



# Es geht ums Geld

**Was die Baulandmobilisierung in den letzten Jahren zunehmend erschwert hat**, ist nicht zuletzt auch die massive Verschlechterung der steuerlichen Situation. So unterliegt der Verkauf seit 2012 auch im Privatbereich generell der Einkommensteuer. Dies war vorher nur dann der Fall, wenn zwischen Kauf und Verkauf weniger als zehn Jahre (Spekulationsfrist) lagen. Zudem gelten seit Anfang 2016 nun auch noch höhere Steuersätze. // TEXT: STB DR. VERENA MARIA ERIAN, STB RAIMUND ELLER, STB MAG. EVA MESSENLECHNER

**Ein Überblick über die aktuelle Besteuerung von Gewinnen aus privaten Liegenschaftsverkäufen.**

## Best Case

**4,2 % vom Kaufpreis**

**Voraussetzung: Kauf vor dem 1. 4. 2002 und keine Umwidmung nach 1987**

Hat der letzte entgeltliche Erwerb der betreffenden Immobilie vor dem 1. 4. 2002 stattgefunden und erfolgt nach 1987 keine Umwidmung, so steigt man nach wie vor mit einer pauschalen verhältnismäßig geringen Steuer aus. Hier erfolgt eine Besteuerung des gesamten Veräußerungspreises (nicht des Gewinnes, sondern der gesamten Erlöses!) mit 4,2 Prozent (im Vorjahr lag der Satz noch bei 3,5 %).

// Beispiel:

Einkauf: 700.000 Euro  
Verkauf: 980.000 Euro

Gewinn: 280.000 Euro  
Steuer: 41.160 Euro (4,2 % von 980.000)  
bis 2015: 34.300 Euro (3,5 % von 980.000)

## Second best case

**30 % vom Zugewinn**

Bei Immobilien, die nach dem 30. 3. 2002 entgeltlich erworben wurden, kommt es zu einer Besteuerung des Veräußerungsgewinnes (=Verkaufspreis abzüglich Anschaffungskosten) in Höhe von 30 Prozent. Bis einschließlich 2015 betrug der Steuersatz noch 25 Prozent. Zudem durfte der Veräußerungsgewinn vor 2016 jährlich um einen zweiprozentigen Inflationsabschlag gekürzt werden, wenn die Immobilie erst zehn Jahre nach Anschaffung veräußert wurde. Nun ist es auch damit vorbei, sodass sich die Belastung für verkaufswillige Immobilienbesitzer mit Jahreswechsel weiter erhöht hat.

// Beispiel:

Einkauf: 700.000 Euro  
Verkauf: 980.000 Euro  
Gewinn: 280.000 Euro  
Steuer: 84.000 Euro (30 % von 280.000)

*Rechtslage bis 31. 12. 2015  
(zwischen Kauf- und Verkaufsdatum sind 12 Jahre vergangen):*

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

## Worst Case

**18 % vom Verkaufspreis bei Umwidmung in Bauland nach dem 31. 12. 1987**

Werden schon vor dem 1. 4. 2002 angeschafft,

aber erst nach 1987 als Bauland gewidmete Liegenschaften veräußert, so wird der Veräußerungsgewinn pauschal mit 60 Prozent des Verkaufspreises angenommen. Dies entspricht bei dem für die Immobilienbesteuerung gültigen Sondersteuersatz von 30 Prozent einer effektiven Steuer von 18 Prozent (bis Ende 2015 15 %) des Verkaufspreises.

// Beispiel:

Einkauf: 700.000 Euro

Verkauf: 980.000 Euro

Gewinn: 280.000 Euro

Steuer: 176.400 Euro (18 % von 980.000)

bis 2015: 147.000 Euro (15 % von 980.000)

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

## Sonderfall Agrargemeinschaftsanteile

### 27,5 % Vermögenszuwachssteuer vom Zugewinn

Dabei geht lediglich das Eigentum an einem Gesellschaftsanteil über. Das Eigentum an den Grundstücken verbleibt bei der körperlich organisierten Agrargemeinschaft, sodass es sich hier nicht um die Veräußerung einer Immobilie handelt, sondern Einkünfte aus Kapitalvermögen (Substanzgewinne) vorliegen. Hier hat sich der Steuersatz mit 2016 von bisher 25 auf nunmehr 27,5 Prozent vom Zugewinn erhöht.

## Tipps

### Aus dem Worst Case kann immer ein Second Best Case werden

Sie können statt der Pauschalvariante vom Veräußerungspreis die Besteuerung mit dem 30-prozentigen Sondersteuersatz vom tatsächlichen Veräußerungsgewinn beantragen. Im vorstehenden Beispiel zum Worst Case würde dabei eine Steuer von 84.000 Euro herauskommen und die Option daher zu einem wesentlich günstigeren Ergebnis führen.

Koproduktion der Ärztsteuerberater vom Team Jünger und der Team Tirol Steuerberater GmbH: STB Dr. Verena Maria Erian, STB Mag. Eva Messenlechner und STB Raimund Eller, v. l.

### Vorsicht vor dem Super-GAU

Wird als Gegenleistung eine Rente vereinbart, so geht der Sondersteuersatz von 30 Prozent verloren und es kommt zu einer tarifmäßigen Besteuerung von bis zu 50 Prozent.

### 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). 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. Allerdings bleibt dabei die Wertsteigerung aus dem zugehörigen Grund und Boden steuerpflichtig.

### Vordenken ist besser als Nachdenken

Stellen Sie sich folgendes Szenario vor: Die Übertragung einer Immobilie an die nächste Generation steht so langsam an. Der potentielle Übergeber hat dort seinen Hauptwohnsitz oder hatte ihn dort während der letzten zehn Jahre mindestens fünf Jahre lang (siehe 5-aus-10-Regel). Es ist bereits klar,

dass die Kinder verkaufen wollen. 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 für die Kinder eingespart. Einzig und allein eine Schenkungsmeldung ist abzugeben, die aber zu keinerlei Steuerbelastung führt.

## Resümee

Bei Immobilien geht es naturgemäß um viel Geld. Der Tiroler Immobilienmarkt konnte in den letzten Jahren starke Wertsteigerungen verzeichnen. In Medienberichten war von Steigerungen von 50 Prozent und mehr in den letzten zehn Jahren zu lesen. Brancheninsider gehen auch für die kommenden Jahre von einer Fortsetzung dieses Trends aus. Damit ist eines klar: Die neue Immobilienertragsbesteuerung ist ein heißes Eisen und der Baulandmobilisierung alles andere als dienlich. Steuerlich legale Gestaltungsmöglichkeiten können nur für den jeweiligen Einzelfall beurteilt werden. Wir empfehlen Ihnen, bei geplanten Immobilientransaktionen umgehend Ihren persönlichen Steuerberater zu konsultieren. ●

