

## STEUER BEIM WOHNUNGSVERKAUF

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über anfallende Steuern beim Wohnungsverkauf bzw. generell anfallende Steuern beim Immobilienverkauf: Die Immobilienertragssteuer. Es werden auch die zwei wesentlichen Ausnahmen von Steuern beim privaten Wohnungsverkauf erläutert.

*Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier nur um einen Überblick und nur um einen Auszug der steuerrechtlichen Thematik der Immobilienertragssteuer handelt. Es wird keinerlei Haftung für die Richtigkeit übernommen. Im konkreten Anlassfall empfehlen wir Ihnen, einen Steuerberater aufzusuchen.*

### WELCHE STEUER FÄLLT BEIM IMMOBILIENVERKAUF AN?

In §30 des Einkommenssteuergesetzes ist die **Immobilienertragssteuer** (im Folgenden: Immo-ESt.) geregelt. Sie erfasst alle privaten **entgeltlichen Immobilienveräußerungen**. Bei unentgeltlichen Übertragungen wie Schenkungen und Erbschaften fällt grundsätzlich keine Immo-ESt an.

### BERECHNUNG DER IMMOBILIENERTRAGSSTEUER BEIM WOHNUNGSVERKAUF BZW. IMMOBILIENVERKAUF

Die Höhe der zu bezahlenden Steuer beim privaten Wohnungsverkauf bemisst sich grundsätzlich an der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Veräußerungserlös, dem sogenannten **Veräußerungsgewinn**.

Der **Veräußerungserlös** ist stets in tatsächlicher Höhe anzusetzen. Zum Veräußerungserlös gehören der empfangene Barkaufpreis sowie die allfällige Übernahme von Verbindlichkeiten.

### Stichtag 31.3.2002

Bei der Ermittlung der **Anschaffungskosten** gibt es einen **wesentlichen Stichtag, den 31.3.2002**. **Zuvor erworbene Immobilien** gelten als „**Altvermögen**“, **danach** erworbene Immobilien gelten als „**Neuvermögen**“

Falls Sie nicht unter den Befreiungstatbestand der Hauptwohnsitzbefreiung (siehe Information dazu weiter unten) fallen, werden Sie entweder die Immobilienertragssteuer gemäß Altvermögen (4,2% des Veräußerungserlöses) oder



Neuvermögen bezahlen müssen. Falls Sie die Immobilienertragssteuer betrifft, kann man diesen Umstand nicht ändern, es sei denn, Sie wollen die nächsten 5 Jahre Ihren Hauptwohnsitz in die Wohnung verlegen. Aber Achtung: Es kommt nicht nur auf die Hauptwohnsitzmeldung an, wie der OGH geurteilt hat.

Während wir die verpflichtende Bezahlung der Immobilienertragssteuer für Sie nicht ändern können, kann Immobilienmakler und Baumeister DI Brehm Ihnen aufgrund seiner langjährigen Berufserfahrung Sie vertrauenswürdig und persönlich beraten.

Bedenken Sie, dass bei Privatwohnungsverkäufen an Nachbarn, an Bekannte und oder an Firmen, die mit Sofortankauf zu einem guten Preis werben, sehr oft viel mehr Geld liegen gelassen wird, als die reine Immobilienertragssteuer ausmacht.

**Wenn Sie Ihre Wohnung verkaufen wollen und einen vertrauenswürdigen, seriösen und kompetenten Immobilienmakler in Wien suchen**, freut sich Immobilienmakler und Baumeister DI Brehm über Ihre Anfrage.

Schreiben Sie uns eine E-Mail an [office@brehm.at](mailto:office@brehm.at) oder rufen Sie einfach Herrn DI Brehm an

**0664 / 544 58 78**

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren mit Ihnen bei Bedarf gerne ein unverbindliches Beratungsgespräch in Ihrer Wohnung!

## **Altvermögen bzw. „Alt-Grundstück“**

Wenn die Wohnung **vor dem 31.3.2002 gekauft** wurde, zählt sie zum „Altvermögen“. Beim Verkauf fällt eine pauschale Steuer von **4,2% vom Veräußerungserlös** an. Zu beachten gilt, dass beim Alt-Grundstück der Veräußerungserlös und nicht der Veräußerungsgewinn als Bemessungsgrundlage der Immobilienertragssteuer gilt.

### **Beispiel:**

#### **Ein Altvermögen (Alt-Grundstück)**

*Eine Wohnung in Wien wurde im Jahr 2001 um 100.000 Euro gekauft und im Jahr 2018 um 200.000 Euro verkauft. Der Eigentümer der Wohnung wohnte in den letzten 6 Jahren nicht in der Wohnung. Der Wohnungsverkauf wird somit mit 4,2% vom Veräußerungserlös von 200.000 Euro besteuert. Die Immobilienertragssteuer beträgt 8.400 Euro.*

## **Neuvermögen bzw. „Neu-Grundstücke“**

Wenn die Wohnung **nach dem 31.3.2002 gekauft** wurde, zählt sie zum „Neuvermögen“. Beim Neuvermögen ist die Regeleinkünfteermittlung (§30 Abs.3 EstG1988) zwingend.

Die Regeleinkünfteermittlung für das Neuvermögen berechnet sich wie folgt: (Einkommenssteuerrichtlinie 6659, gekürzt)



- Veräußerungserlös** (Barkaufpreis + Übernahme allfälliger Verbindlichkeiten)  
– **Anschaffungskosten** (Kaufpreis samt Nebenkosten)  
– **Kosten der Meldung und Abfuhr** (Kosten der Berechnung & Abfuhr der Immo Est)
- 

**Veräußerungsgewinn** (Einkünfte nach §30 Abs. 3 EstG 1988).

Der Veräußerungsgewinn wird mit 30% besteuert.

Zu beachten gilt, dass zu den Anschaffungskosten die Ankaufsnebenkosten wie Vertragserrichtungskosten, Grundbuchseintragungsgebühr, Grunderwerbssteuer, Käuferprovisionen (Maklerprovision), Beratungskosten dazugehören.

Bei der Berechnung des Veräußerungsgewinnes **dürfen jedoch keine Kosten, die im Zusammenhang mit dem Verkauf stehen als Werbungskosten geltend gemacht werden**. So werden in der in der Einkommenssteuerrichtlinie 6666 folgende Kosten beim Verkauf aufgezählt, die in der Regel nicht mehr als Werbungskosten bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes geltend gemacht werden können:

- Die Verkäuferprovision an den Makler
- Kosten für Inserate
- Vom Verkäufer übernommene Vertragserrichtungskosten
- Kosten von Bewertungsgutachten
- Kosten eines Energieausweises
- Fremdkapitalzinsen

### **Beispiel:**

#### **Neuvermögen (Neu Grundstück)**

*Eine Wohnung in Wien wurde im Jahr 2003 um den Kaufpreis von 100.000 Euro gekauft. Die Anschaffungskosten (Kaufpreis + Nebenkosten) im Jahr 2003 betragen 109.000 Euro. Die Wohnung wird im Jahr 2018 um 199.500 Euro verkauft. Vor dem beabsichtigten Verkauf beauftragte der Verkäufer einen Immobilienbewerter mit der Erstellung eines Gutachtens über den Wohnungswert. Weiter beauftragte der Wohnungseigentümer einen Immobilienmakler mit dem Wohnungsverkauf. Den vom Anwalt des Käufers erstellten Kaufvertrag liess der Verkäufer von seinem Anwalt rechtlich prüfen. Der Verkäufer bezahlte in Summe 5.000 Euro an Kosten für diese Beauftragungen, die mit dem Verkauf der Wohnung im Zusammenhang stehen. Zusätzlich verrechnete der Kaufvertragserrichter dem Wohnungsverkäufer für die Berechnung der Immobilienertragssteuer 500 Euro.*



*Der Wohnungseigentümer wohnte in den letzten 6 Jahren nicht in der Wohnung. Die Berechnung der Immobilienertragssteuer sieht wie folgt aus*

199.500 Euro  
– 109.000 Euro  
– 500 Euro  
-----  
90.000 Euro Veräußerungsgewinn

*Immobilienertragssteuer: 30% von 90.000 Euro = 27.000 Euro*

## **AUSNAHMEN VON DER IMMOBILIENERTRAGSSTEUER – BEFREIUNGSTATBESTÄNDE**

Die Immobilienertragssteuer fällt grundsätzlich an **bei allen entgeltlichen Veräußerungen** von

- Grund und Boden
- Gebäuden (inkl. Eigentumswohnungen) und
- grundstücksgleichen Rechte (z.B. Baurechte)

Es gibt aber Befreiungstatbestände:

Im Folgenden wird die Hauptwohnsitzbefreiung erläutert. Unentgeltliche Veräußerungen, wie Erbschaften und Schenkungen, fallen nicht unter die Immobilienertragssteuer. Da das Gesetz an den letzten entgeltlichen Erwerb anknüpft, werden im Falle eines **Verkaufs nach einer Erbschaft oder Schenkung** als Berechnungsgrundlage für den Veräußerungsgewinn die **Anschaffungskosten der letzten entgeltlichen Anschaffung durch den Rechtsvorgänger herangezogen**.

**Wenn Sie Ihre Wohnung verkaufen wollen und einen vertrauenswürdigen, seriösen und kompetenten Immobilienmakler in Wien suchen**, freut sich Immobilienmakler und Baumeister DI Brehm über Ihre Anfrage.

Schreiben Sie uns eine E-Mail an [office@brehm.at](mailto:office@brehm.at) oder rufen Sie einfach Herrn DI Brehm an

**0664 / 544 58 78**



Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren mit Ihnen bei Bedarf gerne ein unverbindliches Beratungsgespräch in Ihrer Wohnung!

## Hauptwohnsitzbefreiung

Steuerfrei sind Gewinne aus Veräußerungen von Eigenheimen oder Eigentumswohnung samt Grund und Boden, wenn sie dem Veräußerer als Hauptwohnsitz gedient haben (§30 Abs. 2 EStG). Die Befreiung umfasst Gebäude und Grund und Boden bis 1000 m<sup>2</sup>. Es können zwei unterschiedliche Regelungen Anwendung finden:

- **Die „2-Jahres-Regelung“**
- **Die „5 aus 10-Regelung“**

Allgemeine **Grundvoraussetzungen** in beiden Fällen:

- das Bestehen eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung,
- das Vorliegen eines Hauptwohnsitzes innerhalb der jeweiligen Fristen,
- die Erfüllung der Kriterien durch den Veräußerer/Eigentümer selbst und
- die unbedingte Aufgabe der Liegenschaft als Hauptwohnsitz.

Definition einer Eigentumswohnung bzw. Eigenheims im steuerlichen Sinn (siehe Einkommenssteuerrichtlinie 6633, gekürzt): Ein Eigenheim wird als Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen definiert. Als weitere Voraussetzung müssen vom Eigenheim oder der Eigentumswohnung mindestens 2/3 der Gesamtnutzfläche den eigenen Wohnzwecken dienen. Dieses Kriterium muss für den gesamten jeweiligen Fristzeitraum erfüllt sein. Um sich also dem Anspruch auf Hauptwohnsitzbefreiung nicht zu berauben, sollte man auf steuerlich geltend gemachte Arbeitszimmer, Büros oder gewerblich genutzte Anteile der Gesamtnutzfläche in der Liegenschaft achten.

Bei der **Beurteilung des Vorliegens eines Hauptwohnsitzes** dient die behördliche Hauptwohnsitz-Meldung nur als Indiz. Beurteilt wird vor allem danach, ob der Lebensmittelpunkt des Veräußerers/Eigentümers in persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen in der Liegenschaft für die jeweiligen Fristen gegeben war.

Im Falle einer Veräußerung nach einer Erbschaft gibt es keine Befreiung, wenn der Erbe die Kriterien nicht selbst erfüllt. Die erfüllten Hauptwohnsitz-Kriterien des Rechtsvorgängers können nicht übertragen werden (siehe 5 aus 10-Regelung).



BREHM IMMOBILIEN  
Alles aus einer Hand

## 2-Jahres-Regelung bzw. Zweijahresfrist

Folgende spezifische Kriterien/Fristen werden vorausgesetzt:

- Ab Anschaffung (Erlangen der Verfügungsgewalt) oder Herstellung (Fertigstellung) bis zur Veräußerung (Vertragsabschluss) muss die Liegenschaft ununterbrochen als tatsächlicher Hauptwohnsitz gedient haben
- Zwischen Anschaffung und Veräußerung müssen außerdem mindestens zwei Jahre liegen

Es gilt eine Toleranzfrist von einem Jahr sowohl für die Begründung des Hauptwohnsitzes als auch für die Aufgabe des Hauptwohnsitzes.

Eine Unterbrechung der Nutzung als Hauptwohnsitz sowie die (auch nur kurzfristige) Vermietung oder gewerbliche Nutzung von mehr als 1/3 der Gesamtnutzfläche führt zum Verlust des Anspruchs auf Befreiung.

Wird die Liegenschaft unentgeltlich erworben (Schenkung oder Erbschaft) besteht in KEINEM Fall Anspruch auf Befreiung durch die 2-Jahres-Regelung.

## 5 aus 10-Regelung bzw. Fünfjahresfrist

Bei dem fünfjährigen Befreiungstatbestand ist die Regelung im Vergleich zum zweijährigen Befreiungstatbestand einfacher. Hier ist spezifisch lediglich vorausgesetzt, dass

- innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung für mindestens 5 Jahre durchgehend der Hauptwohnsitz vorgelegen hat.

Ein unentgeltlicher Erwerb (Erbschaft oder Schenkung) mindert den Anspruch auf Befreiung durch die 5 aus 10-Regelung nicht. Weiters zählen Hauptwohnsitzzeiten vor dem unentgeltlichen Eigentumserwerb mit.

Es gilt eine Toleranzfrist für die Aufgabe des Hauptwohnsitzes von bis zu einem Jahr nach Veräußerung.

Kontaktieren Sie uns gerne und vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch, **wenn Sie zeitnah Ihre Wohnung verkaufen wollen**