

Die Steuerreform macht Immobilien noch teurer

Neuerungen bringen negative Folgen für Erwerber und Eigentümer von Immobilien.

HANNA REINER

E-Mail: hanna.reiner@vorarlbergernachrichten.at
Telefon: 05572/501-682

SCHWARZACH. (VN) Dass das Erben und Schenken von Immobilien ab 2016 in den meisten Fällen teurer wird, war schon in den vergangenen Monaten klar. Die Steuerreform birgt jedoch im Detail doch noch Überraschungen. Und über diese sind Notare und Rechtsanwälte gar nicht erfreut. „Die Bilanz ist für Erwerber von Immobilien und Eigentümer dramatischer als erwartet“, fasst Markus Hagen, Präsident der Vorarlberger Eigentümervereinigung, zusammen.

Ab dem 1.1.2016 ersetzt bei der Übertragung von Liegenschaften innerhalb der Familie der Grundstückswert den bisher verwendeten dreifachen Einheitswert. „Für die ersten 250.000 Euro wird der Steuersatz 0,5 Prozent, für die nächsten 150.000 zwei Prozent und darüber hinaus 3,5 Prozent betragen“, rechnet der Dornbirner Rechtsanwalt Stefan Denifl vor.

Offen war bis vor Kurzem noch, wie der Grundstückswert exakt ermittelt werden soll. Das Finanzministerium hat dazu jetzt einen Entwurf vorgelegt, der eine Berechnung durch eine Pauschalwertmethode, durch den Immobilienpreisspiegel oder ein Schätzgutachten vorsieht. „Zu kritisieren ist, dass gerade die Pauschalwertmethode sehr kompliziert ist“, sagt Denifl weiter. Diese setzt sich zusammen aus den Faktoren



Experten-Trio: Notar-Sprecher Richard Forster, Eigentümer-Präsident Markus Hagen, Anwalt Stefan Denifl.

FOTOS: VN

Grundfläche, Bodenwert, Nutzfläche, Baukostenfaktor sowie einem Hochrechnungsfaktor.

Der Veräußerer muss künftig unzählige Zusatzinformationen vom Finanzamt, aus den Bauakten der Gemeinden und allenfalls aus den eigenen historischen Bauakten zusammentragen. „Trotz dieser Erhebungen werden zwingend Unsicherheiten bleiben. Der Erwerber wird in vielen Fällen nicht sicher sein, ob die Grunderwerbsteuer richtig berechnet werden konnte. Diese Rechtsunsicherheit, die auch mit Straffolgen verbunden sein kann, ist für die Betroffenen schlichtweg unerträglich“, sagt Markus Hagen. Auch der Sprecher der Vorarlberger Notare, Richard Forster, sieht in der Berechnung einen enormen Mehraufwand, was wiederum den Mandanten mehr koste. Und das Finanzamt könnte theoretisch trotzdem sagen: „Das

glauben wir nicht.“ Auch der Immobilienpreisspiegel sei ein Unsicherheitsfaktor, denn hier muss die Immobilie den Parametern einer bestimmten Objektkategorie entsprechen.

In den meisten Fällen teurer

Für wen wird es nun teurer? Für Liegenschaften unter 250.000 Euro Verkehrswert werde die Grunderwerbsteuer in etwa gleich bleiben, so die Experten. Aber aufgrund der hohen Immobilienpreise in Vorarlberg werden unentgeltliche Übertragungen innerhalb der Familie in vielen Fällen ab 2016 deutlich teurer, sagt Forster. Wenn der Unterschied allerdings nicht allzu hoch ist, sollte man nicht nur aus steuerlichen Gründen schenken, so sein Ratschlag. Man müsse das im Einzelfall analysieren. Günstiger wird die neue Regelung für Geschwister oder Neffen und Nichten, denen Eigen-

tum geschenkt wird, weil diese bislang nicht als Familienmitglieder galten.

Inflationsabschlag fällt weg

Ähnlich Kopfschütteln lösen die Änderungen bei der Immobilienertragsteuer aus. Wer eine Immobilie verkauft, muss für den Wertzuwachs ab 2016 30 statt 25 Prozent Steuern zahlen. Das war schon bekannt. Nun wird aber auch der Inflationsabschlag für mehr als zehn Jahre gehaltene Immobilien abgeschafft. Das heißt, bei älteren Immobilien wird sich die Immobilienertragsteuer verdoppeln. „Das ist nichts anderes als eine kalte Progression für Immobilien und nicht nachvollziehbar“, sagt Notar Richard Forster. Immobilien würden sich durch die Steuerreform verteuern, ist er überzeugt. Dieser Meinung sind auch Anwalt Stefan Denifl und Eigentümer-Vertreter Markus Hagen. Die erst vor drei Jahren eingeführte Immobilienertragsteuer habe bereits zum Anstieg der Immobilienpreise in Vorarlberg beigetragen. „Umso mehr überrascht es, dass diese Warnungen ignoriert werden“, sagt der VEV-Präsident und gibt ein Beispiel: Beim Verkauf einer Eigentumswohnung, die vor 18 Jahren um 80.000 Euro gekauft wurde und nunmehr um 140.000 Euro verkauft wird, liegt die Immobilienertragsteuer nicht mehr wie bisher bei 13.741 Euro, sondern künftig bei 24.684 Euro. „Das liegt vor allem daran, dass künftig ein Teil der Wertsteigerung, die ausschließlich durch die Inflation entstand und von dieser eben bereits aufgefressen wurde, künftig vom Verkäufer trotzdem versteuert werden muss.“