Steuern beim **Immobilienverkauf**

Der Staat verdient mit, wenn Grundstücke den Besitzer wechseln.

Die österreichische Immobilienertragsteuer besteuert den Gewinn beim Verkauf einer Immobilie, der Verkauf des Eigenheims ist steuerfrei.

Jedenfalls zu bezahlen hat in Österreich der Käufer eines Grundstücks Grunderwerbsteuer – in der Regel sind das 3,5 Prozent vom Kaufpreis – und dann noch einmal 1,1 Prozent vom Kaufpreis für die Eintragung ins Grundbuch, das sind in Summe bereits 4,6 Prozent des Kaufpreises, die für öffentliche Abgaben zu kalkulieren sind.

Auf den ersten Blick nur für den Käufer weniger relevant erscheint die Versteuerung des Kaufpreises – hier fällt eine Sonderform der Einkommensteuer, nämlich Immobilienertragsteuer (ImmoESt) an. Diese hat an sich der Verkäufer zu erklären und mit dem Verkauf abzuführen. Da jedoch für den Verkäufer das „Netto-Ergebnis" der Grundstücksverwertung zählt, schlägt sich die – unterschiedliche – Höhe dieser Steuer letztlich beim Erwerber nieder.

Betroffen sind grundsätzlich jene Vorgänge, bei denen der Veräußerer der Einkommensteuer unterliegt – damit fallen Grundstücksverkäufer von Kapitalgesellschaften jedenfalls weg, da diese den Vorgang im Rahmen der Bilanzierung abbilden und für einen Gewinn aus dem Vorgang Körperschaftssteuer bezahlt wird.

Bei einer natürlichen Person als Veräußerer wird zunächst geprüft, ob allenfalls Sonderfälle vorliegen, die zu einem Wegfall der Besteuerung führen – im Wesentlichen immer dann, wenn der eigene Wohnsitz verkauft wird: wenn das Eigenheim oder die Eigentumswohnung (mit einem Grundanteil von höchstens 1000 Quadratmeter) verkauft werden und wenn dieses Objekt hinreichend lang als Hauptwohnsitz genutzt wird, der dann aufgegeben werden muss.

„ Die niedrige Pauschalsteuer ist im internationalen Vergleich vorteilhaft.

Dr. Sibylle Novak, CMS

Vorteilhafte Pauschalsteuer

Wenn dagegen eine andere Immobilie verkauft wird, ist zu unterscheiden, ob es sich um – begünstigtes – „Altvermögen" handelt, bei der die letzte entgeltliche Anschaffung vor 2002 erfolgt ist, dann kommt die regelmäßig günstigere pauschale Einkünfteermittlung zum Tragen. „Die niedrige Pauschalsteuer von 4,2 Prozent vom Verkaufspreis bzw. 18 Prozent vom Verkaufspreis – wenn eine Umwidmung von Grünland in Bauland nach 1. Jänner 1988 erfolgt ist – ist im internationalen Vergleich sehr vorteilhaft, in allen anderen Ländern werden hohe Steuern auf den Immobilienverkauf erhoben", sagt Dr. Sibylle Novak, Partnerin bei CMS in Wien. „In der Praxis kommt die niedrige Pauschalsteuer oft bei Erbschaften vor, wenn die Erben die Immobilien verkaufen, die von ihren Eltern oder Großeltern gekauft worden sind."

In allen anderen Fällen hebt der Fiskus auf die Differenz zwischen Anschaffungswert und Verkaufspreis ImmoEst zu einem fixen Satz von 30 Prozent ein.

„ Die Immobilienertragsteuer dämmt die Preissteigerungen sicher nicht ein.

Dr. Manuela Maurer-Kollenz, Müller.Partner

Für die Einhebung und Abfuhr dieser ImmoEst ist der Rechtsanwalt oder Notar als Vertragserrichter zwingend vorgesehen, wenn er auch die Grunderwerbsteuer des Erwerbers selbst berechnet. Dabei werden dem Vertragserrichter von der Verkäuferseite alle für die Steuerermittlung erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt, dieser prüft die Angaben auf Plausibilität. Dies festigt zum einen zwar die Stellung der professionellen Rechtsdienstleister im Immobilienbereich – sorgt aber auch für erheblichen Aufwand und Haftung: „Die Immobilienertragsteuer in der vorliegenden Form beurteile ich als verfehlt. Sie ist eine über die Hintertüre eingeführte Vermögenssteuer und dämmt die Preissteigerungen bei Immobilien sicher nicht ein. Ob sie tatsächlich bei der derzeit zu beobachtenden laufenden Verteuerung der Immobilien von Relevanz ist, bezweifle ich. Uns Vertragserrichtern werden mit dieser Steuer aber Aufgaben und Haftungen aufgebürdet, die nicht unser Geschäft sind, nämlich die Steuereintreibung für den Staat", meint RA Dr. Manuela Maurer-Kollenz (Müller.Partner). ■

Die Gespräche führte Dr. Christian J. Winder, Wirtschaftsanwalt in Innsbruck, Vizepräsident der Tiroler Rechtsanwaltskammer und Journalist für verschiedene Medien.