

## FINANZIERUNG & RECHT

### Wann der Fiskus zulangt

Sowohl beim Verkauf als auch beim Erwerb von Immobilien sind Abgaben zu entrichten. Richter Gerald Ehgartner gibt einen Überblick, was dabei in steuerlicher Hinsicht zu beachten ist.

Beim Verkauf einer Immobilie sind steuerliche Abgaben zu beachten. Richter Gerald Ehgartner vor dem Bundesfinanzgericht in Wien.

Wer eine Immobilie im Privatvermögen veräußert, unterliegt seit April 2012 der Steuerpflicht. Gerald Ehgartner, Richter am Bundesfinanzgericht, erklärt im SN-Interview, welche steuerlichen Konsequenzen mit dem Verkauf von Immobilien verbunden sind und welche Ausnahmeregelungen es gibt.

### Angenommen, ich möchte meine Eigentumswohnung verkaufen. Welche Steuern fallen an?

*Gerald Ehgartner:* Die entgeltliche Veräußerung einer Immobilie unterliegt der Immobilienertragsteuer (ImmoEST). Davon ist unter anderem der Verkauf Ihrer Eigentumswohnung erfasst, sofern die Veräußerung nicht unter eine Steuerbefreiung fällt.

### Wie hoch ist die Immobilienertragsteuer?

Der Differenzbetrag zwischen den Anschaffungskosten der Immobilie und dem Verkaufspreis unterliegt prinzipiell dem **Steuersatz von 30 Prozent**. Wenn Sie die Eigentumswohnung beispielsweise um 250.000 Euro gekauft haben und um 300.000 wiederverkaufen, ergibt sich ein **Differenzbetrag** von 50.000 Euro. Dieser Betrag **ist dem 30-prozentigen Steuersatz zu unterwerfen**, die ImmoEST würde somit 15.000 Euro betragen. Diese Vorgehensweise gilt bei sogenanntem Neuvermögen, das sind Immobilien, die ab dem 31. März 2002 gekauft wurden. Bei "Altvermögen" fällt die Steuerlast normalerweise deutlich günstiger aus.

### Wie sieht die Besteuerung von "Altvermögen" aus?

Zum "Altvermögen" zählen grundsätzlich Immobilien, die **vor dem 31. März 2002 gekauft** wurden. Vereinfacht dargestellt beträgt die tatsächliche Steuerbelastung beim Verkauf von "Altvermögen" normalerweise **4,2 Prozent des Veräußerungserlöses**. Wenn Sie die Eigentumswohnung im Jahr 1995 gekauft haben und diese jetzt um 300.000 Euro verkaufen, fallen vom Verkaufspreis 4,2 Prozent - also 12.600 Euro - ImmoEST an.

### Warum wird "Altvermögen" steuerlich so begünstigt?

Das hängt damit zusammen, dass die Besteuerung von Immobilien im Jahr 2012 neu geregelt wurde. Zuvor waren Immobilienverkäufe nur im Rahmen von Spekulationsgeschäften steuerpflichtig und zwar dann, wenn eine Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach ihrem Kauf veräußert wurde. Wer zum Beispiel eine Eigentumswohnung im Jahr 1995 gekauft hat, konnte damit rechnen, sie nach Ablauf von zehn Jahren steuerfrei verkaufen zu können.

### Fällt die ImmoEST beim Verkauf einer Immobilie immer an?

Nein, es bestehen diverse Steuerbefreiungen. Zu den relevantesten zählen in der Praxis die **Hauptwohnsitz-** und die **Herstellerbefreiung**. Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt einerseits dann zur Anwendung, wenn Sie Ihre Eigentumswohnung oder Ihr Eigenheim seit der Anschaffung bis zur Veräußerung für **zumindest zwei Jahre** durchgehend **als Hauptwohnsitz genutzt** haben. Dies gilt allerdings nur, wenn der Hauptwohnsitz innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt des Immobilienkaufs dort begründet wurde und das auch bis zur Veräußerung durchgehend bleibt. Andererseits ist ein Verkauf nach der **"5-aus-10-Regelung"** auch dann steuerbefreit, wenn die Immobilie **innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung** für **zumindest fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz genutzt** wurde und zwar unabhängig davon, wann genau Sie Ihren Hauptwohnsitz dort bezogen bzw. wieder aufgelassen haben. Auch Grund und Boden ist grundsätzlich von dieser Befreiung bis zum Ausmaß von 1000 Quadratmetern umfasst.

## **Die Herstellerbefreiung kommt beim Verkauf eines selbst hergestellten Gebäudes zur Anwendung. Was ist darunter zu verstehen?**

Von einem **selbst hergestellten Gebäude** spricht man, wenn ein Gebäude **neu errichtet** wurde und der Errichter dabei das Risiko allfälliger Kostenüberschreitungen trägt. Von der **Befreiung ist allerdings nur der Verkauf des Gebäudes erfasst, Grund und Boden bleibt steuerpflichtig**. Weitere Voraussetzung ist, dass das Gebäude **innerhalb der letzten zehn Jahre** nicht der **Erzielung von Einkünften gedient hat**. So besteht etwa keine Befreiung, wenn die Immobilie davor vermietet wurde.

## **Fallen Erbschaften und Schenkungen auch unter den Anwendungsbereich der ImmoESt?**

Nein, der Immobilienertragsteuer unterliegen nur entgeltliche Erwerbe.

## **Wie wird die Immobilienertragsteuer erhoben?**

In der Regel wird die Steuer vom Notar oder Rechtsanwalt erhoben und an das Finanzamt abgeführt. Damit ist im Privatvermögen eine Abgeltungswirkung verbunden. Das bedeutet, dass die Einkünfte aus dem Immobilienverkauf normalerweise nicht mehr in die Steuererklärung aufgenommen werden müssen und sich auch nicht auf den progressiven Steuersatz des restlichen Einkommens auswirken.

## **Gibt es - abgesehen von der ImmoESt - weitere Abgaben, die beim Verkauf einer Immobilie anfallen?**

Bei einer Immobilienveräußerung - auch bei einer unentgeltlichen Übertragung - fallen die Grunderwerbsteuer (GrESt) und die Grundbuch-Eintragungsgebühr an.

## **Wie hoch sind diese Abgaben?**

Grundsätzlich beträgt die Grunderwerbsteuer 3,5 Prozent vom Wert der Gegenleistung, also vom Kaufpreis. Ist der tatsächliche Wert der Immobilie jedoch höher oder erfolgt eine unentgeltliche Übertragung, wird dieser tatsächliche Wert als Bemessungsgrundlage herangezogen. Im Falle einer Erbschaft, einer Schenkung oder eines Verkaufs zwischen nahen Angehörigen kommt ein begünstigter Stufentarif zwischen 0,5 und 3,5 Prozent zur Anwendung. Zusätzlich fällt noch die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 Prozent an.

## **Wer hat die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr zu zahlen?**

In der Regel wird vertraglich vereinbart, dass sowohl die Grunderwerbsteuer als auch die Eintragungsgebühr vom Käufer der Immobilie getragen werden. Auch in diesem Fall erfolgen die Erhebung und die Abfuhr normalerweise durch den Notar oder Anwalt.

## **Kann ich die Kosten für Notar, Anwalt oder Makler steuerlich absetzen?**

Kosten, die für die Vertragserrichtung, die Grundbuchsgesuche oder den Makler anfallen, können in der Regel steuerlich nicht abgesetzt werden. Ausgenommen davon sind jene Kosten, die der Anwalt oder Notar für die Berechnung und Abfuhr der ImmoESt in Rechnung stellt. Diese können grundsätzlich steuerlich berücksichtigt werden.

Quelle: SN

<https://immo.sn.at/immo-ratgeber/finanzierung-recht/wann-der-fiskus-zulangt-68984287>