

# IMMOBILIENERTRAGSTEUER

ab 01.04.2012

Zur raschen Voraufinformation wird eine Erklärung der Finanzministerin, wie folgt, wiedergegeben:

„Nach dem derzeit vorliegenden Begutachtungsentwurf, soll die Neuregelung der Besteuerung von Grundstücksveräußerungen für Veräußerungen ab dem 1. April zur Anwendung kommen. Die Veräußerung von Grundstücken ist daher ab diesem Tag grundsätzlich steuerpflichtig. Im Detail bedeutet dies:

- Die 10 bzw. 15-jährige Spekulationsfrist wird abgeschafft.
- Der ermittelte Gewinn (Veräußerungskosten minus Anschaffungskosten) wird mit 25 Prozent versteuert.
- Für Grundstücke, die ab dem 1. April 2002 angeschafft wurden und kein Hauptwohnsitz waren gilt: Der Veräußerungsgewinn wird nach Ablauf des 10. Jahres jährlich um 2 Prozent, maximal aber um 50 Prozent reduziert. Dies ist der Inflationsabschlag und berücksichtigt die Inflation, die zwischen 1999 und 2010 bei 1,87 Prozent im Jahr lag. Das heißt, die Substanz wird nicht besteuert! – Der Restbetrag ist dann mit 25 Prozent zu versteuern.
- Bei Grundstücken, die vor dem 1. April 2002 angeschafft wurden, werden die Anschaffungskosten pauschal mit 86 Prozent angesetzt. D. h. der zu versteuernde Gewinn beträgt 14 Prozent des Erlöses. Diese sind dann mit 25 Prozent zu versteuern. Effektiv heißt das, dass vom Veräußerungserlös 3,5 Prozent versteuert werden.
- Bei Grundstücken, die vor dem 1. April 2002 angeschafft wurden, aber bei denen nach dem 31. Dezember 1987 – nach dem letzten entgeltlichen Erwerb – eine Änderung der Widmung in Bauland erfolgte, werden die Anschaffungskosten pauschal mit 40 Prozent des Veräußerungserlöses angesetzt. D. h. der zu versteuernde Gewinn beträgt 60 Prozent des Erlöses. Diese sind dann mit 25 Prozent zu versteuern. Effektiv heißt das, dass vom Veräußerungserlös 15 Prozent versteuert werden.
- Als Hauptwohnsitz gilt: Der Hauptwohnsitz ist das Haus oder die Wohnung, wo der Verkäufer durchgehend seit der Anschaffung für mindestens zwei Jahre gewohnt hat, oder wenn er innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens 5 Jahre seinen Hauptwohnsitz hatte.

- Selbst hergestellte Gebäude sind wie bisher von der Besteuerung befreit, wenn sie nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben. Liegt eine teilweise Nutzung zur Erzielung von Einkünften vor – das Haus wurde selbst hergestellt und nur teilweise vermietet – kann nur der nicht vermietete Teil von der Besteuerung ausgenommen werden.
- Enteignungen sind auch weiterhin steuerfrei.
- Instandsetzungen und Herstellungsaufwendungen (nicht Instandhaltung) reduzieren den Veräußerungsgewinn, soweit sie im Falle der vorangegangenen Vermietung des Grundstückes noch nicht bei der Ermittlung der Einkünfte aus VuV berücksichtigt sind. Im Falle der vorangegangenen Vermietung sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten auch um die bereits steuerlich geltend gemachte AfA zu vermindern.
- Werden die anderen laufenden Einkünfte des Steuerpflichtigen niedriger als durchschnittlich mit 25 Prozent besteuert, dann kann auf Antrag der niedrigere Tarifsteuersatz angewendet werden (Regelbesteuerungsoption).
- Einhebung/Abfuhr erfolgt wie bei GrEStG durch Notare oder Anwälte“ (Anfragebeantwortung vom 27.02.2012: Meinparlament.at)

Wien, 9. März 2012