



INFO FÜR IMMOBILIEN

Wien, März 2012

SPEKULATIONSBESTEUERUNG 25% / 15% / 3,5%

Das 1. Stabilitätsgesetz 2012 sieht für **Spekulationseinkünfte** den **Pauschalsatz** von **25%** des Spekulationsgewinnes vor. Bei der Berechnung desselben können **Werbungskosten**, welche anlässlich des Verkaufes resultieren, nicht mehr abgezogen werden, nur die Aufwendungen, die auf die **Mitteilung, Selbstberechnung** und **Entrichtung** der Immobilienertragsteuer anfallen, können bei Berechnung der Spekulationssteuer **berücksichtigt** werden.

Im Übrigen ist die Berechnung des Spekulationsgewinnes weiterhin in der Weise vorzunehmen, dass dem Veräußerungserlös die nicht bislang steuerlich verwertbaren Anschaffungskosten, Instandsetzungsaufwendungen und Herstellungsaufwendungen gegenübergestellt werden können. Darüber hinaus ist, da die 10 bzw 15-jährige Spekulationsfrist wegfällt, ab dem Jahre 11 ein **Inflationsabschlag von 2%** ansetzbar. Nach 35 Jahren ist der maximale Inflationsabschlag dazu führend, dass ein effektiver Steuersatz von 12,5% des Spekulationsgewinnes zur Anwendung kommt, da als Obergrenze ein Inflationsabschlag von 50% vorgesehen ist. Wesentlich ist bei all diesen Kriterien, ob ein Grundstück am **31. März 2012** „**steuerverfangen**“ (**Altvermögen**) ist. Dies ist dann der Fall, wenn der entgeltliche Anschaffungszeitpunkt nach dem 1.4.2002 liegt, oder aber auch in besonderen Fällen (Teilabsetzung gem § 28 Abs 3 EStG) nach dem 1.4.1997. In all diesen Fällen ist die „normale“ Spekulationsbesteuerung anzuwenden.

Als Spezialität gilt die **Umwidmung** von Grundstücken. In diesem Fall ist bis zum **1.1.1988** zurückzublicken. Dies deshalb, da bei Grundstücken, bei denen nach dem 31. Dezember 1987 eine Änderung der Widmung auf Bauland erfolgte, der besondere Steuersatz von **15%** zum Verkaufserlös zur Anwendung gelangen soll. Wenn ein unentgeltlicher Erwerb stattgefunden hat, muss der jetzige Verkäufer des Grundstückes auch bis zum letzten entgeltlichen Erwerb zurückblicken, ob in dem Zeitraum des Vorgängers eine Umwidmung stattgefunden hat (siehe auch unsere spezielle Info zur Umwidmungsabgabe).

3,5% Steuerlast vom Verkaufserlös (nicht vom Spekulationsgewinn!) ist in jedem Fall dann gegeben, wenn die Liegenschaft am 31. März 2012 nicht mehr steuerverfangen war. Diese Mindeststeuer wird, ebenso wie die Immobilienertragsteuer von 25% oder Umwidmungsabgabe von 15%, von den Parteienvertretern (Vertragsverfassern) **einbehalten und abzuführen** sein. Dies von **Anwälten und Notaren** zwangsweise ab 1.1.2013, freiwillig ab 1.4.2012.

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