

## Haushaltsgesetz 2025: Aufwertung von Grundstücken und Beteiligungen

Das Haushaltsgesetz 2025 führt im Gesetzesentwurf die Möglichkeit ein, den Anschaffungswert von Beteiligungen sowie von Baugrundstücken und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken aufzuwerten.

### Details zur Neufestsetzung

Es können insbesondere folgende Vermögenswerte einer Neubewertung unterzogen werden:

- Beteiligungen, die am 1. Januar eines jeden Jahres gehalten werden, unter der Voraussetzung, dass bis spätestens 30. November desselben Jahres die entsprechende Ersatzsteuer entrichtet wird.
- Grundstücke, sowohl Baugrundstücke als auch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die am 1. Januar eines Jahres im Besitz sind, können durch Zahlung einer Ersatzsteuer bis spätestens 30. November desselben Jahres neu bewertet werden.

### Vergleich mit früheren Regelungen

Es ist also weiterhin möglich, den normalen Wert von Beteiligungen oder gehandelten Wertpapieren zum 1. Januar des Jahres anstelle des ursprünglichen Anschaffungspreises für die Berechnung von Kapitalgewinnen und -verlusten anzusetzen. Hierfür wird wie bisher eine Ersatzsteuer von 16 % erhoben.

Mit dem Haushaltsgesetz 2025 wird diese Möglichkeit nunmehr dauerhaft in das Steuerrecht aufgenommen.

### Praktische Aspekte der Regelung

Die bisherige Praxis hat zahlreiche Klärungen hervorgebracht, etwa zu Themen wie:

- Unwiderruflichkeit oder Widerrufbarkeit der Entscheidung,
- Folgen bei unterbliebener Zahlung,
- Rückforderung von Steuern für Vorjahre.

Gemäß ministeriellem Rundschreiben gilt die Aufwertung als „abgeschlossen“, wenn die gesamte Ersatzsteuer oder die erste Rate gezahlt wurde.

In diesem Fall kann der Steuerpflichtige den neuen Anschaffungswert verwenden.

Wenn die Zahlung nach Ablauf der Frist erfolgt, ergeben sich folgende Konsequenzen:

a) Für die erste Rate oder Einmalzahlung:

- Der neu festgesetzte Wert kann nicht zur Berechnung von Kapitalgewinnen verwendet werden.
- Der Steuerpflichtige kann die Rückerstattung der gezahlten Steuer beantragen.

b) Für nachfolgende Raten:

- Der Steuerpflichtige kann die verspätete Zahlung selbst berichtigen.
- Andernfalls wird die Steuerforderung durch das Finanzamt festgesetzt.

### Fazit

Steuerpflichtige können durch die Neufestsetzung des Werts von Grundstücken und Beteiligungen ihre Vermögenswerte steuerlich anpassen. Zur Vermeidung negativer Konsequenzen sollten die Fristen und Verfahren sorgfältig eingehalten werden. Viele Steuerpflichtige könnten davon profitieren, weil diese Option nun dauerhaft verankert wird.

**Dr. Reinhold Kofler**

**Wirtschaftsprüfer und Steuerberater**

**Boznerstrasse, 78 – Lana**

**[info@drkofler.it](mailto:info@drkofler.it)**

**Tel. 0473 550329**