Sparpaket – Neue Besteuerung von Grundstücksverkäufen

Die geplanten Maßnahmen werden voraussichtlich mit Anfang April in Kraft treten.

Vor kurzem wurden sie veröffentlicht, die geplanten steuerlichen Maßnahmen für die Jahre 2012 bis 2016. Fix ist die Sache freilich noch nicht. Das Sparpaket soll erst Ende März im Parlament beschlossen werden und Anfang April in Kraft treten. Zentraler Punkt im Sparpaket ist die Spekulationsfrist beim Verkauf von Immobilien: Sie wird abgeschafft.

Sind Sie derzeit stolzer Besitzer einer Immobilie, die Sie in Ihrem Privatvermögen halten, dann sind Sie nach zehn Jahren „aus dem Schneider“: Sie können nach dieser Spekulationsfrist die Immobilie steuerfrei verkaufen. Im betrieblichen Bereich gilt diese Steuerbefreiung nur für Grund und Boden, nicht aber für das Gebäude.

Wenn Sie Ihre Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist verkaufen, zahlen Sie auf den Veräußerungsgewinn bis zu 50 Prozent Einkommensteuer (volle Progression).

Mit April des heurigen Jahres soll sich die Besteuerung von Immobilienverkäufen signifikant ändern.

Was ist neu

Die folgenden Neuerungen gelten sowohl für Immobilien, die Sie neu erwerben, als auch für Immobilien, die Sie seit rund zehn Jahren – konkret seit dem 1. April 2002 – besitzen (Anm.: die Regelungen bezüglich Immobilien, die Sie bereits davor besessen haben, siehe weiter unten): Verkaufen Sie Ihre private Liegenschaft nach dem 1. April 2012, dann unterliegt der Gewinn, den Sie erzielen, in jedem Fall einem Steuersatz von 25 Prozent, auch wenn Sie die Immobilie bereits 10 Jahre Ihr Eigen nennen können. Dieser Steuersatz kommt sowohl im privaten als auch im betrieblichen Bereich zum Ansatz.

Ausnahmen von dieser Regel bestehen nur, wenn Sie das Gebäude selbst erstellt haben oder das Grundstück als Ihren Hauptwohnsitz genutzt haben; in letzterem Fall muss Ihr Hauptwohnsitz zwei Jahre seit der Anschaffung oder fünf Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre vor Verkauf bestanden haben.

Für lang gehaltene Immobilien gibt es eine Erleichterung: Bei einem Verkauf nach mehr als zehn Jahren wird die Besteuerung durch einen Inflationsabschlag von jährlich 2,5 Prozent (bis zu maximal 50 Prozent) abgemildert. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Substanz nicht besteuert wird. Die Steuer wird im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung entrichtet.

Trotzdem durch die Neuregelung sämtliche Verkäufe steuerpflichtig werden, hat sie auch ihr Gutes, zumal der Steuersatz von 25 Prozent auch auf Verkäufe angewandt wird, die bisher mit bis zu 50 Prozent besteuert wurden: Sie haben 2005 ein Ferienhaus um 150.000 Euro gekauft und verkaufen es im Herbst 2012 um 200.000 Euro weiter. Der Mehrerlös beträgt somit 50.000 Euro. Das Haus wurde nach dem 1. April 2002 gekauft, daher ist der volle Mehrerlös als Veräußerungsgewinn anzusetzen. Dieser ist mit 25 Prozent zu besteuern, das ergibt eine Steuerbelastung von 12.500 Euro. Nach bisheriger Rechtslage wäre der Veräußerungsgewinn von 50.000 Euro progressiv zu versteuern gewesen.

Foto: MEDplan

Von Mag. Susanne Glawatsch MEDplan

Niedrige Besteuerung für Altimmobilien

Auch Liegenschaften, die Sie bereits vor dem 1. April 2002 angeschafft haben, bleiben von der Steuerpflicht nicht verschont. Wenn Sie sich von diesen Vermögenswerten trennen und eine Liegenschaft ab dem 1. April 2012 verkaufen, dann zahlen Sie Steuern im Ausmaß von 3,5 Prozent des Verkaufspreises. Bis dato unterlag dieser Verkauf nach der Spekulationsfrist lediglich der Grunderwerbsteuer von 3,5 Prozent. Daher kommt es im Ergebnis beim „Altvermögen“ zu einer Verdoppelung der derzeitigen Steuerbelastung.

Werden schon vor dem 1. April 2002 angeschaffte und umgewidmete Liegenschaften (Umwidmung von Grünland in Bauland ab 1. Jänner 1988) veräußert, wird eine Steuer in Höhe von 15 Prozent des Verkaufspreises eingehoben (was der Besteuerung eines pauschal angenommenen Wertzuwachses von 60 Prozent des Verkaufspreises mit einem Steuersatz von 25 Prozent entspricht).
Beispiel: Ein im Jahr 1990 um 100.000 Euro angeschafftes Ferienhaus (= Altvermögen) wird im Herbst 2012 um 170.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös (Veräußerungsgewinn) beträgt 70.000 Euro, die Steuerbelastung beträgt 3,5 Prozent des Verkaufspreises (!) von 170.000 Euro, das sind 5.950 Euro.

Handelt es sich bei den Liegenschaften um Grünland, das seit dem 1. Jänner 1988 in Bauland umgewidmet wurde, denn beläuft sich die Steuer auf 15 Prozent des Verkaufspreises. ■

Mag. Susanne Glawatsch ist geschäftsführende Gesellschafterin der Steuer- und Unternehmensberatungskanzlei MEDplan.
susanne.glawatsch@medplan.at