

## Kommentar

Von Dr. Markus Heis

## Die neue Immobilien- Ertragssteuer

Mit 1. April 2012 wurde die Immobilienertragssteuer, kurz ImmoEST, eingeführt. Diese sieht eine Besteuerung von Gewinnen bei privaten Grundstücksveräußerungen vor – enthalten sind dabei auch Wertsteigerungen durch eine Umwidmung in Bauland.

Es gelten verschiedene Steuersätze, die mit 3,5 Prozent, 15 Prozent und 25 Prozent recht hoch sein können. Ausnahmen von der Besteuerung sind vorgesehen, etwa im Falle der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen, sofern sie als Hauptwohnsitz gedient haben.

Die Regelungen der ImmoEST sind kompliziert und bedürfen in jedem Einzelfall einer genauen Prüfung. Es empfiehlt sich deshalb, bei jedem Liegenschaftsverkauf (s)einen Rechtsanwalt zu konsultieren, der auch befugt ist, die steuerliche Abwicklung gegenüber dem Finanzamt vorzunehmen.

Dr. Markus Heis ist Präsident der Tiroler Rechtsanwaltskammer



Foto: Bestand fotografie



Wer die Schenkung einer Immobilie plant und dabei Geld sparen will, sollte sich nicht zu viel Zeit lassen. Denn spätestens ab 31.5.2014 werden die Bemessungsgrundlagen für Schenkungen erhöht. Fotos: PantherStock, Robert Mayr

## Schenken kann künftig teuer werden

Seit der Abschaffung der Schenkungssteuer fällt beim Schenken von Immobilien nur mehr Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr an. Dennoch könnten die Kosten für Schenkungen steigen. Rechtsanwalt Axel Fuith informiert.

Warum werden Schenkungen teurer?

**Fuith:** Der Verfassungsgerichtshof hat Bestimmungen der Eintragungsgebühr und der Grunderwerbsteuer als verfassungswidrig aufgehoben. Er erachtet nämlich den niederen dreifachen Einheitswert als Bemessungsgrundlage bei Schenkungen als unsachlich. Im nahen Familienkreis bleibt derzeit noch der niedrige dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage. Nach meiner Einschätzung wird diese niedrige Bemessungsgrundlage im Familienkreis auch im Bereich der Eintragungsgebühr wiederum aufgehoben werden.

Ist also beim Schenken Eile geboten?

**Fuith:** Für die Reparatur des Grunderwerbsteuergesetzes hat der Verfassungsgerichtshof eine Frist bis 31.5.2014 gesetzt. Es ist durchaus möglich, dass der Gesetzgeber

„Es ist anzunehmen, dass sowohl die Grunderwerbsteuer als auch die Eintragungsgebühr beträchtlich angehoben werden.“

RA Axel Fuith



bereits vor diesem Zeitpunkt die Bemessungsgrundlagen wesentlich erhöht.

Womit muss daher in Zukunft gerechnet werden?

**Fuith:** Es ist anzunehmen, dass sowohl die Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer als auch die Eintragungsgebühr bis zu diesem Zeitpunkt beträchtlich angehoben wird. Dies bedeutet, dass auch bei Schenkungen im Familienkreis durch die Belastung mit Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr wesentlich

höhere Beträge zu entrichten sein werden. Alle Anzeichen deuten auch darauf hin, dass zumindest die Erbschaftssteuer wieder eingeführt wird.

Was ist rechtlich derzeit noch möglich?

**Fuith:** In rechtlich abgesicherter Form kann die Schenkung von Immobilien oder Wohnungen im Familienkreis noch zu den derzeit günstigen steuerlichen Konditionen erfolgen. Beim Verfassen von Schenkungsverträgen, aber auch bezüglich möglicher erbrechtlicher und steuerlicher Folgen sollte man sich unbedingt von einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt beraten lassen. Nur so kann ein für den Klienten optimales Ergebnis erzielt werden, das sich im wahrsten Sinne des Wortes für ihn auch bezahlt macht.

KONTAKTAUFNAHME UNTER  
axel@fuith.eu

## Änderungen bei der Besteuerung von Immobilienerträgen

Seit 1. April 2012 unterliegen sämtliche Gewinne, welche aus der Veräußerung von Immobilien erzielt werden, der Einkommensteuerpflicht.

RA HARALD VILL  
info@kanzlei-vpr.at

Mit dem Stabilitätsgesetz, welches seit 1. April 2012 in Kraft ist, wurde die Spekulationsfrist von zehn Jahren abgeschafft. Einkünfte, die nach diesem Zeitpunkt aus der Veräußerung von Immobilien erzielt wurden, unterliegen einem Steuersatz von 25 Prozent. Der Veräußerungsgewinn wird durch die Differenz von Veräußerungserlös und ursprünglichen Anschaffungskosten bestimmt. Vom Veräußerungserlös können die Anschaffungskosten abgezogen werden – wobei in diesem Zusammenhang zwischen Immobilien, die steuerbefreit sind (Kauf nach 31. März 2002), und den so genannten Altgrundstücken (Kauf vor 1. April 2002) unterschieden wird.

Wurde ein Grundstück mit Haus im Jahr 2007 um 200.000 Euro gekauft und im Jänner 2013 um 300.000 Euro verkauft, so ist der Mehrerlös von 100.000 Euro mit 25 Prozent zu versteuern. Würde ein Verkauf erst nach elf Jahren oder später stattfinden, kann nach dem Ablauf des zehnten Jahres jährlich ein Inflationsabschlag in Höhe von zwei Prozent abgezogen werden. Der maximale Inflationsabschlag beträgt 50 Prozent.

Der Herstellungsaufwand (Anbau, Zubau usw.) sowie der Instandsetzungsaufwand (Fenster austausch usw.) erhö-

„Einkünfte aus dem Verkauf von Immobilien werden seit 1. April 2012 mit 25 Prozent besteuert.“

RA Harald Vill



hen die Anschaffungskosten und vermindern somit den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn.

Nicht steuerbefreit sind Immobilien, die vor dem 1. April 2002 angeschafft wurden. In diesem Fall werden grundsätzlich die Anschaffungskosten pauschal mit 86 Prozent des Veräußerungserlöses bewertet. Der zu besteuernde Veräußerungsgewinn beträgt daher 14 Prozent des Veräußerungserlöses. Der sich daraus ergebende Betrag ist mit dem Steuersatz von 25 Prozent zu versteuern. Die Steuerbelastung beträgt somit 3,5 Prozent des Veräußerungserlöses.

Erfolgte nach dem 31.12.1987 eine Umwidmung von Grünland in Bauland, werden die Anschaffungskosten pauschal mit 40 Prozent des Veräußerungserlöses angesetzt. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt somit 60 Prozent des Erlöses, wovon wiederum 25 Prozent zu versteuern sind. Die Steuerbelastung beträgt in diesem Fall 15 Prozent vom Veräußerungserlös.



Der Veräußerungsgewinn wird durch die Differenz von Veräußerungserlös und ursprünglichen Anschaffungskosten bestimmt. Fotos: PantherStock, Egon Wurm

# Der Klügere gibt nicht immer nach.

Stehen Sie zu Ihrem Recht: [www.tiroler-rak.at](http://www.tiroler-rak.at)

DIE TIROLER  
RECHTSANWÄLTE



Wir sprechen für Ihr Recht