

02. Februar 2013 - 00:04 Uhr · Alexander Zens · Wirtschaft

Immobiliensteuer kommt vor das Höchstgericht



Bild: OON

LINZ / WELS / WIEN. Seit April 2012 müssen Immobilienverkäufer ihren Gewinn oder Erlös versteuern. Die Berechnung der Abgabe ist äußerst komplex.

Im April des Vorjahres hat die Regierung die Immobilien-Ertragsteuer eingeführt. Seit Anfang 2013 müssen Anwälte und Notare die Abgabe berechnen, einheben und abführen. Denn sie sind diejenigen, die Kaufverträge errichten. Der Widerstand in der Branche ist groß.

Der Welser Anwalt Johannes Kirschner wird bei nächster Gelegenheit eine Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof (VfGH) einbringen. Ziel ist, dass die Regierung das Gesetz reparieren muss und dass die Abgabe von der Finanz über den Einkommensteuer-Ausgleich des Immobilienverkäufers abgewickelt wird.

„Es kann nicht sein, dass Anwälte als Steuereintreiber für die Republik herhalten müssen“, sagt Kirschner. Sein Berufsstand werde gezwungen, für einen Nicht-Klienten Leistungen zu erbringen und dann auch noch dafür zu haften – sowohl für die Berechnung als auch für die Bezahlung der Steuer. Der Klient eines Anwalts ist normalerweise der Erwerber einer Liegenschaft. Die Steuer muss er aber vom Verkäufer kassieren, den er gar nicht vertritt. Das verstoße gegen das Prinzip der freien Berufsausübung, heißt es in der Anwaltsbranche.

Komplizierte Berechnung

Auch Gerhard Nothegger, Notar in Wels und Präsident der oberösterreichischen Notariatskammer, ist unzufrieden. „Wir haben die Verknüpfung der Immobilien-Ertragsteuer mit der Grunderwerbsteuer (GrESt) abgelehnt, es hat aber nichts genützt“, sagt er. Die GrESt ist eine Verkehrsteuer und für Notare problemlos zu berechnen.

Bei der Immobilien-Ertragsteuer, die im Grunde eine Spekulationssteuer ist, gestaltet sich die Abwicklung aber schwieriger. Nicht in allen, aber in vielen Fällen sei die Berechnung äußerst kompliziert, sagt Nothegger: „Vor allem, wenn es sich um gemischt genützte Liegenschaften handelt, wie beispielsweise ein Gebäude mit Verkaufsfläche unten und einer Wohnung im oberen Geschoß.“ Um die Höhe der Abgabe zu ermitteln, muss man beispielsweise den einstigen Kaufpreis, Abschreibungen und Nebenkosten erfassen. Außerdem braucht es Belege, die oft gar nicht mehr vorhanden sind, wie Meldebestätigungen. Für die erforderlichen Unterlagen ist häufig der Weg zum Gemeindeamt notwendig.

Verteuerung für Konsumenten

Wegen der Komplexität lagern Anwälte und Notare die Berechnung der Abgabenhöhe an Steuerberater aus. Dieser gesamte Prozess verteuert natürlich die Immobilientransaktion für die Vertragspartner zusätzlich um zumindest einige hundert Euro. Laut dem Linzer Steuerberater Markus Raml sind die derzeit laufenden Seminare zum Thema Immobilien-Ertragsteuer sehr gefragt, die Verunsicherung ist dementsprechend groß. Viele Fragestellungen könnten mit der derzeitigen Gesetzeslage nicht beantwortet werden, sagt Raml: „Es ist

klar, dass die Parteienvertreter dann Schwierigkeiten haben.“

Damit die Unschärfen in der Auslegung des Gesetzes beseitigt werden, braucht es noch die dafür ausgearbeiteten Einkommensteuer-Richtlinien. Diese Bestimmungen, die Licht ins Dunkel bringen sollen, wurden von der Regierung noch nicht erlassen, sollen dem Vernehmen nach aber auch mehr als 500 Seiten umfassen.

Die Immobilien-Ertragssteuer - seit April 2012

Neuvermögen: Wird eine Liegenschaft verkauft, die nach dem 1. April 2002 erworben wurde, beträgt die Immobilien-Ertragsteuer 25 Prozent auf den Verkaufsgewinn.

Altvermögen: Wird eine Immobilie veräußert, die vor dem 1. April 2002 erworben wurde, beträgt die Abgabe 3,5 Prozent, falls nicht umgewidmet wurde, und 15 Prozent, falls umgewidmet wurde – jeweils auf den Verkaufserlös.

Ausnahmen: Von der Steuer befreit sind Hauptwohnsitze (zwei Jahre seit Anschaffung oder fünf Jahre innerhalb von zehn Jahren vor Verkauf), selbst hergestellte Gebäude und Enteignungen. Außerdem gibt es einen Inflationsabschlag nach zehn Jahren (jährlich zwei Prozent, höchstens 50 Prozent).

Quelle: nachrichten.at

Artikel: <http://www.nachrichten.at/nachrichten/wirtschaft/Immobiliensteuer-kommt-vor-das-Hoehchstgericht;art15,1056227>

© OÖNachrichten / Wimmer Medien 2013 · Wiederverwertung nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung