



nikolajplatz 4
a-8020 graz

t: +43 (0)316 26 97 70
f: +43 (0)316 26 97 70-70
e: office@drs.at
w: www.drsr.at

Neue Immobilienbesteuerung

Derzeit ist der aus einem Verkauf von Grundstücken, Immobilien und Gebäuden entstandene Gewinn zehn Jahre steuerpflichtig, danach jedoch steuerfrei, außer die Liegenschaft diente als Hauptwohnsitz. Der Gesetzesentwurf zum Sparpaket sieht ab 01.04.2012 eine Änderung der Liegenschaftsbesteuerung vor.

Für Liegenschaftsveräußerungen ab 01.04.2012 ist der Zeitpunkt der Anschaffung der Liegenschaft maßgebend. Eine Liegenschaft, die ab 01.04.2002 angeschafft wurde, zählt zum Neuvermögen und Liegenschaften, die vor dem 01.04.2002 angeschafft wurden, zum Altvermögen.

Bei einem Verkauf von Neuvermögen wird der Veräußerungsgewinn mit dem fixen Steuersatz von 25 % zu versteuern sein. Wird der Verkauf mehr als 10 Jahre nach der Anschaffung durchgeführt, wird der Steuersatz durch einen Inflationsabschlag von derzeit jährlich voraussichtlich 2 %, maximal jedoch 50 %, verringert.

Die Besteuerung des Altvermögens hängt davon ab, ob vor dem Veräußerungszeitpunkt eine Umwidmung stattgefunden hat. Erfolgte zwischen 01.01.1988 bis zum Verkauf der Liegenschaft eine Umwidmung, beträgt die Steuer voraussichtlich 15 % vom Verkaufserlös ausgehend von einem Wertzuwachs von pauschal 60 %. Wurde keine Umwidmung oder eine solche vor 01.01.1988 durchgeführt, sind 3,5 % vom Verkaufserlös zu besteuern, ausgehend von einem Wertzuwachs von 14 %. Der Steuerpflichtige kann jedoch auf Antrag den tatsächlichen (niedrigeren) Wertzuwachs versteuern.

Steuerfrei sollen auch künftig Gebäude, die vom Verkäufer selbst hergestellt wurden („Häuslbauer“) und Liegenschaften, die mindestens 2 Jahre seit der Anschaffung oder 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre vor dem Verkauf als Hauptwohnsitz dienten, bleiben.

Die Einhebung der neuen Immobiliengewinnsteuer soll durch Rechtsanwälte und Notare erfolgen. Erwartet wird ein Anstieg der Liegenschaftsverkäufe bis 01.04.2012 und bleibt abzuwarten, ob sich danach die Immobilienpreise erhöhen.

Änderungen können sich noch bis zur Gesetzgebung ergeben.

Draxler Rexeis Strampfer Rechtsanwälte OG