

Immobilienwertsteuer (ImmoEST)-Kleingartenanlagen

Mit Stichtag 1. April 2012 wurde in Österreich die neue Immobilienwertsteuer eingeführt. Es unterliegen ab diesem Zeitpunkt alle privaten Immobilien Verkäufe grundsätzlich der Einkommenssteuerpflicht.

Die ImmoEST hat sich im Laufe der Zeit auf zuletzt 30 % von der Bemessungsgrundlage erhöht.

Immobilienwertsteuer Neubestand:

Vereinfacht gesagt unterliegen Immobilien, welche ab dem 01.04.2002 entgeltlich, oder durch Tausch angeschafft wurden, der neuen ImmoEST (30% Steuerlast von der Bemessungsgrundlage)

Immobilienwertsteuer Altbestand:

Immobilien, welche vor dem 01.04.2002 angeschafft wurden, unterliegen einem Steuersatz von 4,2 % vom Verkaufspreis.

Immobilienwertsteuer Neubestand Berechnung:

Anschaffungskosten Gebäude-Kleingarten

+Kosten Werterhalt und Wertsteigerung des Gartenhauses

+Grunderwerbssteuer

+Kosten der Steuerberechnung durch einen Notar oder Anwalt

-Veräußerungserlös

=Bemessungsgrundlage

(30% von der Bemessungsgrundlage ergibt die Steuerschuld)

Befreiung von der Immobilienwertsteuer:

- a. Keine ImmoEST bei Schenkung und Erbschaft, jedoch löst der anschließende Verkauf wieder eine ImmoEST aus.
- b. ImmoEST entfällt wegen Hauptwohnsitzbefreiung. Da in Oberösterreich kein Hauptwohnsitz in Kleingartenanlagen angemeldet werden darf, kommt diese Befreiung nicht zur Anwendung.

Hauptwohnsitzbefreiung:

Wenn man ab Anschaffung oder Fertigstellung der Immobilie mindestens durchgehend 2 Jahre, oder durchgehend für mindestens 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre die Immobilie als Hauptwohnsitz genutzt hat.

c. Herstellerbefreiung

Selbst hergestellte Gartenhäuser, aber auch von Dritten errichtete Gebäude, sind von der ImmoESt befreit. (Bauanzeige beilegen)

Achtung:

Der Pflicht zur Anzeige der Steuerschuld bei einem Notar/Anwalt unterliegen dem Käufer und dem Verkäufer. Bei einer Nichtanzeige werden beide Parteien belangt!

Tipps:

Es kann auch bezüglich der Immobilienertragssteuer in die Regelbesteuerung optiert werden, welches bei Geringverdiener zu empfehlen ist.

Bei Kleingartenanlagen ist nur das Gebäude Immobilienertragssteuer pflichtig, da es sich beim Grund um einen Pachtgrund handelt und nicht mitverkauft wird. Somit ist zu empfehlen, dass im Kaufvertrag die Kosten für das Gebäude, Inventar, Einfriedung, Gartenanlage, Pool, Gartengeräte, Werkzeug usw. extra angeführt werden.

Es ist dringend zu raten, dass alle Rechnungen über die gesamten Jahre aufbewahrt werden. Auch bei Maßnahmen der Werterhaltung und der Wertsteigerung sollten Stundenaufzeichnungen der Eigenleistung erstellt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser rechtlichen Beurteilung um keine rechtsverbindliche Auskunft handelt. Diese Beurteilung ersetzt auch nicht die Anzeigepflicht bei einem Notar oder Anwalt.