

Die neue »Immo-ESt«

Mag. Maria Brauner, Steuerberaterin bei Szabo & Partner, beantwortet Fragen zur neuen Immobilien-Ertragsteuer (Immo-ESt).

Immo-ESt bei »Alt-Grundstücken«

Frage: Ich verkaufe im Mai 2012 ein Grundstück, das seit Generationen in Familienbesitz ist. Es wurde nie umgewidmet und wurde nicht als Hauptwohnsitz genutzt. Der Verkaufspreis beträgt 100.000 €, für Rechtsanwalt und Makler fallen für mich 2.000 € an Kosten an. Wie hoch ist die Steuer?

Antwort: Bei Verkauf dieses Grundstückes fallen nach neuer Rechtslage 3,5% vom Verkaufspreis – das sind 3.500 € – als Immobilienertragsteuer an.

Immo-ESt bei »Neu-Grundstücken«

Frage: Ich verkaufe im Mai 2012 um 200.000 € eine Eigentumswohnung, die ich 2007 um 150.000 € gekauft habe. Die Wohnung wurde nicht als Hauptwohnsitz

genutzt. Für mich als Verkäufer fallen 2.000 € an Kosten für Makler und Rechtsanwalt an. Wie hoch ist die Steuer?

Antwort: Nach neuer Rechtslage fallen an Steuern 25% vom Gewinn aus dem Verkauf von 50.000 € – das sind 12.500 € – an. Die verkäuferseitigen Ausgaben für Makler und Rechtsanwalt sind nicht absetzbar.

Frage: Ich habe vergessen zu erwähnen, dass ich die Wohnung vier Jahre vermietet habe und 7.200 € als Abschreibung abgesetzt habe. Wie hoch ist die Steuer dann?

Antwort: In diesem Fall beträgt der steuerpflichtige Gewinn 57.200 € und es fallen damit 14.300 € an Steuern an.

Frage: Kann anstelle der pauschalen Immo-ESt auch der persönliche Steuersatz angewendet werden? Wann macht das Sinn?

Antwort: Ein Antrag auf Regelbesteuerung macht vor allem dann Sinn, wenn Sie aus anderen Ein-

kunftsarten Verluste haben, die Sie gegen den Immobiliengewinn gegenrechnen möchten. Ein Verlust aus Immobilienverkäufen kann aber nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden. Achtung jedoch: Wer diesen Antrag stellt, muss alle Einkünfte aus Immobilienverkäufen mit dem normalen Steuersatz versteuern. →

Verkauf von »Neu-Grundstücken«

Als »Neu-Grundstücke" gelten bebaute und unbebaute Immobilien, die zum 31.03.2012 nicht die Spekulationsfrist überschritten hatten. Das bedeutet für private Immobilien, dass sie nach dem 01.04.2002 angeschafft wurden (bei Vermietung mit begünstigten Herstellungsfünftel in den letzten zehn Jahre nach dem 01.04.1997). Für diese Grundstücke gilt der neue fixe Steuersatz von 25% auf den Gewinn aus dem Grundstücksverkauf. Dazu werden die Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten vom Verkaufspreis abgezogen. Abschreibungen, die bereits abgesetzt wurden, erhöhen den Verkaufsgewinn. Instandhaltungs- und Herstellungsaufwendungen, die noch nicht abgesetzt werden konnten, verringern hingegen den Verkaufsgewinn. Ein Inflationsabschlag, der den Inflationsanteil des Verkaufspreises eliminieren soll, beträgt nach Ablauf von zehn Jahren zwei Prozent pro Jahr. Maximal kann so der steuerpflichtige Verkaufsgewinn auf die Hälfte reduziert werden, wenn das Grundstück nach 35 Jahren verkauft wird.

Verkauf von »Alt-Grundstücken« im Privatvermögen

Als »Alt-Grundstücke« gelten bebaute und unbebaute Immobilien, die am 31.03.2012 die Spekulationsfrist überschritten hatten. Das bedeutet für private Immobilien, dass sie vor dem 01.04.2002 angeschafft wurden (bei Vermietung mit begünstigten Herstellungsfünftel in den letzten zehn Jahren vor dem 01.04.1997). Erfolgte seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung von Grün- in Bauland fällt (pauschal) eine Steuer von 15 Prozent vom Verkaufspreis an. Ohne Umwidmung beträgt die Steuer 3,5% vom Verkaufspreis. Bei diesen pauschalen Steuersätzen dürfen Verkäufer keine Werbungskosten wie z.B. Inserat- oder Maklerkosten absetzen. Die Nebenkosten, die der Käufer trägt, reduzieren jedoch den zukünftigen steuerpflichtigen Verkaufsgewinn, da sie zu den Anschaffungskosten zählen. Auch ein Inflationsabschlag, der den Inflationsanteil des Verkaufspreises eliminieren soll, ist bei der Pauschalbesteuerung nicht zulässig. Auf Antrag ist es auch möglich, die Steuer auf den tatsächlichen Gewinn zu bezahlen, womit 25 Prozent an Steuern anfallen. Dazu werden die Anschaffungskosten vom Verkaufspreis abgezogen.

Immo-ESt bei Betriebsgrundstücken

Frage: Ich verkaufe im Mai 2012 einen Gewerbegrund, den ich 2007 um 500.000 € gekauft habe und seitdem in meinem Betriebsvermögen im Einzelunternehmen halte. Der Verkaufspreis beträgt 800.000 €. Wie hoch ist die Immobiliensteuer?

Antwort: Mit Einführung der Immo-ESt wird der Verkauf von Grund und Boden sowie Gebäuden aus dem Unternehmen einer natürlichen Person mit 25% Immo-ESt besteuert, und zwar unabhängig von der Gewinnermittlung (gilt für Einnahmen-Ausgaben-Rechner, Bilanzierer nach § 4 (1) EStG

und Bilanzierer nach § 5 EStG). Der steuerpflichtige Verkaufsgewinn beträgt 300.000 €, damit fallen 75.000 € an Immo-ESt an. Die Kosten für Rechtsanwalt und Makler sind nicht absetzbar.

Würde es sich hier um ein »Alt-Vermögen« handeln (siehe Infokasten) zahlen Einnahmen- und Ausgaben-Rechner und Bilanzierer nach § 4 (1) EStG für den Grund und Boden pauschal 3,5% (ohne Umwidmung) bzw. 15% (mit Umwidmung) vom Verkaufspreis. Es gelten dieselben Regeln wie beim Verkauf von Privatvermögen. Auf Antrag kann jedoch auch der Gewinn mit 25% versteuert werden. Für Gebäude auf Betriebsgrundstücken ist auch bei Altvermögen 25% zu entrichten. ♦

Steuerfreie Verkäufe

Nicht alle Verkäufe bei Grundstücken sind seit April 2012 steuerpflichtig. Hier die wichtigsten Ausnahmen:

♦ Hauptwohnsitz

Steuerfrei bleibt der Verkauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn dieser ab der Anschaffung bis zum Verkauf mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat. Die Hauptwohnsitzbefreiung gilt erfreulicherweise nun auch, wenn dieser innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Verkauf mindestens 5 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat.

♦ Herstellerbefreiung

Selbst hergestellte Gebäude, die in den letzten zehn Jahren nicht zur Erzielung von Einkünften (z.B. Vermietung) verwendet wurden, bleiben steuerfrei. Bei teilweiser Nutzung für Einkünfte besteht die Befreiung nur anteilig. Der Anteil für Gewinn für Grund und Boden ist steuerpflichtig.



entflammen

www.weidhofer.at

Warum bereits so viele Hausverwaltungen für unser Service entflammt sind? Weil Sie bei der Nummer 1 in Sachen Kaminsanierung einfach mehr bekommen! Von der raschen Verfügbarkeit über unsere 5 Jahresgarantie bis zur transparenten Verrechnung: Weidhofer steht nicht umsonst seit über 30 Jahren für Qualität.

Weidhofer Kaminsanierung. Wärmstens empfohlen.

WEIDHOFER
KAMINSANIERUNG