



ÖFFENTLICHER NOTAR

Dr. Wolfgang Bäumel

Immobilienverertragsteuer für Verkäufer

Die seit 1. April 2012 geltende, neu geschaffene Immobiliensteuer, kurz ImmoEST, betrifft prinzipiell jeden Verkäufer einer Immobilie (Grundstück, Haus, Eigentumswohnung ...).

Vereinfacht kann man sagen, dass die ImmoEST die früher sogenannte Spekulationssteuer abgelöst hat, allerdings mit etlichen Änderungen. Die bedeutendste Änderung ist, dass die Spekulationsfrist früher in der Regel nach zehn Jahren abgelaufen war, während die ImmoEST „ewig“, also zeitlich unbeschränkt gilt.

Die ImmoEST führt zu einer rückwirkenden Besteuerung von Liegenschaftsvermögen, das früher bereits von der Besteuerung ausgenommen war. Diese Rückwirkung ist schon aus Gründen der Rechtssicherheit problematisch. Es schafft nicht gerade Vertrauen in die Gültigkeit der Steuergesetze, wenn Vorgänge, die früher unbesteuert waren, auf einmal (wieder) zu besteuern sind.

Besteuert wird bei der ImmoEST der „Gewinn“ aus einer Liegenschaftsveräußerung, also der Unterschiedsbetrag im Vergleich des seinerzeitigen Kaufpreises beim Ankauf und des jetzigen Kaufpreises beim Weiterverkauf.

Gewinnmindernd berücksichtigen darf man die seinerzeitig bezahlte Grunderwerbsteuer und die Gerichtsgebühr, die damaligen Notar- und/oder Anwaltskosten sowie allfällige Maklerkosten beim Liegenschaftsankauf.

Als Inflationsabschlag dürfen jährlich nur 2% des Gewinns geltend gemacht werden, auch wenn die Inflation tatsächlich höher war. Außerdem kann dieser erst ab dem elften Jahr nach der Anschaffung des nunmehr weiterverkauften Objekts berücksichtigt werden. Schließlich darf der Inflationsabschlag für alle Jahre gesamt nicht mehr als 50 Prozent betragen. Auch hier bleibt eine darüberhinausgehende Inflation unberücksichtigt.

Investitionen, die man in das weiterverkaufte Objekt getätigt hat, können teilweise gewinnmindernd geltend gemacht werden, jedoch wird zwischen werterhöhenden „Instandsetzungsaufwendungen“ und werterhaltenden „Instandhaltungsaufwendungen“ unterschieden. Erstere können geltend gemacht werden, Letztere nicht.

Die entsprechenden Rechnungen müssen vorgelegt werden und es muss aus der Rechnung erkennbar sein, dass die Materialien bzw. die Arbeitsleistungen das nunmehr zu verkaufende Objekt betreffen. „Eigenleistungen“, also eigene Arbeitsleistungen, werden nicht anerkannt.

Der in dieser Weise ermittelte Gewinn wird einheitlich mit 25 Prozent besteuert. Die ImmoEST ist also, obwohl sie als Einkommensteuer zählt, nicht progressiv. Dies wird von der Finanz als Vorteil zur bisherigen „Spekulationssteuer“, die sehr wohl progressiv war und bis zu 50 Prozent betragen konnte, angesehen. Dass die Spekulationssteuer jedoch nach zehn Jahren beendet war, ist wird geflissentlich nicht weiter erwähnt.

Erfolgte der Liegenschaftsankauf vor dem 31.3.2002, kann man auch den in den meisten Fällen wahrscheinlich günstigeren Pauschalsteuersatz von 3,5% des Kaufpreises - nicht des Gewinns - wählen. Bei Umwidmungen von Grünland in Bauland ab 1988 ist allerdings statt der 3,5% ein wesentlich höherer Steuersatz von 15% zu bezahlen.

Bei all den genannten Berechnungen ist immer vom letzten entgeltlichen Erwerb auszugehen und dieser mit dem nunmehrigen Verkauf zu vergleichen. Dazwischen liegende Schenkungen oder Erbschaften werden übersprungen. Das heißt mit anderen Worten: Bei Schenkungen oder Erbschaften fällt keine ImmoESt an!

Steuerbefreiungen von der ImmoESt

Eine Befreiung von der ImmoESt gibt es unter anderem dann, wenn der nunmehrige Verkäufer eine bestimmte Zeit lang seinen Hauptwohnsitz (nicht Nebenwohnsitz) an dem Kaufobjekt gehabt hat. Hier gibt es zwei Varianten:

1. Der Verkäufer hat ab der Anschaffung des Objektes bis zum Weiterverkauf ununterbrochen seinen Hauptwohnsitz an dem Objekt gehabt. Zwischen Ankauf und Weiterverkauf muss ein Zeitraum von mindestens 2 Jahren liegen.
2. Der Verkäufer hat innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens 5 Jahre ununterbrochen in dem Objekt seinen Hauptwohnsitz gehabt.

Der Nachweis des Hauptwohnsitzes erfolgt prinzipiell durch Vorlage des Meldezettels. Unter Umständen kann das Finanzamt noch weitere Nachweise dafür verlangen, dass der Verkäufer das Objekt tatsächlich als Hauptwohnsitz benützt hat, z.B. durch Vorlage von Stromrechnungen.

Eine weitere wichtige Befreiungsbestimmung gibt es für selbst errichtete Gebäude. Der Erbauer muss in diesem Fall das sogenannte „finanzielle Baurisiko“, im Fachjargon „Bauherrenrisiko“ genannt, getragen haben, das heißt er darf es nicht von einer Firma um einen Fixpreis errichten haben lassen (z.B. Fertigteilhäuser). Weiters darf er es in den letzten zehn Jahren nicht vermietet haben. Diese Herstellerbefreiung gilt nur für das Haus, nicht aber für den Grund. Es müssen daher beim Weiterverkauf der Preis für das Haus und der Preis für den Grund gesondert angegeben werden, denn vom Grund ist sehr wohl ImmoESt zu bezahlen.

Autor: Dr. Wolfgang Bäuml
Bezirksblätter Korneuburg, KW 33/14, Rechtsberatung