

# Sparpaket 2012

## IMMOBILIEN

*Umwidmungsabgabe und Liegenschaftsbesteuerung für den Verkauf von Grundstücken und Immobilien, ausgenommen Hauptwohnsitze*

*(2013: 350 Mio, 2014: 450 Mio, 2015: 500 Mio, 2016: 750 Mio)*

Derzeit sind Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften als Spekulationsgewinne mit dem vollen Einkommensteuersatz steuerpflichtig, wenn die Liegenschaft innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung veräußert wird. Bei Veräußerung nach Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist ist der Gewinn steuerfrei.

**Ab 1.4.2012 sollen Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften aber auch außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist besteuert werden**, und zwar generell mit einem Steuersatz von 25%. Dieser Steuersatz soll auch im betrieblichen Bereich gelten. Hauptwohnsitze und Häuslbauer ("selbst hergestellte Gebäude") bleiben von den neuen Bestimmungen unberührt. Bei einem Verkauf nach mehr als 10 Jahren wird die Besteuerung durch einen Inflationsabschlag von jährlich 2,5% (bis zu maximal 50%) abgemildert; so soll verhindert werden, dass die Substanz besteuert wird. Die neue Rechtslage gilt für Liegenschaften, die nach dem 1. April 2002 angeschafft wurden und nach dem 31. März 2012 veräußert werden. Die Steuer wird im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung entrichtet.

Aber auch die Veräußerung von vor dem 1. April 2002 erworbenen Liegenschaften ("Altvermögen") bleibt nicht völlig steuerfrei. Für **Verkäufe ab 1. April 2012** gelten in diesen Fällen folgende Neuregelungen:

- Werden schon **vor dem 1.4.2002 angeschaffte und umgewidmete** Liegenschaften (Umwidmung von Grünland in Bauland ab 1.1.1988) veräußert, wird eine Steuer in Höhe von 15% des Verkaufspreises eingehoben (was der Besteuerung eines pauschal angenommenen Wertzuwachses von 60% des Verkaufspreises mit einem Steuersatz von 25% entspricht).
- **Ohne Umwidmung bzw. bei Umwidmung vor dem 1.1.1988** beträgt der Steuersatz 3,5% des Verkaufspreises (was der Besteuerung eines pauschal angenommenen Wertzuwachses von 14 Prozent des Verkaufspreises mit einem Steuersatz von 25% entspricht); da die Grunderwerbsteuer ebenfalls 3,5% beträgt, kommt es bei „Altvermögen“ praktisch zu einer Verdoppelung der derzeitigen Steuerbelastung bei Grundstückstransaktionen.
- Auf Antrag des Steuerpflichtigen wird nur der tatsächliche niedrigere Wertzuwachs besteuert.
- Die Steuer auf Altvermögen wird nicht im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung entrichtet, sondern sie wird – wie bei der Grunderwerbsteuer – durch Notare und Rechtsanwälte eingehoben und an das Finanzamt abgeführt (gilt ab 2013).

**Beispiel:**

Ein im Jahr 1990 um 100.000 Euro angeschafftes Ferienhaus (= Altvermögen) wird im Herbst 2012 um 170.000 Euro veräußert. Der Mehrerlös (Veräußerungsgewinn) beträgt 70.000 Euro, die Steuerbelastung beträgt 3,5% des Verkaufspreises (!) von 170.000 Euro, das sind 5.950 Euro.

Grundsteuer und Grunderwerbssteuer bleiben übrigens unverändert.