

RECHTSTIPP

STEUERN SPAREN

BEIM IMMOBILIENVERKAUF

Eine fachkundige Beratung kann beim Immobilienverkauf einiges an Steuern sparen. Denn generell gilt: Wer privat ein Haus, ein Grundstück oder eine Wohnung verkauft, muss 30 Prozent seines Gewinns (Verkaufserlös abzüglich der ursprünglichen Anschaffungskosten) ans Finanzamt überweisen. Für Immobilien, die vor dem 1. April 2002 erworben wurden, liegt diese Immobilienertragssteuer bei 4,2 Prozent der Verkaufssumme. Wurde die Immobilie erst nach 1988 in Bauland umgewidmet, sind 18 Prozent vom Verkaufserlös abzuliefern. Von der Steuer befreit ist der Verkauf, wenn der Verkäufer die Immobilie in den letzten zehn Jahren mindestens fünf Jahre lang als Hauptwohnsitz genutzt hat und diesen Hauptwohnsitz mit dem Verkauf aufgibt. Auch Hausbesitzer, die das Gebäude selbst von einer Baufirma errichten ließen und in den letzten zehn Jahren daraus keine Einkünfte (etwa Mieteinnahmen) bezogen, müssen beim Verkauf für das Gebäude keine Immobilienertragssteuer entrichten, sehr wohl aber für das Grundstück.

Bei der Berechnung der ursprünglichen Anschaffungskosten können dem Kaufpreis die Grunderwerbsteuer, Gebühren für die Eintragung ins Grundbuch, Maklergebühren und ähnliche Nebenkosten sowie Sanierungskosten und Investitionen in das Objekt hinzugerechnet werden. Dies verringert den möglichen Gewinn und damit die Steuerbelastung.

In der Regel wird die anfallende Steuer vom Verfasser des Vertrages direkt über Finanzonline ans Finanzamt gemeldet und in der Funktion



als Treuhänder überwiesen. Notare und Rechtsanwälte sind dazu befugt.

DR. STEFAN MÜLLER
RECHTSANWALT, BLUDENZ