

Neue Immobilienertragsteuer für Private ab 1. April 2012

Private Grundstücksveräußerungen werden künftig auch außerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren steuerpflichtig sein.

Die neuen Bestimmungen **gelten ab 1. April 2012**, also für alle Veräußerungen, bei denen der Kaufvertrag nach dem 31. März 2012 abgeschlossen wird.

Der **Steuersatz** beträgt einheitlich **25%** vom Veräußerungsgewinn (daneben besteht die Möglichkeit, in den Regelsteuersatz zu optieren). Auch innerhalb der Spekulationsfrist kommt also der Steuersatz von 25% zur Anwendung. **NEU** - bisher Steuersatz nach Progression (bis 50%)

Ausnahmen gibt es wie bisher für Eigenheime und Eigentumswohnungen, die ab der Anschaffung bis zur Veräußerung mindestens 2 Jahre durchgehend oder innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung für mindestens 5 Jahre durchgehend Hauptwohnsitz des Veräußerers waren und in beiden Fällen dieser Hauptwohnsitz mit der Veräußerung aufgegeben wird (§ 30 Abs 2 Z 1 EStG). Befreit sind auch selbst hergestellte Gebäude, sofern sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben.

Ermittlung des Veräußerungsgewinnes bei Altvermögen: Als Altvermögen gelten Liegenschaften, die bis zum 31. März 2002 angeschafft wurden. Bei unentgeltlichen Zuwendungen gilt als Anschaffungszeitpunkt der Zeitpunkt des Erwerbs des Rechtsvorgängers. Bei Altvermögen gilt, dass die Anschaffungskosten pauschal mit 86% angenommen werden; 40% im Falle von **Umwidmungen** (idR in Bauland), wenn die Umwidmung nach dem 31. Dezember 1987 erfolgt ist. Die Effektivbesteuerung beträgt daher **3,5%** des Verkaufserlöses bzw. **15%** im Falle der Umwidmung. Auf Antrag kann die Gewinnermittlung auch nach den Regeln für Neuvermögen erfolgen.

Ermittlung des Veräußerungsgewinnes bei Neuvermögen: Für Neuvermögen (Anschaffung nach dem 31. März 2002) gilt, dass der Gewinn durch den Abzug der Anschaffungskosten vom Veräußerungserlös zu ermitteln ist. Zu beachten ist, dass der Abzug von Werbungskosten bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nicht mehr möglich ist (Maklerprovision, Inserate, Vertragserrichtungskosten). Vermindert werden kann der Erlös um die Kosten für die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer und den Inflationsabschlag (jährlich 2% ab dem 11. Jahr nach der Anschaffung, maximal jedoch 50 % des Gewinns) sowie um Instandsetzungsaufwendungen (Belege aufheben).

Quelle:

Eiselsberg Rechtsanwälte
Lothringerstraße 16, 1030 Wien
Tel: 00 43 1 713 01 73
Fax: 00 43 1 713 01 73 99
office@eiselsberg.at