

## Neue Immobiliensteuer ab 1. April 2012

Per 1. April 2012 ist die neue Immobilienertragsteuer (Immo-Est) in Kraft getreten.

Im Stabilitätsgesetz 2012 sind einerseits die Abschaffung der Spekulationsfrist für private und betriebliche Liegenschaften sowie die Besteuerung von Umwidmungsgewinnen enthalten. Die Abzugsmöglichkeit von Veräußerungskosten wird eingeschränkt.

Für private Immobilieneigentümer ist zwischen sog. Alt- und Neufällen zu unterscheiden, wobei jeweils das Anschaffungsdatum (bei unentgeltlichem Erwerben jenes des Rechtsvorgängers) relevant ist (betriebliche Immobilien, Körperschaften öffentlichen Rechts, wie z.B. Kirchen, und gemeinnützige Vereine werden aus Platzgründen nicht behandelt).

### **Anschaffung vor dem 31.3.2002**

Für private Altliegenschaften, welche bereits außerhalb der bisherigen Spekulationsfrist sind, also in der Regel vor dem 31.3.2002 (bzw. ausnahmsweise vor 31.3.1997) angeschafft wurden, gilt Folgendes:

- Die Spekulationsfrist von 10 bzw. 15 Jahren wird ab 1.4.2012 abgeschafft.
- Bei Verkauf von umgewidmeten Grund und Boden erfolgt die Besteuerung pauschal mit 15 % des Veräußerungserlöses, wenn die Umwidmung auf Bauland u.Ä. nach dem 31.12.1987 erfolgte, wobei Umwidmungen innerhalb der Bauklassen irrelevant sein sollen. Ebenfalls unter Umwidmungen sind sogenannte Sonderwidmungen für z.B. Einkaufszentren einzuordnen.
- Bei Verkauf von nicht oder vor dem 31.12.1987 umgewidmeten Immobilien beträgt die Immobilienertragsteuer pauschal 3,5 % vom Erlös.
- Anstelle der pauschalen Besteuerung des Verkaufserlöses mit 15 % bzw. 3,5 % kann - wenn dies günstiger ist - auf Antrag der Veräußerungsgewinn (das heißt, insb. nach Abzug der Anschaffungskosten) mit 25 % besteuert werden (siehe unten „Anschaffung nach dem 30.3.2002“).
- Werbungskosten im Zusammenhang mit der Veräußerung sind größtenteils nicht absetzbar. Jedenfalls abgesetzt dürfen die Notar-/Rechtsanwaltskosten, sowie allenfalls zu korrigierende Vorsteuern bei Verkauf, sofern nicht zur Umsatzsteuerpflicht optiert wird.
- Bei einem Verkauf vor dem 1.4.2012 trat keine Änderung ein, es konnte also noch – außerhalb der Spekulationsfrist – steuerfrei verkauft werden.

### **Anschaffung nach dem 30.3.2002**

Für private Neuliegenschaften, welche ab dem 31.3.2002 (bzw. ausnahmsweise ab dem 31.3.1997) erworben wurden, gilt hingegen:

- Die Spekulationsfrist wird abgeschafft, somit ist die Steuerpflicht weiterhin gegeben.

- Für Veräußerungsgewinne von Liegenschaften und Gebäuden, die ab 31.3.2002 angeschafft wurden und ab dem 1.4.2012 veräußert werden, ergibt sich folgende Neuregelung:

- Steuersatz 25 %, keine Progression, außer bei Antragsveranlagung;

- Steuerfrei bleiben: Gebäude, die selbst hergestellt wurden (sofern diese nicht innerhalb der letzten 10 Jahre zur Einkunftserzielung verwendet wurden), Enteignungen, und wenn die Immobilie bei Veräußerung Hauptwohnsitz war und dieser im Zuge der Veräußerung aufgegeben wird (2 Jahre durchgehend seit der Anschaffung oder 5 Jahre durchgehend innerhalb der letzten 10 Jahre vor Verkauf);

- Zusätzlicher Inflationsabschlag von 2 % ab dem 11. Jahr (jährlich 2 %, höchstens 50 % des Gewinnes): Das bedeutet, dass bei einem Verkauf der Liegenschaft nach bspw. 35 Jahren nur mehr 50 % des Veräußerungsgewinnes mit 25 % besteuert werden, damit ist effektiv eine Steuer von höchstens 12,5 % des Veräußerungsgewinnes zu bezahlen;

- Instandsetzung und Herstellungsaufwendungen reduzieren den Veräußerungsgewinn (nicht Instandhaltung);

Die neue Immo-ESt soll grundsätzlich vom Notar/Rechtsanwalt selbstberechnet werden. Für private Grundstücksveräußerungen soll damit eine „Endbesteuerungswirkung“ verbunden sein, außer die der Selbstberechnung zugrunde liegenden Angaben des Steuerpflichtigen „entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten“. Wird keine Immo-ESt entrichtet, muss der Veräußerer bis zum 15. des zweit-folgenden Monats selbst eine Vorauszahlung von 25 % ans Finanzamt leisten.