



THEMEN | Immobilienerwerb in Österreich | Mai 2011

## Immobilienerwerb in Österreich

Österreich ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort und ein beliebtes Land für die Begründung eines Zweitwohnsitzes. Die optimale Strukturierung beim Immobilienerwerb bringt wesentliche Vorteile. Sie hilft die Steuern im Zusammenhang mit Erwerb, Besitz und eventuell späterer Veräußerung zu minimieren.

Die österreichische Gesetzesgebung ermöglicht eine wesentliche Renditesteigerung einer Immobilie bei steueroptimaler Gestaltung. Da der Immobilienerwerb in Österreich durch Drittstaatenangehörigen rechtlichen Restriktionen unterliegt, ermöglicht die richtige Strukturierung der Eigentümerverhältnisse auch den Nicht-EWR-Bürgern in die österreichischen Immobilien zu investieren.

# Immobilienerwerb in Österreich

## Grunderwerbsteuer

Grundstückserwerb in Österreich unterliegt der Grunderwerbsteuer.

Wesentliche Ausnahmen:

- Schenkungen unter Ehegatten unter 150 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche
- Unter Stiftungseingangsgesetz fallende Grundstücke

Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung (einschließlich Umsatzsteuer) zu berechnen, ist ein solcher nicht vorhanden, dann vom dreifachen sogenannten Einheitswert des Grundstückes. Einheitswert ist ein behördlich festgesetzter Wert, der in der Regel weit unter dem Verkehrswert liegt.

Der Steuersatz beträgt beim Erwerb:

- Durch den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind, ein Schwiegerkind .....2%
- Durch andere Person .....3,5%

## Eintragungsgebühr

Für die Eintragung des Eigentums- und Baurechts wird vom Grundbuchgericht die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % vom Wert des Rechts vorgeschrieben.

Wenn zugleich mit dem Eigentum auch ein Pfandrecht ins Grundbuch eingetragen werden soll (der Kaufpreis wird z.B. mit einem Kredit finanziert), entsteht zusätzlich die gerichtliche Eintragungsgebühr von 1,2 % des Pfandbetrages.

## Spekulationsgewinnbesteuerung

Die Veräußerung der im Privatvermögen gehaltenen Immobilien außerhalb der Spekulationsfrist ist steuerfrei.

Spekulationsfrist beträgt:

- grundsätzlich 10 Jahre
- bei Inanspruchnahme von Steuerbegünstigungen für vermietete Liegenschaften 15 Jahre

Beim unentgeltlichen Erwerb (Schenkung, Erbschaft) ist für die Berechnung der Spekulationsfrist auf den letzten entgeltlichen Anschaffungszeitpunkt abzustellen.

Spekulationsgewinne zählen zu den sonstigen Einkünften und werden mit dem durchschnittlichen Tarifsteuersatz belastet. Spekulationsgewinne können nur mit Spekulationsverlusten desselben Jahres verrechnet werden.

## Befreiungen von Spekulationsgewinnbesteuerung

### *Hauptwohnsitzbefreiung*

Eigenheime und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden unterliegen nicht der Spekulationsgewinnbesteuerung, wenn sie dem Veräußerer seit der Anschaffung, mindestens aber seit zwei Jahren, als Hauptwohnsitz gedient haben. Liegt nur ein Wohnsitz vor, so ist dieser Hauptwohnsitz.

Bei Vorliegen mehrerer Wohnsitze gilt die Befreiung nur für jenen Wohnsitz, zu dem der Steuerpflichtige die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen hat (Mittelpunkt der Lebensinteressen). Ein vorübergehender Aufenthalt an einem anderen Wohnsitz ist nicht befreiungsschädlich. Eigentumswohnungen und Eigenheime, die als Zweitwohnsitz genutzt werden, können nicht unter diese Befreiung fallen.

Im **Erbfall** muss nur der Erblasser die Voraussetzungen für die Begünstigung erfüllt haben. Der Erbe kann sofort steuerfrei veräußern.

Bei einer **Schenkung** ist die Steuerbefreiung dann wirksam, wenn sowohl der Schenkende als auch der Beschenkte seit der Anschaffung gemeinsam ununterbrochen als Hauptwohnsitz benutzt haben und die Zweijahresfrist bereits abgelaufen ist.

Die Hauptwohnsitz-Befristung betrifft sowohl Grund und Boden als auch Gebäude.

### *Selbst hergestellte Gebäude*

Einkünfte aus der Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden sind von der Besteuerung ausgenommen. Ein auf den Grund und Boden entfallender Spekulationsgewinn ist jedoch steuerpflichtig.

## Umsatzsteuer

Grundstücksumsätze in Österreich sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Der Unternehmer kann jedoch zur Steuerpflicht optieren. Eine Optionsausübung wird insbesondere dann Sinn machen, wenn in den vergangenen 10 Jahren wesentliche Vorsteuerbeträge aus Errichtungs- oder Großreparaturkosten geltend gemacht wurden. Andernfalls wäre die Vorsteuer aliquot zu je einem Zehntel pro Jahr zurück zu bezahlen. Wird der Grundstücksumsatz als steuerpflichtig behandelt, unterliegt er dem Normalsteuersatz von 20%.

## Immobilienerwerb durch Ausländer

Der Kauf von Liegenschaften ist in den Ausländergrunderwerbsgesetzen der einzelnen Bundesländer teilweise sehr unterschiedlich geregelt.

Die Angehörigen der **EWR-Staaten** sind den Österreichern gleichgestellt. Auf Verlangen stellt die zuständige Grundverkehrsbehörde eine Bestätigung aus, worin festgehalten wird, dass der Erwerb von der Genehmigungspflicht des Ausländergrundverkehrsgesetzes ausgenommen ist.

Für den Eigentumserwerb durch natürliche und juristische Personen aus dem **Nicht-EWR-Raum** ist eine behördliche Genehmigung erforderlich. Diese Genehmigung wird erteilt, wenn am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes ein kulturelles, soziales oder volkswirtschaftliches Interesse besteht und keine staatspolitischen Interessen beeinträchtigt werden.

Herausgeber: STANROS Steuerberatung e.U. | [www.stanros.at](http://www.stanros.at)

Disclaimer: Die Inhalte in dieser Ausgabe stellen nur allgemeine Informationen dar und ersetzen nicht die Beratung im Einzelfall. STANROS übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angebotenen Informationen. STANROS übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts. Alle Rechte vorbehalten.