



Ausgabe 8/2012

vom 2.3.2012

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Einkommensteuer/Immobilien

Sparpaket 2012

Besteuerung von Liegenschaftsveräußerungen

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigeigbig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenuau, Karl-Leitl-Straße 1

eccontis treuhand gmbh
wirtschaftsprüfungs- und
steuerberatungsgesellschaft

Immobilien im Stabilitätsgesetz 2012 Besteuerung von Liegenschaftsveräußerungen

Das derzeit im Entwurf vorliegende Stabilitätsgesetz 2012 beinhaltet auch Neuerungen für Immobilienbesitzer. Die Grundzüge zur geplanten „Immobilienveräußerungssteuer“ werden im Folgenden kurz dargestellt.

Einführung einer „Immobilienveräußerungssteuer“ von 25%

Grundsätze

Bisher ist ein Gewinn aus der Veräußerung von Liegenschaften im Privatbereich steuerfrei, wenn zwischen Anschaffungs- und Verkaufszeitpunkt mehr als 10 Jahre verstrichen sind. Erfolgt der Verkauf innerhalb dieser „Spekulationsfrist“, sind Gewinne daraus zum vollen Steuersatz steuerpflichtig.

Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht vor, dass diese Spekulationsfrist abgeschafft wird und Verkäufe von Liegenschaften nach dem 1.4.2012 generell mit einem Steuersatz von 25% zu versteuern sind. Befindet sich die Liegenschaft zum Verkaufszeitpunkt mehr als 10 Jahre im Besitz, so kann bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes ein (Inflations-) Abschlag in Höhe von 2% für jedes Jahr (ab dem 10. Jahr), höchstens jedoch ein Abschlag von 50%, geltend gemacht werden.

Der besondere Steuersatz von 25% soll auch im betrieblichen Bereich gelten.

Gewinne aus der Veräußerung von Liegenschaften, die selbst hergestellt wurden bzw die als Hauptwohnsitz gedient haben, sollen unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin steuerfrei bleiben.

Neuvermögen

Alle Liegenschaften, die nach dem 31.3.2002 erworben wurden gelten als Neuvermögen und sollen den dargelegten Besteuerungsgrundsätzen unterliegen.

Altvermögen

Für Liegenschaften, die vor dem 1.4.2002 (!) erworben wurden (Altvermögen), besteht bei Verkäufen nach dem 31.3.2012 ebenfalls Steuerpflicht. Veräußerungsgewinne aus Altvermögen sollen jedoch einer geringeren Steuerbelastung unterliegen.

- Wurde die Liegenschaft nach dem 31.12.1987 von Grünland in Bauland umgewidmet, sollen pauschal 60% des Veräußerungserlöses besteuert werden, was zu einer effektiven Steuerbelastung von 15% des Veräußerungserlöses führt.
- Für alle anderen Grundstücke sollen pauschal 14% des Veräußerungserlöses besteuert werden, was zu einer effektiven Steuerbelastung von 3,5% des Veräußerungserlöses führt.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen kann der tatsächliche, niedrigere Wertzuwachs zur Besteuerung herangezogen werden.

Tipp

Geplante Veräußerungen von „Altvermögen“ (in der Regel Anschaffungen vor dem 1.4.2002 und abgelaufene Spekulationsfrist) sollen auf einen Veräußerungszeitpunkt vor 1.4.2012 vorgezogen werden, um der 3,5%igen Pauschalsteuer zu entgehen.

Geplante Veräußerungen von Liegenschaften, die nach dem 31.12.1987 von Grünland in Bauland umgewidmet wurden und für die die Spekulationsfrist schon abgelaufen ist, sollten jedenfalls noch vor dem 1.4.2012 erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt ist mit einer Einkommensteuer von 15% des Veräußerungserlöses zu rechnen.

Geplante Veräußerungen von Liegenschaften innerhalb der 10-Jahres-Spekulationsfrist, sollten erst nach dem 31.3.2012 erfolgen, um den reduzierten Steuersatz von 25% in Anspruch nehmen zu können.

geplantes Inkrafttreten

Die Neuregelungen sollen ab 1. April 2012 in Kraft treten.

Die dargelegten Neuerungen liegen zum derzeitigen Zeitpunkt lediglich im Entwurf zum „Stabilitätsgesetzes 2012“ vor. Die tatsächliche Gesetzwerdung bleibt daher abzuwarten.

eccontis informiert bestellen/abmelden:

Wenn wir unsere „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)
Sollten Sie zukünftig keine „eccontis informiert“ mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)