nach innerstaatlichem Recht für beide Veräußerungsvorgänge der Sondersteuersatz von 25% zur Anwendung.

Der bei Veräußerung des **deutschen** Grundstückes erzielte Veräußerungsgewinn ist allerdings gemäß [Artikel 23 Abs. 2 lit. a](#) iVm [Art. 13 Abs. 1 DBA-Deutschland](#) in Österreich von der Besteuerung freizustellen. Der Umstand, dass der Veräußerungsgewinn gemäß [§ 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988](#) pauschal in Höhe von 14% des Veräußerungserlöses anzusetzen ist, bewirkt nicht den Verlust der "Abgeltungswirkung". Denn auch der mit 14% pauschalierte Veräußerungsgewinn unterliegt nach [§ 30a Abs. 1 EStG 1988](#) dem besonderen Steuersatz von 25% und erlangt dadurch die in dieser Bestimmung vorgesehene Progressionsunwirksamkeit. Diese kann nicht durch den DBA-Progressionsvorbehalt verloren gehen.

Der bei Veräußerung des **kanadischen** Grundstückes erzielte Veräußerungsgewinn darf gemäß [Artikel 13 Abs. 1 DBA-Kanada](#) in Kanada besteuert werden, unterliegt aber infolge des mit Kanada vereinbarten Anrechnungssystems der österreichischen Besteuerung. Die österreichische Steuer ist gemäß [§ 30b Abs. 4 EStG 1988](#) im Wege der "besonderen Vorauszahlung" (Sonder-VZ) zu entrichten; die kanadische Steuer ist nach Maßgabe des [Art. 23 Abs. 2 DBA-Kanada](#) auf diese österreichische Steuer anzurechnen. Nach geltender Rechtslage besteht im gegebenen Zusammenhang keine Vorschrift, die es untersagt, die DBA-Anrechnungsverpflichtung bereits unmittelbar bei Berechnung der Sonder-VZ zu berücksichtigen. Allerdings müsste die Höhe der kanadischen Steuer im Zeitpunkt der Fälligkeit der besonderen Vorauszahlung bereits in ihrer Auswirkung auf die Höhe der VZ-Schuld einwandfrei dokumentierbar feststehen. Diese Voraussetzung wäre erfüllt, wenn auf österreichischer Seite nur 14% des Veräußerungserlöses die Bemessungsgrundlage für die mit 25% zu bemessende Vorauszahlung bilden und wenn nach kanadischem Recht der

tatsächliche Veräußerungsgewinn erfasst wird und zu einer kanadischen Steuer führt, deren Anrechnung offenkundig zur Nullstellung der österreichischen Vorauszahlung führen muss.

Bundesministerium für Finanzen, 25. Juli 2012