

Persönlich vor Ort

Wetter

Abo Anmelden

Suche



DIE WELT



Home | Politik | Wirtschaft | Geld | Sport | Wissen | Panorama | Feuilleton | ICON | Reise | PS WELT | Regional | Meinung | Videos | Markt

Geld Immobilien Österreich: Steuern auf Immobilien werden erhöht

Werden Sie INSIDER



DIE WELT Edition.

JETZT KOSTENLOS TESTEN >



FACEBOOK

TWITTER

STEUERN

22.08.15

Warum Österreicher ihre Häuser verschenken sollten

Im Zuge einer Steuerreform sollen in Österreich der Verkauf und das Erben von Immobilien stärker besteuert werden. Um höhere Abgaben zu vermeiden, könnten Schenkungen in der Familie eine Lösung sein. *Reinhard Engel*



Immobilien Eigentümer in Wien sollen bei Verkäufen im nächsten Jahr mehr Steuern zahlen. Bei Erbschaften könnten höhere Steuern anfallen

Foto: Photodisc/Getty Images

Immobilien Eigentümer in Österreich sind stark verunsichert. Der Staat will ihnen bei Verkäufen tiefer in die Tasche greifen. "Am Anfang waren viele hysterisch, das ist dann zwar abgeflaut. Aber ich rechne mit einer zweiten Welle", sagt Steuerexpertin Verena Trenkwalder, Partnerin bei KPMG in Linz. Sie erzählt von der erheblichen Unruhe unter Immobilienbesitzern über die Auswirkungen der aktuellen Steuerreform, die das Wiener Parlament im Juli beschlossen hat.

Diese Steuerreform hatte wohl als vorrangiges Ziel, die Zahler der Einkommensteuer von der kalten Progression zu entlasten und ihnen mehr Bares zu überlassen. Doch die lahme Konjunktur und die hohe Gesamtverschuldung zwang die österreichische Regierung zu einer ganzen Reihe von Maßnahmen der Gegenfinanzierung. Und dabei spielen Immobilien eine nicht ganz unwesentliche Rolle.

”

Ab etwa einer halben Million wird es dramatisch teurer

Verena Trenkwalder
Partnerin bei KPMG in Linz



innerhalb der Familie grundlegend um, also bei Vererbung oder Schenkung.

Vor allem teurere Immobilien werden in diesen Fällen höher besteuert. Das österreichische Besteuerungssystem unterscheidet sich in diesem Bereich allerdings erheblich vom deutschen, dieselben Begriffe bedeuten oft ganz etwas anderes.

Die Immobilienertragsteuer wird beim Verkauf einer Immobilie erhoben und hat Einkommensteuer-Charakter. Sie wird auf den Wertzuwachs erhoben. Besitzt etwa jemand eine Almhütte, die er für etwa 100.000 Euro erworben hat und deren Wert sich dann verdoppelt hat, weil inzwischen ein Skilift in der Nähe vorbeiführt, so fallen die zusätzlichen 100.000 Euro unter die Besteuerung.

Eigennutzer sind von Steuer befreit

Die Immobilienertragsteuer beträgt derzeit 25 Prozent und wird ab dem Jahreswechsel dann auf 30 Prozent erhöht. Überdies fällt ein bisher gültiger sogenannter Inflationsabschlag weg, der diese Steuer noch einmal deutlich verringert hatte.

Bei Altimmobiliën, die länger als zehn Jahre im Besitz waren, steigt der Satz jetzt jedoch von 3,5 auf 4,2 Prozent. Wenn jemand also ohnehin geplant hatte, eine Immobilie zu verkaufen, dann könnte es durchaus sinnvoll sein, den Abschluss noch auf dieses Jahr vorzuziehen.

Befreit von der Immobilienertragsteuer sind allerdings weiterhin jene Verkäufer, die ihr Haus oder ihre Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt haben, entweder in den letzten zwei Jahren durchgängig oder in fünf der letzten zehn Jahre. Hier wird beim Verkauf oder bei der Vererbung an Personen außerhalb der Familie nur die Grunderwerbsteuer von 3,5 Prozent auf den Verkehrswert fällig.

Die 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer auf den Verkehrswert wird künftig auch die Übertragung von Immobilien innerhalb der Familien betreffen. Denn dort war bisher der fiktive – und sehr niedrige – Einheitswert aus den 70er-Jahren die Grundlage für die Berechnung gewesen. Ab 2016 wird als Basis dann also der Verkehrswert genommen, der tatsächlich in der konkreten Region und Lage erzielbare Preis. Und dieser dürfte deutlich höher liegen.

Denn in Österreich stiegen vor allem in touristischen Hochburgen, aber auch in innerstädtischen Lagen etwa von Wien oder Salzburg die Immobilienpreise in den letzten Jahren erheblich. Wie dieser Verkehrswert erhoben wird, ist bisher allerdings noch nicht ganz klar, denn die dazu notwendige Verordnung hat das Finanzministerium noch nicht erlassen. Sie soll im September folgen.

Staffeltarif für Familien

Bei der Übergabe von Immobilien innerhalb der Familie ist auch nach dem neuen Gesetz immer die Grunderwerbsteuer anzuwenden – egal ob vererbt, geschenkt oder verkauft wird, es gelten auch Mischformen. Und diese

Im nächsten Jahr gibt es gravierende Veränderungen, die Immobilienbesitzern Anlass zum Handeln geben. Einerseits wird die Immobilienertragsteuer erhöht, die bei einem Verkauf anfällt. Andererseits stellen die Österreicher das System der Steuerberechnung bei Übergaben

Meistgelesen

- ZWANGSMAßNAHMEN**
Dürfen Wohnungen für Flüchtlinge beschlagnahmt werden?
- DEMOGRAFIE**
In diesen Städten ist die Wohnungsnot am größten
- IMMOBILIEN**
Für Seniorenwohnungen fühlen sich alle zu jung
- FLÜCHTLINGE**
Verbände warnen vor Verschärfung der Wohnungsknappheit
- RAUMWUNDER**
25-Quadratmeter-Minihäuser kosten nur 30.000 Euro

Neue Artikel

- IMMOBILIEN**
Für Seniorenwohnungen fühlen sich alle zu jung
- ZWANGSMAßNAHMEN**
Dürfen Wohnungen für Flüchtlinge beschlagnahmt werden?
- NEW YORK**
"Dieses Zuhause ist der personalisierte Reichtum"
- IMMOBILIEN**
So irreführend sind die Daten auf dem Wohnungsmarkt
- DEMOGRAFIE**
In diesen Städten ist die Wohnungsnot am größten

Grunderwerbsteuer hat in Österreich eine Art Ersatzfunktion für die im Jahr 2008 abgeschaffte [Erbschaft- und Schenkungsteuer](#).

Damit unterscheidet sie sich deutlich von der gleichnamigen Abgabe in [Deutschland](#), die ja gerade bei der unentgeltlichen Übergabe an Verwandte nicht anfällt, weil in diesen Fällen die Erbschaftsteuer erhoben wird. Die Grunderwerbsteuer in Deutschland ist Ländersache und liegt zwischen 3,5 und 6,5 Prozent.



Zersiedelung
Der Albtraum vom eigenen Haus im Grünen

In Österreich argumentierten die großen politischen Parteien bei der Diskussion zur Steuerreform äußerst gegensätzlich: Die Konservativen klopfen sich selbst auf die Schulter und sagten, sie hätten die vom sozialistischen Koalitionspartner heftig geforderte Erbschaftsteuer verhindert.

Die Sozialdemokraten wiederum brüsteten sich damit, sie hätten eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer durchgesetzt. Damit treffe man jetzt endlich jene wohlhabenderen Hausbesitzer, die bisher wegen der absurd niedrigen Einheitswerte kaum Steuern bezahlt hätten.

Um aber die große Zahl der Besitzer von Eigentumswohnungen oder Siedlungshäusern mit der erhöhten Bemessungsgrundlage nicht über Gebühr zu belasten, gibt es für die Übergabe im Familienverbund einen Staffeltarif: Für die ersten 250.000 Euro gilt ein Steuersatz von 0,5 Prozent, zwischen 250.000 und 400.000 Euro sind es zwei Prozent, ab 400.000 Euro sind es dann 3,5 Prozent wie bei einer Veräußerung an Familienfremde.

Hohe Steuern auf Verkauf von Villen

„Bei einem Großteil der Immobilien bis ins mittlere Segment wird sich nicht allzu viel tun“, glaubt Steuerspezialistin Trenkwalder. „Aber ab etwa einer halben Million wird es dramatisch teurer.“ Das betreffe dann Villen, Miethäuser oder luxuriöse Ferienwohnungen, besonders Zweitwohnsitze in eleganten Skiorten.

Die Übergabe eines einfachen Landhauses im Burgenland oder im niederösterreichischen Waldviertel oder einer spartanischen Salzburger Einzimmerwohnung in einem 70er-Jahre-Apartmenthaus an der [Skipiste](#) wird nach der neuen Regelung allerdings billiger.

Bei einem Haus im Wert von 450.000 Euro würde sich die Steuerlast von bislang 4500 auf künftig 6000 Euro erhöhen, rechnet das Wiener Finanzministerium vor. Bis 250.000 Euro fielen 0,5 Prozent an Steuer an, das wären 1250 Euro; für die folgenden 150.000 Euro bis zur Schwelle 400.000 zwei Prozent, also weitere 3000 Euro; und für den Anteil über 400.000 Euro noch einmal 1750 Euro.

Bei einem einfachen Einfamilienhaus auf dem Dorf im Wert von 185.000 Euro würde sich die Grunderwerbsteuer von derzeit 1214,90 Euro auf 942,60 sogar verringern, geht aus den Beispielrechnungen des Finanzministeriums hervor. Bei einer Villa im Wert von einer Million Euro würde die Steuer von derzeit 3600 Euro allerdings auf künftig 25.250 Euro deutlich ansteigen.

Für Besitzer teurer [Immobilien](#) in guten Lagen dürfte es also sinnvoll sein, eine Übergabe an die nächste Generation noch in diesem Jahr in Erwägung zu ziehen. Die Aufteilung einer Immobilie an mehrere Kinder könnte überdies noch die Steuer unter die Schwellen für den jeweils günstigeren Steuersatz drücken, eben

bei jeweils 400.000 Euro von 3,5 auf zwei Prozent oder bei 250.000 je Anteil auf 0,5 Prozent. Das könnte erhebliche Einsparungen bringen.

Die Gebühr für die Eintragung ins Grundbuch von 1,1 Prozent, die eigentlich ebenfalls als staatliche Abgabe anzusehen ist, kann sich dabei übrigens niemand ersparen.

Verkauf innerhalb der Familie

Dennoch raten Steuerberater davon ab, den Blick einzig und allein auf die mögliche Steuerersparnis zu richten. "Ich empfehle dringend, auch alle anderen wirtschaftlichen und zivilrechtlichen Aspekte zu überprüfen", rät der Salzburger Steuerberater Peter Beisteiner.

Und seine Kollegin Trenkwalder aus Linz fügt hinzu: "Manchmal kann es besser sein, man zahlt ein bisschen mehr Steuer, als dass man sich später ärgert. Denken Sie etwa daran, dass man sich mit seinen Kindern zerstreiten könnte oder dass einem ein künftiger Schwiegersohn nicht gefällt." Schon gar keinen Sinn habe es, wenn aus rein steuerlichen Gründen relativ junge Eltern minderjährigen Kindern ihre Immobilien überschreiben.

Dennoch – so der Rat der Profis – solle man innerhalb der kommenden Monate ruhig überlegen, was man innerhalb der Familie vorhabe, und dann unterschiedliche Varianten durchkalkulieren. "Die Verordnung über die Berechnung der Verkehrswerte sollte gleich nach dem Sommer da sein", erklärt Steuerexperte Trenkwalder, "und dann hat man immer noch genug Zeit. Übertragen ist eine Immobilie innerhalb weniger Tage."

"Aber man kann sich schon jetzt ein ungefähres Bild machen und Vergleichsrechnungen anstellen", sagt der **Wiener Steuerberater Peter Knöll**.

Kommentare

1

Man brauche dazu nicht gleich ein aufwendiges Gutachten, sondern könne sich an existierenden regionalen Immobilienspiegeln oder an jüngst erfolgten Verkäufen in der Nachbarschaft orientieren.

Artikel teilen

Man sollte auch nichts übereilen, so die Steuerberater. Vorteile könnten recht schnell aufgehoben werden, etwa wenn Kinder zwar durch eine Schenkung günstig eine Immobilie bekommen, dann aber bei einem anschließenden Verkauf eine höhere Immobilienertragsteuer bezahlen müssen. Ein Verkauf innerhalb der Familie könnte eine sinnvolle Variante darstellen: hier fallen nur die niedrigen Tarife der Grunderwerbsteuer an.

© WeltN24 GmbH 2015. Alle Rechte vorbehalten

1 Kommentar

Datenschutz

Die Technik der Kommentarfunktion "DISQUS" wird von einem externen Unternehmen, der Big Head Labs, Inc., San Francisco/USA., zur Verfügung gestellt. Weitere Informationen, insbesondere darüber, ob und wie personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet werden, finden Sie in unseren [Datenschutzbestimmungen](#)

Moderation

Die Moderation der Kommentare liegt allein bei DIE WELT. Moderiert wird werktags von 6 bis 23 Uhr, am Wochenende von 7 bis 23 Uhr. Allgemein gilt: Kritische Kommentare und Diskussionen sind willkommen, Beschimpfungen / Beleidigungen hingegen werden entfernt. Wie wir moderieren, erklären wir in den [Nutzungsbedingungen](#).

Diese Diskussion wurde bereits geschlossen. Kommentieren ist nicht mehr möglich. ✕

Ein Kommentar **DIE WELT**

● Einloggen ▾

♥ Empfehlen 📄 Teilen

Nach Ältesten sortieren ▾



Christl Honig · vor einem Monat

Mann muss doch heute schon Spekulationssteuer in Österreich bezahlen, wenn man nicht in seinem eigenen Haus gewohnt hat und es verkauft. Um das zu umgehen, hätte ich mehrere Jahre in meinem ehemaligen Elternhaus angemeldet sein müssen. So habe ich 6000 Euro für die Katz ausgegeben.

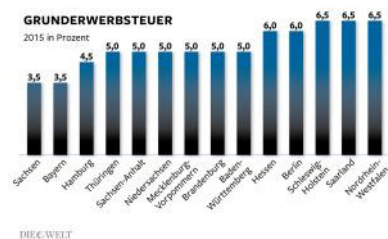
^ | ▾ · Teilen ▾

✉ Abonnieren

D Disqus deiner Seite hinzufügen

🔒 Datenschutz

MEHR ZUM THEMA



GELD GRUNDERWERB

Hauskauf wird in Deutschland zum Steuer-Albtraum

GELD FERIEIMMOBILIEN

Wo der Traum vom Eigentum in den Bergen bezahlbar ist

Impressum Datenschutz AGB Nutzungsregeln Mediadaten Print Mediadaten Online Anzeigenannahme Kontakt Abo

Intraday-Börsenkurs-Informationen werden mindestens 15 Minuten zeitverzögert dargestellt. Weitere Hinweise