

WELCHE AUFZEICHNUNGSVERPFLICHTUNGEN HABEN PRIVATE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER?

Datum: 09.01.2019

Autorin: Mag. (FH) Mathias Breitfuß

DIE IMMOBILIENERTRAGSSTEUER WURDE AM 1. APRIL 2012 EINGEFÜHRT - DADURCH GAB ES ÄNDERUNGEN BEI DER BESTEUERUNG, ABER AUCH BEI DEN AUFZEICHNUNGSPFLICHTEN VON PRIVATEN IMMOBILIEN.

Vor dem 1. April 2012 war es immer die 10-jährige Spekulationsfrist, die „abgewartet“ werden musste, um private Liegenschaften steuerfrei zu verkaufen. Steuerfreie Liegenschaftsverkäufe bei kürzeren Behaltdauern, insbesondere bei der Hauptwohnsitzbefreiung, gab es auch damals. Aber grundsätzlich waren private Liegenschaftsverkäufe innerhalb von zehn Jahren einkommensteuerpflichtig und Verkäufe nach zehn Jahren ab der Anschaffung steuerfrei.

UNTERSCHIEDUNG IN ALTVERMÖGEN UND NEUVERMÖGEN

Jetzt muss bei der Aufzeichnungsverpflichtung unterschieden werden in Alt- und Neuvermögen:

- Um Neuvermögen handelt es sich, wenn der letzte entgeltliche Erwerb einer Liegenschaft nach dem 31. März 2002 erfolgte.
- Im Gegensatz dazu handelt es sich um Altvermögen, wenn die Liegenschaft vor dem 31. März 2002 entgeltlich erworben wurde.

VERPFLICHTENDE AUFZEICHNUNGEN FÜR NEUVERMÖGEN

Sofern es sich um Altvermögen handelt, kann bei einer Veräußerung der steuerpflichtige Gewinn ohne belegmäßigen Nachweis pauschal errechnet werden. Wird hingegen Neuvermögen veräußert, sind dem Parteienvertreter sämtliche Anschaffungskosten nachzuweisen. Um die Immobilienertragsteuer zu ermitteln, können somit nur die ursprünglichen Anschaffungskosten angesetzt werden.

BELEGE VERHINDERN SCHÄTZUNG DURCH DIE FINANZVERWALTUNG

Grundsätzlich ist immer ein belegmäßiger Nachweis erforderlich. Fehlt dieser Nachweis, so unterliegt die Glaubhaftmachung der freien Beweiswürdigung der Finanzverwaltung. Mangels vorhandener Belege kann die Finanzverwaltung eine Schätzung vornehmen – das Ergebnis daraus wird für den Steuerpflichtigen in der Regel nachteilig sein. Wird Neuvermögen vermietet, richtet sich die Bemessungsgrundlage der gewinnmindernden Abschreibung nach der Höhe der tatsächlichen, nachweislichen Anschaffungskosten – und nicht nach den fiktiven Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung. Bei Neuvermögen ist somit, sowohl bei Verkauf als auch bei Vermietung, immer ein belegmäßiger Nachweis erforderlich.

KEINE STEUERBEFREIUNGEN FÜR RECHTSNACHFOLGER

Steuerbefreiungen gibt es nach wie vor allerdings auch für Neuvermögen, zum Beispiel eine Hauptwohnsitz- oder Herstellerbefreiung. Diese Steuerbefreiungen gehen jedoch nicht auf Rechtsnachfolger, wie Erben oder Geschenknehmer, über und entfallen, sobald mit der Liegenschaft Einkünfte erzielt werden. Daher können auch beim Bau eines Eigenheims Belege erforderlich sein, um die Anschaffungskosten zu einem späteren Zeitpunkt nachzuweisen.

Unsere Empfehlung:

Bei Gebäudeanschaffungen oder Gebäudeerrichtungen ab dem 1. April 2002 sollten sämtliche Zahlungen der Gebäudeanschaffung belegmäßig und dauerhaft nachweisbar sein!

zobl.bauer. Salzburg

Mildenburggasse 4a
5020 Salzburg | Austria
T +43 662 63 9 71-0
F +43 662 62 45 45
salzburg@zobl-bauer.at

zobl.bauer. Kitzbühel

Franz-Erler-Straße 11
6370 Kitzbühel | Austria
T +43 5356 64 4 94-0
F +43 5356 64 4 94-30
kitzbuehel@zobl-bauer.at

zobl.bauer. Pinzgau

Loferer Bundesstraße 2a
5760 Saalfelden | Austria
T +43 6582 72 5 50-0
F +43 6582 72 5 50-30
pinzgau@zobl-bauer.at

zobl.bauer. St. Johann

Hauptstraße 26
5600 St. Johann/Pongau | Austria
T +43 6412 56 56-0
F +43 6412 56 56-16
sanktjohann@zobl-bauer.at

www.zobl-bauer.at