

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienveräußerungssteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften sind seit 01.04.2012 unbefristet zu besteuern. Bei Immobilien, die nach dem 31.03.2012 veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen "steuerverfangenen Immobilien", die ab dem 01.04.2002 (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und "Altfällen" zu unterscheiden.

"Steuerverfangene Immobilien": 30% 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 Immobilienveräußerungssteuer in Höhe von 30% des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können.

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. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25% anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2% pro Jahr kann ab 01.01.2016 nicht mehr geltend gemacht 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 Immobilienveräußerungssteuer hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

"Altfälle": 4,2% bzw. 18% 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. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinnes von 14% ergibt dies einen Steuersatz von

- 4,2% vom Veräußerungserlös bzw
- 18% 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 30% zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagern. Gem. § 20 Abs.2 EStG sind dann auch Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

2. Befreiung von der Immobilienveräußerungssteuer

A) 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 Immobilienveräußerungssteuer an.

B) 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.

C) 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.

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von "steuerverfangenen" Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen- neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünftel - dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs. 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30% besteuert.

Bei nicht mehr "steuerverfangenen" Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalmethode (mit 4,2% des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünftel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30%.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß 28 Abs.2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren.

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01.04.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20% Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.

Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. Stabilitätsg 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertragserstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

Die stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern.

Was ist die Basis für die Abschreibung?

Vermietet man eine Wohnung oder ein Gebäude aus dem Privatvermögen, so ist für diese Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der Regel Einkommensteuer zu bezahlen. Steuerermindernd wirkt dabei die Abschreibung des Gebäudes, die auf Basis der Anschaffungs- oder Herstellungskosten berechnet wird.
Tatsächliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten

Dies ist der Standardfall und kommt insbesondere zur Anwendung;

- bei erstmaliger Vermietung eines unmittelbar vor dem Vermietungsbeginn angeschafften Gebäudes
- oder bei erstmaliger Vermietung eines nicht unmittelbar vor dem Vermietungsbeginn angeschafften Gebäudes des Neuvermögens. Neuvermögen liegt vor, wenn das Gebäude zum 31.3.2012 steuerverfangen war. Dies ist regelmäßig gegeben, wenn die Anschaffung ab dem 1.4.2002 erfolgte.

Fiktive Anschaffungskosten

Die Bemessung der Abschreibung auf Basis der fiktiven Anschaffungskosten erfolgt bei erstmaliger Vermietung eines Gebäudes des Altvermögens. Altvermögen liegt vor, wenn das Grundstück zum 31.3.2012 nicht steuerverfangen war. Dies liegt regelmäßig vor, wenn das Gebäude vordem 1.4.2002 angeschafft wurde. Die fiktiven Anschaffungskosten umfassen den Betrag, der aufgewendet hätte werden müssen, um das Gebäude zu erwerben. Er ist im Schätzungsweg auf Grundlage einer Liegenschaftsbewertung zu ermitteln.

Fortsetzung der Abschreibung des Rechtsvorgängers

Die AfA (Absetzung für Abnutzung) des Rechtsvorgängers ist bei unentgeltlichem Erwerb fortzusetzen, wenn (Rechtslage für Übertragungen nach dem 31.7.2008) die Vermietung des Rechtsvorgängers ohne Unterbrechung fortgesetzt wird, das Gebäude bereits früher einmal vermietet war, und man neuerlich mit der Vermietung beginnt.

Abweichend vom Ansatz der AfA des Rechtsvorgängers bestehen laut Einkommensteuerrichtlinien keine Bedenken, die fiktiven Anschaffungskosten heranzuziehen, wenn bei einem unentgeltlichen Erwerb zwischen der Beendigung der Vermietung durch den Rechtsvorgänger oder der im Zuge eines unentgeltlichen Erwerbes erfolgten Beendigung des Mietverhältnisses und dem neuerlichen Beginn der Vermietung durch den Steuerpflichtigen ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren liegt.



Diese Information ist eine Serviceleistung von IMMOS-fair.
Angaben ohne Gewähr!
Rechtsverbindliche Auskünfte sind ausschließlich
Wirtschaftstreuhändern und Steuerexperten vorbehalten!!!