

# Die Besteuerung von privaten Immobilienverkäufen - FAQ

## Antworten auf die wichtigsten Fragen

### 1. Was hat sich ab 1.4.2012 grundlegend geändert?

Bis dahin war eine gewinnbringende Veräußerung von privaten Immobilien, innerhalb der sogenannten Spekulationsfrist von 10 Jahren, mit dem vollen Einkommensteuersatz steuerpflichtig. Bei Veräußerungen nach Ablauf der Spekulationsfrist war der Gewinn aber vollkommen steuerfrei. Seit 1. April 2012 ist diese Spekulationsfrist abgeschafft. Gewinne aus der Veräußerung privater Immobilien werden ab diesem Zeitpunkt immer besteuert (Immobilienvertragssteuer kurz Immo-ESt) und unterliegen dem Sondersteuersatz von 30%.

### 2. Wie wird der Veräußerungsgewinn ermittelt?

Der Veräußerungsgewinn ergibt sich als Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten. Zusätzlich dürfen nur mehr die Kosten für die Ermittlung der Immo-ESt und für die Kosten der Abfuhr der Steuer abgezogen werden.

### 3. Wie werden die Anschaffungskosten berechnet?

Es ist zu unterscheiden zwischen „Neugrundstücken“ (hier werden die tatsächlichen, gegebenenfalls um Herstellungs- bzw. Instandsetzungsaufwand erhöhten Anschaffungskosten vom Veräußerungserlös abgezogen) und „Altgrundstücken“ (hier kann ein pauschaler Wert als Anschaffungskosten berücksichtigt werden).

Für die Zuordnung kommt es darauf an, ob das veräußerte Grundstück am 31.3.2012 steuerverfänglich war (das heißt, der 10jährige Spekulationszeitraum gemäß Rechtslage vor der Neuregelung war noch nicht abgelaufen = Anschaffung vor dem 31.3.2002) oder nicht.

### 4. Wie hoch ist die Steuerbelastung bei „Altgrundstücken“?

Die Anschaffungskosten werden pauschal mit 86% des Veräußerungserlöses angesetzt (wenn seit 1987 und innerhalb von 5 Jahren nach der Veräußerung keine Umwidmungen erfolgt sind). Der Veräußerungsgewinn beträgt daher 14% des Veräußerungserlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz von 30% (zu versteuern. Effektiv heißt das, dass die Steuerbelastung 4,2% vom Veräußerungserlös beträgt).

### 5. Was ist zu beachten, wenn bei "Altgrundstücken" eine Umwidmung in Bauland erfolgt ist?

Erfolgte nach dem 31. Dezember 1987 – und nach dem letzten entgeltlichen Erwerb oder innerhalb von 5 Jahren nach der Veräußerung – eine Änderung der Widmung in Bauland, werden die Anschaffungskosten pauschal nur mit 40% anstatt mit 86% des Veräußerungserlöses angesetzt. Der Veräußerungsgewinn beträgt damit 60% des Erlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz von 30% zu versteuern. Effektiv beträgt die Steuerbelastung dann 18% vom Veräußerungserlös.

Das gilt auch bei so genannten „Besserungsvereinbarungen“, das heißt, wenn beim Verkauf für den Fall einer späteren Umwidmung eine nachträgliche Kaufpreiserhöhung vereinbart worden ist.

### 6. Welche Grundstücksveräußerungen sind befreit?

Für bestimmte Vorgänge gibt es Steuerbefreiungen. Die bedeutsamsten sind die Hauptwohnsitz- und die Herstellerbefreiung.

Daneben gibt es noch Befreiungen bei Enteignungen, bei bestimmten Tauschvorgängen (Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- und Baulandumlegungsverfahren) und bei der Abgeltung von Wertminderungen von Grundstücken durch Maßnahmen im öffentlichen Interesse wie z.B. eine Entschädigung dafür, dass über ein Grundstück eine Starkstromleitung geführt wird.

### 7. Was versteht man unter Hauptwohnsitzbefreiung?

Veräußerungen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden bis 1000m<sup>2</sup> fallen nicht unter die Steuerpflicht, wenn sie dem Verkäufer durchgehend

- ab der Anschaffung oder Herstellung (hier gilt der Zeitpunkt der Fertigstellung) und für mindestens 2 Jahre (1. Tatbestand) oder
- für mindestens 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung (2. Tatbestand)

als Hauptwohnsitz gedient haben und jeweils der Hauptwohnsitz aufgegeben wurde.

## 8. Was ist die Herstellerbefreiung?

Steuerfrei ist auch der Gewinn aus der Veräußerung eines selbst hergestellten Gebäudes (nicht aber der damit verbundene Grund und Boden). Ein Gebäude ist selbst hergestellt, wenn der Steuerpflichtige das (finanzielle) Baurisiko bei der Errichtung des Gebäudes getragen hat. Als selbst hergestellt gilt ein Gebäude auch dann, wenn es durch einen beauftragten Unternehmer errichtet worden ist, der Eigentümer aber das Risiko allfälliger Kostenüberschreitungen zu tragen hatte.

## 9. Können Befreiungen bei unentgeltlichen Erwerb beansprucht werden?

Das Hauptwohnsitzerfordernis muss vom Veräußerer selbst erfüllt worden sein. Die Hauptwohnsitzbefreiung kann daher nicht „vererbt“ bzw. „geschenkt“ werden.

Für Veräußerungen ab 2013 steht auch die Herstellerbefreiung nur mehr dem Hersteller selbst zu. Wurde ein selbst hergestelltes Gebäude unentgeltlich übertragen (z.B. vererbt), kann sie der Erwerber nicht in Anspruch nehmen.

## 10. Wie wird die Steuer auf Grundstücksveräußerungen erhoben?

Die Einhebung/Abfuhr der Einkommenssteuer für Grundstücksveräußerungen im privaten Bereich erfolgt wie bei der Grunderwerbssteuer durch die Parteienvertreter (Notare oder Rechtsanwälte). Zwingend ist dies in allen Fällen vorgesehen, in denen der Parteienvertreter auch die Grunderwerbssteuer des Erwerbers selbst berechnet.

## 11. Besteht die Möglichkeit einer Option zur Veranlagung?

Zwecks Ausgleich mit Verlusten aus anderen Immobilienveräußerungen eines Jahres ist eine freiwillige Aufnahme der Einkünfte in die Steuererklärung unter Beibehaltung des besonderen Steuersatzes von 30% möglich.

Neben der Veranlagungsoption, bei welcher der besondere Steuersatz erhalten bleibt, ist auch eine Veranlagung zum regulären Steuertarif möglich.

Details zum Thema finden Sie auf der Infoseite zur [Besteuerung von privaten Immobilienverkäufen](#).

Stand: 01.04.2022