

## STEUERTIPPS: NEUES FÜR IMMOBILIENBESITZER\*INNEN

**Achtung:** Durch die Steuerreform kommen einige Änderungen auf Eigentümer\*innen von Wohnungen, Häusern oder anderen Gebäuden zu.

### 1. ÄNDERUNG BEI IMMOBILIEN: IMMO-EST UND EINKOMMENSSTEUER

- **Die Immobilienvertragssteuer wird auf 30% erhöht:** Ab dem 01.01.2016 müssen Sie jeden Verkauf von Immobilien mit 30% statt bisher 25% versteuern. Ausgenommen sind davon Körperschaften und Privatstiftungen. Den Inflationsabschlag gibt es nicht mehr.
- **Erhöhung des Verlustausgleichs auf 60%:** Einen Verlust aus einem Immobilienverkauf können Sie im betrieblichen Bereich ab 2016 zu 60% mit progressiv besteuerten Einkünften verrechnen. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit 60% eines Veräußerungsverlustes mit (anderen) Mieteinkünften zu verrechnen.
- **Verteilung des 60-prozentigen Verlustausgleichs auf 15 Jahre:** Im außerbetrieblichen Bereich können Sie auch eine Verteilung von 60% des Verlustes auf 15 Jahre auf Antrag möglich sein.
- **Anhebung des Grundanteils bei Vermietung auf 40%.** Die Verteilung von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten wird von 10 auf 15 Jahre verlängert.

### 2. NEUERUNGEN IM BEREICH DER GRUNDERWERBSSTEUER:

- Es werden grundsätzlich alle grunderwerbssteuerpflichtigen Tatbestände einheitlich auf Basis der Gegenleistung berechnet. Mindestens aber von einem Grundstückswert, der vom von dem „gemeinen Wert“ abgeleitet wird
- Befreiungen werden erweitert und für unentgeltliche Übertragungen **Staffeltarif** eingeführt. Die Steuern können nun in bis zu fünf jährlichen Raten geleistet werden.  
Die Staffeltarife für den **unentgeltlichen Teil einer Übertragung** sind:
  - Für die ersten 250.000 Euro: 0,5 %
  - Für die nächsten 150.000 Euro: 2,0 %
  - Darüber hinaus: 3,5 %
- **Neudefinition der Entgeltlichkeit:** Der entgeltliche Teil einer Übertragung unterliegt dem regulären Steuersatz von 3,5 %.  
Das GrEStG (Grunderwerbssteuergesetz) definiert hierbei:
  - **Unentgeltlich**, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30 %
  - **Teilunentgeltlich**, wenn die Gegenleistung mehr als 30 % aber nicht mehr als 70 %
  - **Entgeltlich**, wenn die Gegenleistung mehr als 70 % beträgt
  - Innerhalb der **Familie** ist von **Unentgeltlichkeit** auszugehen.
- **Neue Zusammenrechnung:** Für die Ermittlung des Steuersatzes werden die Erwerbe zwischen denselben natürlichen Personen in den letzten 5 Jahre zusammengerechnet.
- **Neue Anteilsvereinigung:** Übertragungen von Grundstücks-Gesellschaften unterliegen nun auch der Grunderwerbssteuer, wenn mindestens 95 % aller Anteile der Gesellschaft in der Hand der Erwerbenden liegen.
- **„Abschaffung“ von Treuhandschaften:** Gesellschaftsanteile, die zu treuen Händen übereignet worden sind, werden ab 1. Jänner 2016 den Treugeber\*innen zugerechnet.
- **Begünstigung von Ehegatt\*innenwohnungen:** Wohnungen von bis zu 150 m<sup>2</sup> bleiben bei Erwerb unter Lebenden bzw. den Erwerb von Todes wegen (durch Partner\*in, Ehegatt\*in) steuerfrei. Nur der 150 m<sup>2</sup> überschreitende Teil unterliegt der Grunderwerbssteuer.