

"Kurier" vom 14.09.2006

Ressort: spezial

Seite: G10

Ausgabe: Abend, Morgen

Was heißt denn hier spekulieren?

Das Finanzamt kennt, wie immer, keine Gnade: Mit einer Reihe von Investments und Verkäufen ist man innerhalb genau definierter Fristen steuerlich gesehen ein Spekulant. Das bedeutet, dass man für bestimmte Gewinne aus privaten Verkäufen Einkommensteuer ("Spekulationssteuer") bezahlen muss. Die wichtigsten Eckpunkte erläutert Steuerexperte Wolfgang **Ellmaier**.

Bei Grundstücken und Immobilien liegt die Spekulationsfrist bei 10 Jahren. Bei einem Verkauf eines privaten Grundstücks innerhalb dieser Frist mit Gewinn muss die Differenz zum Kaufpreis der Einkommensteuer unterzogen werden - zum normalen Einkommensteuertarif, welcher sich aus dem Gesamteinkommen ergibt.

Das gilt nicht nur für Grund und Boden sondern auch für jede Art von Gebäuden. Außerdem kann sich die Spekulationsfrist von 10 auf 15 Jahre verlängern: Und zwar dann, wenn man die sogenannte Zehntel- oder Fünfzehntelabsetzungen für Herstellungsaufwendungen innerhalb von 10 Jahren in Anspruch genommen hat.

Für andere Wirtschaftsgüter gilt eine Spekulationsfrist von einem Jahr. Dazu zählen vor allem bewegliche Wirtschaftsgüter in Form von Wertpapieren und Anteilen an Kapitalgesellschaften. Bei einem Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist kommt es ebenfalls zu einer Besteuerung im Rahmen der Einkommensteuer.

Begünstigungen

Bei selbst hergestellten Gebäuden (= der Steuerpflichtige hat beträchtliche Eigenleistungen erbracht oder ist als Bauherr aufgetreten), die veräußert werden, muss keine Spekulationsfrist beachtet werden, Veräußerungsgewinne sind immer steuerfrei. Der Anteil des Gewinns, der auf Grund und Boden entfällt, muss aber dann versteuert werden. Begünstigt sind auch die Rechtsnachfolger des "Herstellers".

Wichtig: Der Gewinn aus dem Verkauf eines Eigenheimes (Wohnung, Haus) ist in jedem Fall steuerfrei, wenn der steuerpflichtige Veräußerer seinen Hauptwohnsitz zwei Jahre in der betreffenden Wohnung hatte.

Bei der Veräußerung von Grundstücken gibt es auch eine "Steuererleichterung" innerhalb der Frist. Nach Ablauf von 5 Jahren ab Anschaffung vermindern sich die Einkünfte jährlich um 10 Prozent.

Grundsätzlich unterliegt der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und dem Anschaffungspreis bei Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist der Einkommensteuer. Bei Grundstücken und Gebäuden werden Instandsetzungs- bzw. Herstellungskosten grundsätzlich zu den Anschaffungskosten hinzugerechnet. Außerdem können alle Nebenkosten des Kaufes hinzugerechnet werden (Notar, Makler, Grunderwerbssteuer, Gebühren). Der Spekulationsgewinn fällt daher niedriger aus. Unter Umständen können auch Zinsen der Anschaffung als Werbungskosten abgezogen werden. Generell gibt es für Einkünfte aus Spekulationsgeschäften eine Freigrenze von 440 Euro pro Kalenderjahr.

www.ellmaier.at

www.ellmaier.at

Copyrightinweis: © Kurier - Wien, 2006. Alle Inhalte dienen der persönlichen Information. Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.