

## **Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung**

§§-Angaben betreffen das EStG

Ein Immobilienmakler ist KEIN Steuerberater, daher erfordert jede Transaktion zusätzlich zu den erteilten Informationen eine steuerliche Beratung. Folgende steuerliche Auswirkungen sind abstrakt möglich. Welche davon im Einzelfall konkret zutreffen, sind in einer steuerlichen Beratung zu klären!

1. **Veräußerung von Immobilien des Privatvermögens** §4(3a), §30(1,3), §30a(1), §30b(1,2), §30c(2,3) Gewinne aus Immobilienverkäufen, deren Ermittlung nachfolgend dargestellt wird, sind mit dem besonderen End-Steuersatz von 30% zu versteuern. Selbstberechnung, Mitteilung und Überweisung an das Finanzamt hat durch Parteienvertreter zu erfolgen. Zur Gewinnermittlung wird unterschieden zwischen:
  1. **Neuvermögen** (Immobilien, die am 31.3.2012 steuerverfangen waren, insbesondere solche, die nach dem 31.3.2002 angeschafft wurden) §30(3)
    - Als Gewinn bei Immobilienverkäufen gilt der Veräußerungserlös - vermindert um Anschaffungskosten und -nebenkosten, Aufwand für Herstellung, Instandsetzung, Steuer-Mitteilung, -Selbstberechnung und -Entrichtung - vermehrt um allfällige steuerfreie Subventionen und geltend gemachte Abschreibungen.
    - Weitere Werbungs- und Instandhaltungskosten sind nicht abzugsfähig! **Der ermittelte Veräußerungsgewinn ist mit 30% zu versteuern.**
  2. **Altvermögen** (Immobilien, die am 31.3.2012 nicht steuerverfangen waren) §30(4,5), §30a(2)
    - Grundsätzlich: Als Gewinn gilt pauschal 14% des Veräußerungserlöses. Das ergibt bei 30% Steuersatz eine **Effektivsteuerbelastung von 4,2% des Erlöses.**
    - Für Grundstücke, deren Widmung nach dem 31.12.1987 und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb erstmals in Bauland/Baufläche geändert wurde, gelten pauschal 60% des Verkaufserlöses als Verkaufsgewinn. Das ergibt beim Steuersatz von 30% eine effektive Steuerbelastung von 18% des Verkaufserlöses.
    - Auf Antrag wird der Gewinn nicht pauschal, sondern konkret wie bei Neuvermögen ermittelt.
3. **Ausnahmen von der Besteuerung gelten u.a.** §30(2)
  - für Gebäude, wenn ein selbst hergestelltes Gebäude veräußert wird, das innerhalb der letzten 10 Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient hat.

- für Gebäude und dazugehöriges Grundstück, wenn es dem Verkäufer durchgehend für **mindestens 2 Jahre** ab Anschaffung **oder mindestens 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre** vor der Veräußerung als **Hauptwohnsitz** gedient hat, und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.
2. **Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens §30a(3), §4(3a)**  
Der besondere Steuersatz von 30% für Immobilienveräußerungsgewinne gilt seit 1.4.2012 auch für Immobilien des Betriebsvermögens, und zwar sowohl für Grund und Boden als auch für Gebäude. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn es sich um Grundstücke handelt, die dem Umlaufvermögen zuzurechnen sind (Grundstückshandel), oder wenn der Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Überlassung oder Veräußerung von Grundstücken liegt (etwa nicht rein vermögensverwaltende Immobilienentwicklungsgesellschaften), oder wenn auf das Grundstück eine Teilwertabschreibung vorgenommen wurde, oder wenn vor dem 1.4.2012 eine Übertragung stiller Reserven gemäß §12 vorgenommen wurde. Dann hat die Ermittlung des Veräußerungsgewinns grundsätzlich nach den allgemeinen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften zu erfolgen.
  3. **Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer §12(10)UStG** Vorsteuerbeträge, die aus Großreparaturen, Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen resultieren, sind bei Kauf/Tausch/Schenkung innerhalb der folgenden 19 Jahre vom Verkäufer zu berichtigen. Ist der Käufer Unternehmer im Sinn des UStG, kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem der Verkäufer auf die Steuerbefreiung verzichtet und somit der Verkauf umsatzsteuerpflichtig ist. Für bereits vor dem 1.4.2012 genutzte Immobilien (auch aktivierungspflichtige Aufwendungen und Großreparaturen) ist für die Vorsteuerberichtigung (weiterhin) auf den Zeitraum von 9 Jahren ab erstmaliger Verwendung abzustellen.