

## Immobilienverertragsteuer

Seit 01.04.2012 unterliegen Gewinne aus der Veräußerung privater Grundstücke (=Grund und Boden, Gebäude und grundstücksgleiche Rechte, wie z.B. Baurechte) grundsätzlich der Einkommensteuer, nämlich der Immobilienverertragsteuer (ImmoESt).

Unentgeltliche Übertragungen (z.B. Erbschaften, Schenkungen, Zuwendungen an Stiftungen) lösen keine Steuerpflicht aus. Als unentgeltlich sind Übertragungen auch dann anzusehen, wenn der Wert der vereinbarten Gegenleistung weniger als 50 % des Verkehrswertes der Liegenschaft beträgt.

Der Veräußerungsgewinn wird seit 01.01.2016 mit dem besonderen Steuersatz von 30 % besteuert, wobei hinsichtlich der Ermittlung zwischen folgenden Fällen zu unterscheiden ist:

### a) Neuvermögen:

War das veräußerte Grundstück am 31.03.2012 steuerverfangen (insbesondere, weil bei Anschaffung nach dem 31.03.2002 die Spekulationsfrist noch nicht abgelaufen ist) oder wird es nach diesem Tag (somit ab 01.04.2012) angeschafft, ist der Veräußerungsgewinn wie folgt zu ermitteln:

	<b>Veräußerungserlös</b>
abzgl.	<i>Anschaffungskosten</i>
abzgl.	<i>Anschaffungsnebenkosten</i> (gekürzt um die steuerlich geltend gemachte Abschreibung)
abzgl.	<i>Herstellungsaufwendungen</i> (gekürzt um die steuerlich geltend gemachte Abschreibung)
abzgl.	<i>Instandsetzungsaufwendungen</i> (gekürzt um die steuerlich geltend gemachte Abschreibung)
abzgl.	<i>Aufwendungen, die auf die Mitteilung, Selbstberechnung und Entrichtung der Immobilienverertragssteuer gemäß § 30 c entfallen</i>
=	<b>steuerlicher Veräußerungsgewinn</b>

Der so ermittelte Veräußerungsgewinn wird mit dem besonderen Steuersatz von 30 % besteuert.

b) Altvermögen:

Wurde die Liegenschaft vor dem 01.04.2002 angeschafft, ist sie am 01.04.2012 nicht mehr steuerbefreit und wird der Veräußerungsgewinn daher wie folgt pauschal ermittelt:

aa) bei Grundstücken, die nach dem 31.12.1987 nach dem letzten entgeltlichen Erwerb erstmalig in Bauland umgewidmet wurden, sind die Anschaffungskosten pauschal mit 40 % des Veräußerungserlöses anzusetzen. Bei dem besonderen Steuersatz von 30 % ergibt sich eine effektive Steuerbelastung von 18 % des Veräußerungserlöses;

bb) bei allen anderen Grundstücken des Altvermögens sind die Anschaffungskosten pauschal mit 86 % anzusetzen. Dies ergibt bei dem besonderen Steuersatz von 30 % eine effektive Steuerbelastung von 4,2 % des Veräußerungserlöses.

Im Fall von Altvermögen kann auch beantragt werden, dass der Veräußerungsgewinn unter Zugrundelegung der tatsächlichen Anschaffungskosten für das Grundstück nach den vorstehend für das Neuvermögen dargestellten Grundsätzen ermittelt wird.

Von der Besteuerung ausgenommen sind:

- die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden (im Ausmaß von ca. 1000 m<sup>2</sup>), die dem Veräußerer
  - ab der Anschaffung bzw. Fertigstellung bis zur Veräußerung für mindestens 2 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben,  
oder
  - innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung für mindestens 5 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben,  
sofern in diesem Zeitraum weder eine Vermietung noch eine betriebliche Nutzung von mehr als einem Drittel der Gesamtnutzfläche erfolgt ist und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Hinsichtlich der betrieblichen Nutzung ist zu beachten, dass ab einer betrieblichen Nutzung von mehr als 20 % die Hauptwohnsitzbefreiung nur anteilig geltend gemacht werden kann (80/20-Regel);
- die Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden (der dazugehörige Grund und Boden ist nicht befreit), soweit diese innerhalb der letzten 10 Jahren nicht zur Erzielung von Einkünften (Vermietung oder betriebliche Nutzung) gedient haben. Im Falle einer teilweisen Nutzung zur Erzielung von Einkünften steht die Befreiung nur anteilig zu.

- die Veräußerung von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffes;
- der Tausch von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens.

Allfällige Verluste aus privaten Grundstücksveräußerungen dürfen nur mit Gewinnen aus anderen privaten Grundstücksveräußerungen, nicht hingegen mit anderen Einkünften ausgeglichen werden. Ein Vortrag solcher Verluste in die Folgejahre ist nicht möglich.

Auf Antrag kann die Option auf Regelbesteuerung in Anspruch genommen werden. Die Besteuerung erfolgt in diesem Fall mit dem progressiven Steuersatz.

*Dieser Text beinhaltet lediglich allgemeine Informationen. Jede wie immer geartete Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ist ausgeschlossen. Dieses Informationsblatt kann und soll eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen.*

#### **ÖFFENTLICHE NOTARE**

**Mag. Bertram Hofer & Mag. Gerald Pail**

Herrengasse 19 | 8750 Judenburg

Tel.: 03572/82 490

Fax: 03572/85 233

Mail: [office@hofer-pail.at](mailto:office@hofer-pail.at)

[www.hofer-pail.at](http://www.hofer-pail.at)