

Kanzlei Sykora Tullnerbachstr. 92a, A-3011 Neu-Purkersdorf
Gabriele Biermayer
office@immobilien-biermayer.at

Immobilienbesteuerung

Neu-Purkersdorf, am 04. September 2012

Sehr geehrte Frau Biermayer,

Folgend finden Sie ein Informationsdokument zur neuen Immobilienbesteuerung. Der österreichische Gesetzgeber hat mit 1.4.2012 die Immobilienbesteuerung natürlicher Personen sowohl im privaten als auch im betrieblichen Bereich neu geregelt. Entgegen dem bisherigen Grundsatz, dass die Veräußerung von Liegenschaften (Grund, Gebäude oder Rechte) im privaten Bereich nach Ablauf der zehn- oder fünfzehnjährigen Spekulationsfrist steuerfrei ist, kommt es nun zu einer generellen Besteuerung von Immobilienveräußerungen.

Der Veräußerungsgewinn folgt dem Grundsatz, dass Immobilienverkäufe im privaten- als auch im betrieblichen Bereich mit einer Flat-Tax in Höhe von 25 % besteuert werden – dies ist die sogenannte Immobilienertragssteuer.

Von dem Grundsatz der Flat-Tax gibt es mehrere Ausnahmen: Altbestand wird grundsätzlich anders besteuert als Neubestand, umgewidmete Grundstücke anders als nicht umgewidmete. Im betrieblichen Bereich stellen sich Fragen hinsichtlich der Übertragung stiller Reserven, etwaiger Teilwertabschreibungen und der Gewinnermittlungsart.

Die Besteuerung gilt nur für Veräußerungen (Verkauf oder Tausch von Immobilien).
Schenkungen oder Erbe sind von der neuen Besteuerung nicht betroffen.

Klassifikation

Erster Prüfschritt vor Veräußerung eines Grundstückes im Privatvermögen ist die Einteilung als Neu- oder Altbestand, da sich völlig unterschiedliche steuerliche Konsequenzen ergeben. Der Begriff Grundstück umfasst dabei Grund und Boden sowie Gebäude, Eigentumswohnungen, Baurechte etc.

Als Altbestand gelten grundsätzlich Grundstücke, die am 31.03.2012 nicht mehr steuerverfangen (d.h. nicht innerhalb der erwähnten Spekulationsfristen) waren. In der Regel sind dies alle Grundstücke, die vor dem 31.03.2002 entgeltlich erworben wurden.



Als Neubestand gelten im Umkehrschluss in der Regel all jene Grundstücke, die nach oder am 31.03.2002 entgeltlich erworben wurden, somit auch alle zukünftig zu erwerbenden Grundstücke.

Das für diese Regelungen maßgebliche Datum, ist jenes des Kaufvertrages. Bei unentgeltlichen Übertragungen (Schenkung, Erbschaft etc.), ist der Anschaffungszeitpunkt beim Rechtsvorgänger maßgeblich.

Folgen der Klassifikation:

Altbestand wird mit 3,5% vom Verkaufspreis besteuert. Kam es in der Vergangenheit zu einer Umwidmung von Grün- in Bauland, beträgt die pauschale Besteuerung 15% vom Verkaufspreis. Es ist in diesen Fällen daher nicht notwendig (oft auch gar nicht möglich) eine Differenz zwischen Verkaufspreis und Anschaffungskosten („Immobilienwert“) zu ermitteln. Alternativ kann aber trotzdem das System der Besteuerung, wie bei Neubestand gewählt werden.

Bei Neubestand wird die Differenz zwischen Verkaufspreis und Anschaffungskosten mit 25% besteuert.

$$(\text{Verkaufspreis} - \text{Anschaffungskosten}) \times 25\% = \text{zu zahlende Steuer}$$

Die Anschaffungskosten dürfen um Instandsetzungsaufwendungen und Herstellungsaufwendungen erhöht werden, sofern diese nicht bereits einkünftermindernd verwertet wurden (z.B. als Aufwand bei einer Vermietung oder als Sonderausgaben im Privatbereich). Soweit Abschreibungen im außerbetrieblichen Bereich geltend gemacht wurden, sind diese von den Anschaffungskosten abzuziehen.

Im Privatbereich können im Prinzip keine Werbungskosten (Verkäuferprovision an den Makler, Inseratskosten etc.) beim Verkaufspreis abgezogen werden. Kosten die beim Ankauf des Grundstücks angefallen sind (Maklerprovision, Grunderwerbsteuer, etc.) dürfen jedoch bei den Anschaffungskosten hinzugerechnet werden. Kosten für die Selbstberechnung der Steuer dürfen vom Verkaufspreis abgezogen werden.

Ab dem 11. Jahr, in dem das Grundstück im Eigentum gehalten wird, darf ein Inflationsabschlag von 2% pro Jahr (max. 50% insgesamt) berücksichtigt werden. Ab dem 35. Jahr beträgt der zur Anwendung kommende Steuersatz daher nur noch 12,5%.

Bei Grundstücken im Betriebsvermögen, kommt der Inflationsabschlag nur bei Grund und Boden – nicht bei Gebäuden – zum Tragen.

In gewissen Fällen, in denen in den letzten 3 Jahren vor Veräußerung bereits für das Grundstück steuer gezahlt wurde (z.B. Grunderwerbsteuer), wird diese auf die beim Verkauf zu zahlende Steuer angerechnet.



Befreiung von der ImmoESt :

Befreit sind Grundstücke, die als Hauptwohnsitz galten, wenn der Hauptwohnsitz von der Anschaffung bis zur Veräußerung, mindestens zwei Jahre, durchgehend bestanden hat. Weiters gilt die Befreiung, wenn die Immobilie innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Verkauf zumindest fünf Jahre ununterbrochen als Hauptwohnsitz gedient hat.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit der Herstellerbefreiung für selbst hergestellte Gebäude. Diese gilt nicht, wenn das Gebäude gänzlich durch Dritte hergestellt wurde, nur aus- oder umgebaut wurde oder wenn das Gebäude innerhalb der letzten zehn Jahre zur Erzielung von Einkünften (Vermietung & Verpachtung) gedient hat.

Weitere Ausnahmen von der Besteuerung bestehen bei Enteignung, Flurbereinigung, Grundstückszusammenlegung, Baulandumlegung und bei der Wertminderung von Grundstücken, die durch Maßnahmen des öffentlichen Interesses stattfand.