

"Kurier" vom 07.07.2003

Ressort: Wirtschaft

Seite: 15

Ausgabe: Wi,Abend,Wi,Morgen

Die "Fallen" beim Verkauf von Immobilien

Wer eine Immobilie, z.B. eine Eigentumswohnung oder ein Haus, verkaufen will, darf zwar an sich davon ausgehen, dass der Verkauf von Privatvermögen nach österreichischer Steuergesetzgebung steuerfrei ist. Aber er muss dennoch einige Fristen beachten, will er nicht von der Finanz als Spekulant angesehen werden.

Prinzipiell gilt eine Behaltefrist von zehn Jahren. In der Praxis, so Steuerexperte Wolfgang **Elmaier**, ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung relevant. Verkauft man innerhalb dieser zehn Jahre eine Immobilie, die man nicht selbst errichtet hat, dann ist die Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis als Einkommen zu versteuern. Abziehen von diesem Veräußerungsgewinn darf man lediglich alle Ausgaben, die mit dem Verkauf zusammenhängen (Inserate, Vermittler usw.).

Die Frist kann sich jedoch in bestimmten Fällen auf 15 Jahre verlängern, und zwar dann, wenn innerhalb der zehn Jahre seit Anschaffung von so genannten steuerlichen Sonderabschreibungen Gebrauch gemacht wurde. Dies kommt besonders bei Verteilung bestimmter Herstellungsaufwendungen (Sanierung) auf zehn bzw. 15 Jahre vor.

Eine Ausnahme von der Spekulationsfrist gibt es: Wenn eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim seit Anschaffung vom Eigentümer mindestens zwei Jahre als Hauptwohnsitz genutzt wurde, entfällt die Besteuerung eines Veräußerungsgewinnes. Diese Steuerfreiheit gilt auch für das Grundstück, sofern es nicht größer als 1000 Quadratmeter ist und nur als "Nebenfläche" oder Garten dient.

GRUNDVERKAUF Wer ein unbebautes Grundstück innerhalb von zehn Jahren verkaufen will, muss den Veräußerungsgewinn ebenfalls versteuern, der Fiskus lässt aber immerhin ab dem 6. Besitzjahr pro Jahr 10 % des Veräußerungsgewinnes steuerfrei. Und was ist, wenn man das Eigenheim selbst errichtet (also nicht

gekauft) hat oder errichten ließ, die zwei Jahre Hauptwohnsitz aber nicht erreicht wurden und das Heim verkauft werden soll? In diesem Fall muss nur jener Gewinnanteil versteuert werden, der auf den Grundwert entfällt, das Gebäude selbst ist sozusagen steuerfrei.

Diese Ausnahme liegt auch in jedem Fall dann vor, wenn das Gebäude "selbst errichtet" wurde - das ist in den Augen der Finanz dann geschehen, wenn "beträchtliche Eigenleistungen" erbracht wurden.

Copyrightinweis: © Kurier - Wien, 2003. Alle Inhalte dienen der persönlichen Information. Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.