



STEUERTIPPS ZU PRIVATEN IMMOBILIENVERKÄUFEN

Seit rund zwei Jahren unterliegt der Verkauf von privaten Liegenschaften der Einkommensteuer. Dies war vorher nur dann der Fall, wenn zwischen Kauf und Verkauf weniger als zehn Jahre (Spekulationsfrist) lagen. Aktuell sieht die Besteuerung von privaten Liegenschaftsverkäufen anders aus.

// Text: STB Dr. Verena Maria Erian, STB Raimund Eller und STB Mag. Eva Messenlechner, Foto: Foto Hofer

BEST CASE: 3,5 %

Kauf vor dem 1.4.2002 und keine Umwidmung nach 1987:

Hier erfolgt nun eine Besteuerung des gesamten Veräußerungspreises (nicht des Gewinnes, sondern des gesamten Erlöses!) in Höhe von 3,5 Prozent.

BEISPIEL:

Einkauf	700.000 Euro
Verkauf	980.000 Euro
Gewinn	280.000 Euro
Steuern	34.300 Euro
	(3,5 % von 980.000 Euro)

SECOND BEST CASE: 25 % VOM ZUGEWINN

Kauf nach dem 31.3.2002:

Hier kommt es zu einer Besteuerung des Veräußerungsgewinnes (=Verkaufspreis abzüglich Anschaffungskosten) in Höhe von 25 Prozent. Wird die Immobilie erst nach zehn Jahren veräußert, so darf der Veräußerungsgewinn jährlich um einen 2-prozentigen Inflationsabschlag gekürzt werden. Dieser Inflationsabschlag kann den Veräußerungsgewinn maximal bis auf die Hälfte kürzen.

BEISPIEL

Zwischen Kauf- und dem Verkaufsdatum sind zwölf Jahre vergangen.

Einkauf	700.000 Euro
Verkauf	980.000 Euro
Gewinn	280.000 Euro
Inflationsabschlag:	-11.200 Euro
	(4 % von 280.000 Euro)
Steuerpflichtiger Gewinn	268.800 Euro
Steuer	67.200 Euro
	(25 % von 268.800 Euro)

WORST CASE: 15 % VOM VERKAUFSPREIS

Umwidmung in Bauland nach dem 31.12.1987:

Werden schon vor dem 1.4.2002 angeschaffte, aber erst nach 1987 in Bauland gewidmete Liegenschaften veräußert, so wird der Ver-

äußerungsgewinn pauschal mit 60 Prozent des Verkaufspreises angenommen. Dies entspricht einer effektiven Steuer von 15 Prozent des Verkaufspreises.

BEISPIEL

Zwischen Kauf- und dem Verkaufsdatum sind zwölf Jahre vergangen.

Einkauf	700.000 Euro
<u>Verkauf</u>	<u>980.000 Euro</u>
Gewinn	280.000 Euro
Steuer	147.000 Euro
	(15 % von 980.000 Euro)

Anmerkung: Bei Umwidmungen ist in der Regel mit deutlich höheren Gewinnen als im Beispiel zu rechnen. Das Beispiel wurde zur Vergleichbarkeit der obigen Darstellungen der möglichen drei Szenarien so gewählt.

TIPPS

- **So kann aus einem Worst Case ein Second Best Case werden:**

Sie können die Besteuerung nach dem tatsächlichen Veräußerungsgewinn beantragen. Im vorstehenden Beispiel zum Worst Case würde dabei eine Steuer von 67.200 Euro herauskommen und die Option daher zu einem wesentlich günstigeren Ergebnis führen.

- **Für den eigenen Wohnsitz:**

Immobilien, in denen Sie innerhalb der letzten zehn Jahre vor Verkauf mindestens fünf Jahre durchgehend Ihren Hauptwohnsitz hatten (5-aus-10-Regel), können Sie weiterhin steuerfrei veräußern (Achtung aber bei zwischenzeitlicher Vermietung und bei Grundbesitz von mehr als 1000 qm). Sind seit der Anschaffung noch nicht so viele Jahre vergangen, so reicht es aus, wenn Sie seit der Anschaffung durchgehend (mindestens zwei Jahre) in der nämlichen Immobilie Ihren Hauptwohnsitz hatten.

- **Für selbst hergestellte Gebäude:**

Auch diese Objekte können im Privatbereich so wie bisher, jedenfalls steuerfrei veräußert werden, insoweit sie nicht zur Einkünfteerzielung (z.B. Vermietung) gedient haben. Achtung, gilt nur für das Gebäude, aber nicht für den Grund.

- **Für Fälle innerhalb der alten Spekulationsfrist:**

Liegenschaften, die zum Verkaufszeitpunkt noch in der zehnjährigen Spekulationsfrist verhängen sind, können jetzt steuerlich günstiger veräußert werden. Nach der alten Rechtslage wäre nämlich noch nach Tarif, das heißt mit bis zu 50 Prozent, besteuert worden, während ein Verkauf jetzt mit lediglich 25 Prozent belastet



Koproduktion der EMF TEAM TIROL STEUERBERATER GMBH und den ÄRZTESPEZIALISTEN vom TEAM JÜNGER: STB Dr. Verena Maria Erian, STB Mag. Eva Messenlechner, STB Raimund Eller, v. l.

wird. Dasselbe gilt übrigens auch für betriebliche Immobilien, egal innerhalb welcher Frist.

- **Vordenken ist besser als Nachdenken:**

Stellen Sie sich folgendes Szenario vor: Die Übertragung einer Immobilie an die nächste Generation steht so langsam an. Der jetzige Eigentümer hat dort seinen Hauptwohnsitz oder hatte ihn dort während der letzten zehn Jahre mindestens fünf Jahre lang (schon bekannte 5-aus-10-Regel). Es ist bereits klar, dass die Kinder verkaufen werden. Oder: Es gibt mehrere Kinder und keine Lösung einer gerechten Aufteilung. In einem solchen Fall können folgende Gedanken sehr viel Geld sparen: Der jetzige Eigentümer verkauft. Aufgrund der Hauptwohnsitzbefreiung beträgt die Immobilienertragsteuer genau null. Der Verkaufserlös geht sodann ebenso steuerfrei als Geschenk an die Kinder. Das funktioniert zumindest so lange, als es so wie derzeit keine Schenkungssteuer gibt. Zudem wird auch gleich die Grunderwerbsteuer sowie die Gebühr für die Grundbucheintragung der Kinder eingespart. Einzig und allein eine Schenkungsmeldung ist abzugeben, die aber zu keinerlei Steuerbelastung führt.

- **Timing:** Bei der unentgeltlichen Übertragung von Liegenschaft wird die Grunderwerbsteuer derzeit vom dreifachen Ein-

heitswert berechnet. Da dieser Wert in der Regel weit unter dem tatsächlichen Wert (Verkehrswert) liegt, hat der Verfassungsgerichtshof diese Bestimmung aufgehoben. Die derzeitige Rechtslage gilt daher nur noch bis 31. Mai dieses Jahres. Wenn die Regierung bis dahin keine neue Regelung schafft, müsste die Berechnung der Grunderwerbsteuer ab Juni vom Verkehrswert erfolgen, was bei Erbschaften und Schenkungen zu einer deutlich höheren Grunderwerbsteuer führen würde. Wer also schon ans „Übergeben“ denkt, tut möglicherweise gut daran, dies in den nächsten Wochen über die Bühne zu bringen.

RESÜMEE

Bei der Immobilienbesteuerung geht es um sehr viel mehr Geld. Der Tiroler Immobilienmarkt konnte in den letzten Jahren starke Wertsteigerungen verzeichnen. In Medienberichten war von Steigerungen von bis zu 40 Prozent und mehr in den letzten acht Jahren zu lesen. Brancheninsider gehen auch für die kommenden Jahre von einer Fortsetzung dieses Trends aus. Damit ist eines klar: Die Immobilienertragsbesteuerung ist ein heißes Eisen. Steuerlich legale Gestaltungsmöglichkeiten können nur für den jeweiligen Einzelfall beurteilt werden. Wir empfehlen Ihnen bei Bedarf umgehend ihren persönlichen Steuerberater zu konsultieren. ●