

Die Immobilienertragsteuer 2012

Seit dem 1. April ist die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen bei Liegenschaftstransaktionen neu geregelt. Die bisherigen Spekulationsfristen wurden abgeschafft – somit zahlt beim Verkauf einer Immobilie künftig jeder Verkäufer eine „Immobilienertragsteuer“. Und zwar unabhängig davon, wie lange er die Liegenschaft bereits besessen hat. Der Steuersatz beträgt 25 Prozent der Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis, also dem Veräußerungsgewinn.

Den Veräußerungsgewinn erhöhen oder vermindern weitere, im Einzelfall allenfalls zusätzlich zu berücksichtigende Faktoren, wie etwa erfolgte Abschreibungen oder der sogenannte Inflationsabschlag. Bei Immobilien, die vor dem 1. April 2002 erworben wurden („Altgrundstücke“), beträgt die Steuer 3,5 Prozent des Verkaufserlöses (und nicht des Veräußerungsgewinns!), falls es in diesen Fällen nach dem 1. 1. 1988 je-



[Notariatskammer]

Dr. Michael Umfahrer, Notar in Wien.

doch zu werterhöhenden Umwidmungen gekommen ist, wird der Veräußerungserlös mit 15 Prozent besteuert. Befreiungen gibt es für Immobilien, die als Hauptwohnsitz gedient haben und für selbst hergestellte Gebäude.

Im betrieblichen Bereich sind besondere Bestimmungen zu beachten. Die mit der Immobilienertragsteuer zusammenhängenden Steuererklärungen sind ab dem

1. Jänner 2013 verpflichtend anlässlich der Grunderwerbsteuerrechtlichen Behandlung des Kaufvertrages vom Vertragsrichter (Notar oder Rechtsanwalt) vorzunehmen. Verkäufe bis 31. Dezember 2012 sind in die Einkommensteuererklärung 2012 aufzunehmen. Die Immobilienertragsteuer ist im Detail sehr komplex. Der Notar hilft, durch sein Know-how unliebsame Überraschungen zu vermeiden.

Eine Information der ÖGIZIN GmbH

Information

494 Notarinnen und Notare sind österreichweit tätig. Ein erstes Beratungsgespräch ist kostenlos. Einen Notar in Ihrer Nähe finden Sie unter

