



Ihre Ombudsfrau
Daniela Bachal berät Sie gerne.

Wenn die Steuer ein „Hauseck“ kostet

Die Immobilienertragsteuer macht so manchem, der Haus, Grund und Boden oder eine Wohnung zu verkaufen hat, einen Strich durch die Rechnung. Was die Steuer senken kann.

Ich habe vor Jahren eine kleine Stadtwohnung als Kapitalanlage gekauft, die derzeit leer steht und die ich im Moment auch nicht vermieten will“, schreibt unsere Leserin. Nun gäbe es in ihrem Bekanntenkreis jemanden, der diese Wohnung kaufen möchte und ihr auch schon ein gutes Angebot gemacht habe. „Ich habe daraufhin kurz nachgerechnet, wie hoch die Immobilienertragsteuer für mich wäre, um die ich ja nicht herumkomme, weil ich keine Hauptwohnsitzbefreiung beanspruchen kann. Ich habe dabei schnell festgestellt, dass sich der Verkauf für mich nicht auszahlt – und ich muss ja auch nicht verkaufen“, sagt die Leserin. Aber der Kaufinteressent lasse nicht locker und erzähle ihr immer wieder, dass diese Steuerberechnung nicht stimmt, weil sie ja auch schon einiges in die Wohnung investiert habe und folglich abzu-

schreiben hätte. Sie möchte nun wissen: „Ich das korrekt oder einfach nur so dahingesagt?“

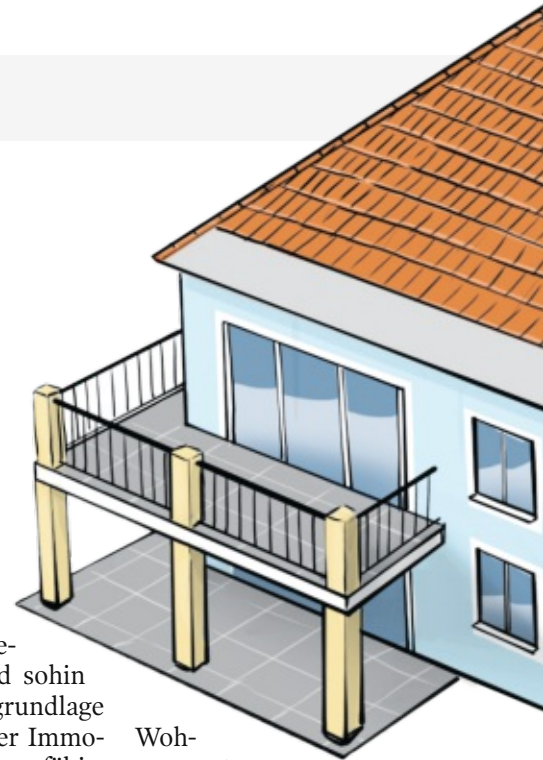
Wir haben bei der Grazer Rechtsanwältin Heidi Lallitsch von der Grazer Kanzlei SCWP Schindhelm nachgefragt. Sie sagt: „Grundsätzlich fallen bei entgeltlichen Veräußerungsvorgängen 30 Prozent vom Gewinn als Immobilienertragsteuer an. Der Veräußerungsgewinn ist die Differenz zwischen Anschaffungspreis und Verkaufserlös.“ Zur möglichen Steuerminderung erklärt die Juristin: „Getätigte Herstellungsaufwendungen wie zum Beispiel eine Versetzung von Zwischenwänden, der Einbau von Badezimmer und WC, das Versetzen von Türen und Fenstern oder der Einbau einer Heizung vermin-



Heidi Lallitsch ist Rechtsanwältin in Graz

dern den steuerrechtlichen Veräußerungsgewinn und sind sohin von der Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Immobilienertragsteuer abzugsfähig. Gleiches gelte für Instandsetzungsmaßnahmen wie den Austausch von Fenstern, Türen, Böden, Heizungsanlagen und Sanitärinstallationen. „Für die Berücksichtigung bedarf es jedoch schriftlicher Belege als Nachweis und Vorlage gegenüber der Finanzbehörde.“

Anders ist die Situation bei Instandhaltungsaufwendungen wie Wartungsarbeiten, Reparaturen, Ausmalen von Räumen, Streichen der Fassade, Ausbesserungen des Putzes etc.: „Diese Kosten sind nicht abzugsfähig.“ Allerdings könnten auch Teile der Anschaffungskosten der



Wohnung steuerlich berücksichtigt werden, wie die Expertin betont – nämlich die Kosten der Vertragserrichtung und das Honorar der Immobilienvermittlung für den Erwerb (aber nicht für die Weiterveräußerung), die Grunderwerbsteuer von 3,5 Prozent und die gerichtliche Eintragungsgebühr von 1,1 Prozent sowie die Kosten für die Erhebung und Berechnung der Immobilienertragsteuer.

Wie sich die Steuerrechnung für unsere Leserin konkret ausgeht, hängt allerdings von der Frage ab, wann sie die gegenständliche Wohnung erworben hat. Alle entgeltlichen Erwerbe von Immobilien, die vor dem 31. März 2002 lagen, gelten als

KONTAKT

Per Mail: Ombudsfrau@kleinezeitung.at oder
Tel.: (0316) 875-4900,
Fax: (0316) 875-4904,
www.kleinezeitung.at/Ombudsfrau

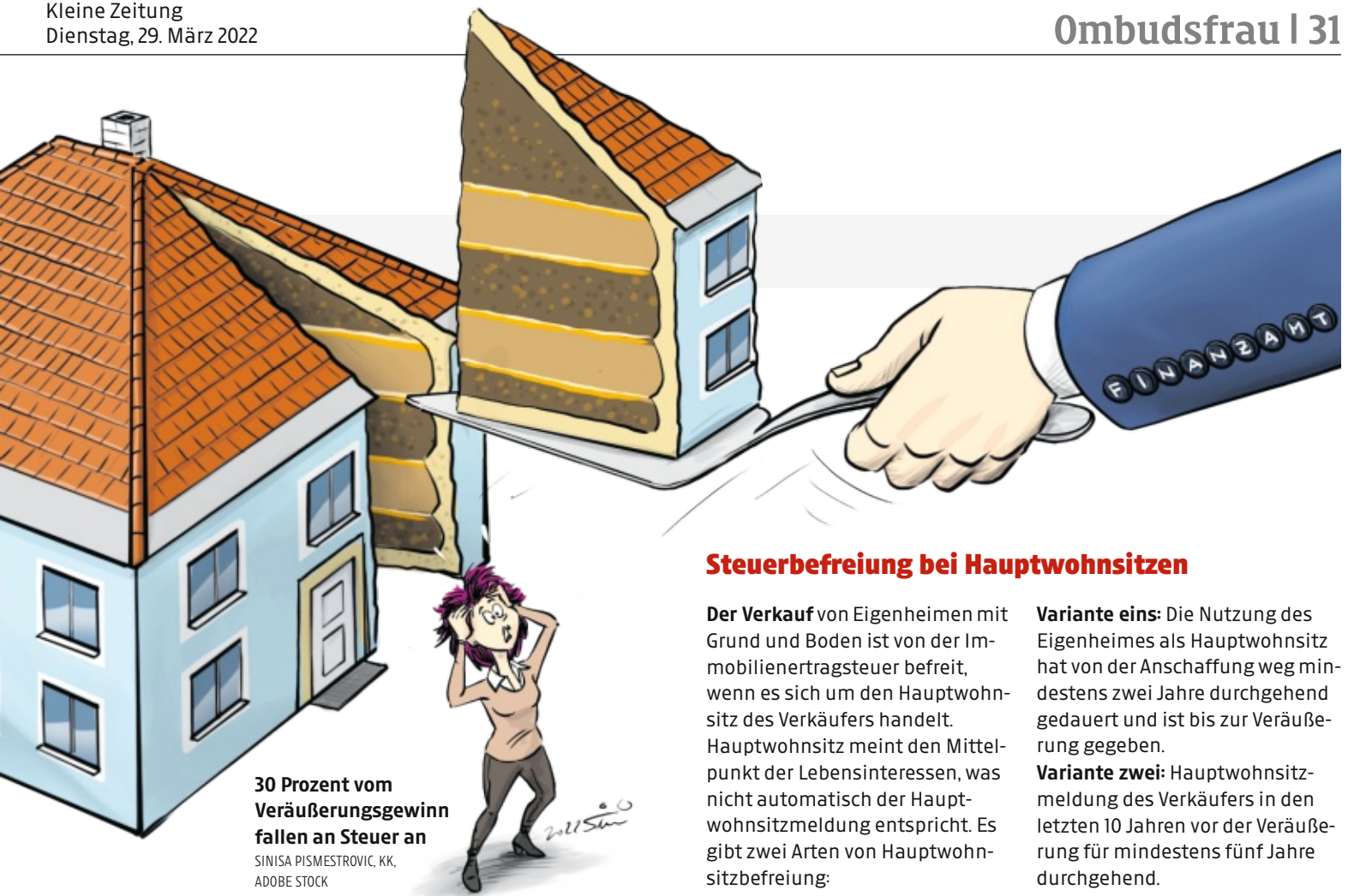
EXTRAWURST IM VKI-TEST

Kein schlechtes Ergebnis

Der VKI hat eine der beliebtesten Wurstsorten des Landes unter die Lupe genommen: 47 verpackte Extrawurstprodukte – geschnitten, im Ganzen und vom Geflügel – wurden kontrol-

liert. Das durchaus erfreuliche Ergebnis: Zehn Extrawürste schafften eine sehr gute, 21 eine gute Bewertung und acht waren durchschnittlich. Details unter www.konsument.at





**30 Prozent vom
Veräußerungsgewinn
fallen an Steuer an**

SINISA PISMESTROVIC, KK,
ADOBE STOCK

Steuerbefreiung bei Hauptwohnsitzen

Der Verkauf von Eigenheimen mit Grund und Boden ist von der Immobilienertragsteuer befreit, wenn es sich um den Hauptwohnsitz des Verkäufers handelt. Hauptwohnsitz meint den Mittelpunkt der Lebensinteressen, was nicht automatisch der Hauptwohnsitzmeldung entspricht. Es gibt zwei Arten von Hauptwohnsitzbefreiung:

Variante eins: Die Nutzung des Eigenheimes als Hauptwohnsitz hat von der Anschaffung weg mindestens zwei Jahre durchgehend gedauert und ist bis zur Veräußerung gegeben.

Variante zwei: Hauptwohnsitzmeldung des Verkäufers in den letzten 10 Jahren vor der Veräußerung für mindestens fünf Jahre durchgehend.

steuerrechtliches Altvermögen, bei dem die Immobilienertragsteuer pauschaliert berechnet werden kann. „Das bedeutet, dass die tatsächlichen Anschaffungskosten nicht – wie bei Neuvermögen – erhoben werden müssen. Auch adaptierte Anschaffungskosten wie Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungen bleiben unberücksichtigt“, sagt Lallitsch. Bei Altvermögen werden die Anschaffungskosten pauschaliert mit 86 Prozent des Veräußerungserlöses angenommen. „Das bedeutet für den Veräußerer im Regelfall eine effektive Steuerlast von 4,2 Prozent vom

Veräußerungserlös“, sagt die Juristin. Aber auch bei steuerrechtlichem Altvermögen bestehe die Möglichkeit, durch Antragstellung auf die Ermittlung des tatsächlichen Veräußerungsgewinnes zu optieren. „In diesem Fall werden die tatsächlichen und adaptierten Anschaffungskosten berücksichtigt, und die Immobilienertragsteuer beträgt 30 Prozent vom Veräußerungsgewinn.“

Wie komplex das Thema Immobilienertragsteuer rechtlich ist, zeigt Lallitsch auch mit folgendem Punkt auf: „Wurde das steuerrechtliche Altvermögen

vor dem Verkauf vermietet oder verpachtet, ist zu hinterfragen, ob die Herstellungsaufwendungen von der Vermieterin bzw. Wohnungsbesitzerin begünstigt mit 15 Jahren abgeschrieben worden sind – anstelle der Restwertnutzung.“ Die begünstigt abgeschriebenen Herstellungsaufwendungen wären auf jeden Fall nachzuerrechnen und würden die Immobilienertragsteuer trotz pauschalierter Berechnungsmethode erhöhen.

Ferner ist im Falle einer Vermietung des Altvermögens der Zeitpunkt der ersten Vermietung relevant und sollte vor der

Veräußerung unbedingt abgeklärt werden. Zu den Details sagt Lallitsch: „Erfolgte die erste Vermietung des Altvermögens nach dem 31. Dezember 2012, kommt für die Berechnung der Immobilienertragsteuer eine Sonderbestimmung gemäß Paragraph 30, Absatz 6 des Einkommensteuergesetzes zur Anwendung.“ In diesen Fällen sei die Immobilienertragsteuer für den Grund und Boden sowie für das Gebäude zu splitten. „Eine pauschale Berechnung nur vom Verkaufserlös kommt in diesen Fällen also nicht in Betracht“, erklärt die Anwältin die Sachlage.

RÜCKZAHLUNG VON „EASYBANK“-GEBÜHREN

VKI-Sammelaktion bis 31. Juli

Ende 2020 hat der Oberste Gerichtshof nach einer Klage des VKI die Gebühren der BAWAG-Marke „easybank“ für teilweise gesetzeswidrig befunden und entsprechende Klauseln aufge-

hoben. Nun startet der VKI eine Sammelaktion für betroffene Kunden, diese können sich mit Rückforderungsansprüchen bis 31. Juli 2022 beim VKI melden: www.verbraucherrecht.at



DEFEKTER E-BIKE-AKKU

Reparatur oder Tausch?

Beim ÖAMTC heißt es zu dieser Frage: „Eine Reparatur ist theoretisch möglich, sollte aber nur vom Hersteller selbst durchgeführt werden. Alles andere stellt ein Sicherheitsrisiko dar, im schlimmsten Fall kann es sogar zu einem Brand kommen.“