

Immobilienverertragsteuer auf den Veräußerungs- bzw. Spekulationsgewinn

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden seit **01.04.2012 unbefristet besteuert**. Hinsichtlich der Besteuerung ist zwischen „steuererfangenen Immobilien“, die ab dem **01.04.2002** (bzw. **01.04.1997**) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuererfangene Immobilien“

„Steuererfangene Immobilien“: 25 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem 01.04.2002 angeschafft wurden (bzw. ab dem 01.04.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienverertragsteuer in Höhe von 25 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuerermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden.

HINWEIS: Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die Meldung und Abfuhr der Immobilienverertragsteuer hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

„Altfälle“

„Altfälle“: 3,5 % bzw. 15 % Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 01.04.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert.

- 3,5 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 15 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 25 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen.

Änderungen durch die Steuerreform 2015/16:

- Die Steuersätze werden ab 1.1.2016 angehoben: ein Erhöhung um ein Fünftel ist vorgesehen!
- bei steuererfangenen Immobilien ist der Veräußerungsgewinn mit 30% zu versteuern
- Altfälle sind mit 4,2% vom Veräußerungserlös bzw. 18% (bei umgewidmeten Liegenschaften) zu versteuern
- In der derzeit noch geltenden Regelung betreffend Berechnung der Immobilienverertragsteuer wäre die Inflation ab einer Behaltdauer von 10 Jahren zu berücksichtigen: Ab dem 11. Jahr kann derzeit eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr, insgesamt gedeckelt mit 50 %, geltend gemacht werden. Noch bevor es zu nennenswerten praktischen Anwendungsfällen überhaupt kommen kann, wird diese Regel schon wieder abgeschafft: In Zukunft wird man auch für bloß scheinbare Gewinne aufgrund der Inflation Steuer zahlen!

Befreiung von der Immobilienertragsteuer

1. 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 Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an.

Nach der Judikatur und den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage soll nur der Grund von der Befreiung erfasst sein, der üblicherweise als Bauplatz benötigt wird. Die Einkommensteuerrichtlinien (Rz 6634 EStR) definieren einen üblicherweise benötigten Bauplatz (in Anlehnung an die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Grunderwerbsteuergesetz) als Grundstück mit einer Größe von maximal 1000 m². Derzeit gibt es dazu aber auch eine andere Rechtsansicht des Bundesfinanzgerichts, der in einem speziellen Fall aufgrund fehlender Bebaubarkeit den gesamten Grund (Garten) im Ausmaß von mehr als 3000 m² als befreit angesehen hat. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes wird mit Spannung erwartet!

2. selbst erstellte Gebäude

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

3. 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.