

Autor: Gregor Famira

Erschienen im „Immobilienmagazin“ am 07.03.2012

## Die Steueroptimale Zweitwohnung reist in den Süden

**Aus Anlass der aktuellen Steuerreform soll an dieser Stelle gezeigt werden, in welchem Land in Südosteuropa man noch Zweitwohnungen kaufen kann, ohne beim Verkauf 25 Prozent Steuer zahlen zu müssen. Wir haben dazu einen Blick auf die Steuersysteme in Ex-Jugoslawien und Bulgarien geworfen.**

Die erste Hürde dabei ist das anwendbare Doppelbesteuerungsabkommen.

Damit nicht der österreichische Staat quasi durch die Hintertür wieder das Besteuerungsrecht hat, sollte das anzuwendende Doppelbesteuerungsabkommen für den Verkauf von Immobilien das Besteuerungsrecht des Staates vorsehen, in dem die Immobilie gelegen ist.

Dieses Kriterium trifft auf alle untersuchten Staaten zu. Zweitens ist wichtig, wie die doppelte Besteuerung vermieden wird. Die Anrechnungsmethode, also die zusätzliche Besteuerung in Österreich, wenn der österreichische Steuersatz höher ist als der ausländische, sollte das Doppelbesteuerungsabkommen nicht vorsehen. Nur wenn die Freistellungsmethode meist unter Einbezug des Progressionsvorbehaltes anzuwenden ist, führt eine niedrigere ausländische Besteuerung zu einer tatsächlich niedrigeren Gesamtsteuerlast. Dieses Kriterium trifft auf Albanien, Bulgarien, Bosnien, Kroatien, Serbien und Slowenien zu. Die Steuersätze für den Verkauf von Immobilien in diesen Ländern variieren zwischen null und 20 Prozent.

Intakte „Spekulationsfristen“ sorgen teilweise dafür, dass auch Zweitwohnungen nach deren Ablauf steuerfrei veräußert werden können, dies ohne, dass Österreich das Recht auf Besteuerung der Gewinne hätte. In Albanien, Bosnien und Serbien gibt es keine Spekulationsfrist, der Steuersatz beträgt jedoch nur 10 Prozent. Die Spekulationsfristen in den anderen Ländern sind verschieden: In Slowenien sinkt der Steuersatz von 20 Prozent alle 5 Jahre um 5 Prozent und erreicht nach 20 Jahren null Prozent. In Kroatien und Bulgarien beträgt die Frist drei Jahre. Es bleibt zu hoffen, dass die Besteuerung innerhalb der Spekulationsfrist auch nicht verändert wird.

Nicht verschwiegen werden soll ein letztes Kriterium: die Vorausschbarkeit des Handelns der Steuerbehörden. Hier hat Österreich eindeutig die Nase vorn. Wer also Wert darauf legt, dass es im erstinstanzlichen Verfahren zu keinen Überraschungen kommt, die erst mühsam korrigiert werden müssen, der sollte im Inland bleiben und mit den privaten Auslandsinvestments lieber noch etwas zuwarten.