

ACHTUNG NEUERUNGEN BEI VERKAUF !!

Immobilien-Vermögenszuwachssteuer für NEUFÄLLE

Sämtliche Immobilien- und Liegenschaften **die seit 01.04.2002 erworben** wurden, unterliegen gem. EStG § 30 ff **ab 01.04.2012** uneingeschränkt der neuen Immobilien Vermögenszuwachssteuer in Höhe von 25 % des Veräußerungsgewinnes.

D.h. die Differenz zwischen Anschaffungs- und Verkaufspreis wird mit 25% besteuert.

Ebenfalls **steuermindernd**, da Anschaffungskostenerhöhend, wirken sich Instandsetzungsmaßnahmen beziehungsweise nachträgliche Herstellungsmaßnahmen wie Gebäudeaufstockungen aus.

Steuerfrei bleibt ab 01.04.2012 nunmehr lediglich die Veräußerung von Gebäuden, die selbst hergestellt wurden, Enteignungen oder **wenn das Gebäude zumindest als Hauptwohnsitz gedient hat**; zwei Jahre ab Anschaffung oder fünf Jahre innert der vergangenen zehn Jahre.

Immobilien-Vermögenszuwachssteuer für ALTFÄLLE

Auch bei Gebäude und Liegenschaften die **vor dem 01.04.2002 erworben- und nach dem 31.12.1987 umgewidmet** wurden, wird als Gewinn 60% des Veräußerungspreises angenommen, woraus sich ein effektiver Steuersatz von 15% des Veräußerungserlöses ergibt.

Die Steuer auf diese Altfälle beträgt **3,5 % des Veräußerungserlöses**. (60% x 25%)

Es wird in Altfällen somit nicht auf den Gewinn, sondern auf den Verkaufspreis als Bemessungsgrundlage abgestellt.

Auf Antrag soll es für diese letztgenannten Fälle aber auch möglich sein, auf den tatsächlich erzielten Wertzuwachs abzustellen. Bei Altfällen ist ein Inflationsabschlag offenbar nicht vorgesehen.

Inkrafttreten

Die neue Steuer auf Immobilienverkäufe **tritt mit 01.04.2012 in Kraft** und –wie oben dargestellt – in die Vergangenheit zurückwirken

Rechtsgrundlagen:

Einkommensteuergesetz § 30 ff

Stabilitätsgesetz 2012

Diese Information erhebt KEINEN ANSPRUCH AUF VOLLSTÄNDIGKEIT.

WIR WEISEN AUSDRÜCKLICH DARAUF HIN, SICH DIESBEZÜGLICH VON IHREM STEUERBERATER ODER/UND RECHTSANWALT BERATEN ZU LASSEN.

Näheres bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Hall am 01.01.2013