

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN BEI VERÄUSSERUNG PRIVATER IMMOBILIEN IMMOBILIENERTRAGSTEUER (IMMO EST.)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 1. April 2014 unbefristet besteuert.

Grundsätzlich ist hinsichtlich der Ermittlung des Veräußerungsgewinns und Besteuerung zwischen

- **„steuerbefreiten Immobilien“ (Neuvermögen)** – das sind Grundstücke, die ab dem 1.4.2002 (bzw. 1.4.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) angeschafft wurden und
- **„Altfälle“** – das sind Grundstücke, die am 31.3.2012 nicht mehr steuerbefreit waren, dh. die Spekulationsfrist war zu diesem Zeitpunkt bereits abgelaufen bzw. die Grundstücke wurden vor dem 31.3.2002 angeschafft.

1. „Steuerbefreite Immobilien“ (30% Steuer auf Veräußerungsgewinn)

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **01.04.2014** angeschafft wurden (bzw. ab dem **01.04.1997**, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von **30 % des Veräußerungsgewinnes**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis.

Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener Afa, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte abgezogen worden sind, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden.

Hinweis: Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur in Zusammenarbeit mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden.

Die Meldung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

2. „Altfälle 4,2 % (bzw. 18 %) Steuer auf gesamten Kaufpreis)

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 1.4.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinnes von 14 % ergibt dies einen Steuersatz von

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

• Befreiung von der Immobilienertragsteuer

(a) Hauptwohnsitzbefreiung

Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor der Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an.

(b) Selbst erstellt Gebäude

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für selbst erstellte Gebäude (Veräußerer hat die Bauherrneigenschaft) gegeben. Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

(c) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von „steuerverfangenen“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen - neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünftel - dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem. § 30 Abs. 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30 % besteuert.

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalmethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünftel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Steuersatz von 30 %.