



# INFO FÜR IMMOBILIEN

Wien, März 2012

## STEUERFREIE GRUNDSTÜCKE NUNMEHR STEUER- PFLICHTIG

Der Gesetzgeber erwartet sich durch die im 1. Stabilitätsgesetz 2012 bei Verkauf von Grundstücken zusätzlich einzuhebende Abgaben in den Jahren 2012 bis 2016 2,05 Mrd. Euro. Dies wird unter anderem durch die Einbeziehung von, zum 31.3.2012 bereits **außerhalb der Spekulationsfrist** liegenden Grundstücke in die Einbeziehung der neuen Spekulationsbesteuerung.

Für das sogenannte „**Altvermögen**“ wurde die neue **Umwidmungsabgabe** in Höhe von **15% des Verkaufserlöses** (siehe gesonderte Info) eingeführt, für die übrigen Grundstücke von **3,5% des Verkaufserlöses**. Für das Altvermögen, das sind Grundstücke, die **vor dem 1.4.2002 entgeltlich angeschafft** wurden (in Ausnahmefällen auch vor dem 1.4.1997) und einem Verkauf nach dem 1.4.2012 wird die Fiktion aufgestellt, dass 15% des Verkaufserlöses als Spekulationsgewinn anzusetzen sind. Mit dem besonderen Steuersatz von 25% gemäß § 30 a EStG belastet, ergibt dies 3,5% vom Verkaufserlös als Pauschal-Belastung. Auch in diesem Fall ist, wie bei den anderen Pauschalbesteuerungsfällen, ein **Antrag** auf Berechnung des Spekulationsgewinnes mit dem besonderen Steuersatz von **25%** oder mit der **Tarifsteuer** möglich. Die Anschaffungskosten werden demnach mit 86% des Verkaufserlöses pauschal angenommen. Bei Antragsveranlagung können die mit dem Verkauf im Zusammenhang stehenden **Werbungskosten**, mit Ausnahme der für die Mitteilung oder Selbstberechnung anfallenden Kosten, nicht abgezogen werden.

Bei der Antragsveranlagung ist ein **Inflationsabschlag** ab dem 11. Jahr nach dem Zeitpunkt der Anschaffung, höchstens jedoch 50% zu berücksichtigen. Bei einem maximalen Inflationsabschlag entspricht die Besteuerung mit dem besonderen Steuersatz gemäß § 30 a daher einem effektiven Steuersatz von 12,5%, der 35 Jahre nach der Anschaffung anzuwenden ist.

Die Einkommensteuer, die auf die Grundstücksveräußerung entfällt, wird auf Antrag **ermäßigt** oder **erlassen**, wenn der Steuerpflichtige innerhalb der letzten drei Jahre Grunderwerbsteuer oder Stiftungseingangssteuer entrichtet hat.

Ein Inflationsabschlag kommt bei der Pauschalbesteuerung jedoch nicht zum Tragen.

Unverändert zur bisherigen Rechtslage sind allfällige **Verluste** aus privaten Grundstücksveräußerungen mit anderen Einkünften nicht ausgleichsfähig und auch nicht vortragsfähig. Sie sind nur mit dem Gewinn eines anderen privaten Grundstücksverkaufs im selben Kalenderjahr ausgleichsfähig (siehe Erläuterungen zum 1. Stabilitätsgesetz 2012).

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei.  
Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem Stingl - Top Audit  
Newsletterversand zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service  
nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein Email an uns.

Detailinfo über

Telefon: + 43 (1) 604 01 51 – 0

Fax: + 43 (1) 604 01 51 – 25

Email: [office@stingl-topaudit.at](mailto:office@stingl-topaudit.at)