



Kabeljaubestände erholen sich nur langsam. Seite 16

# Steuer auf Hausverkäufe ist zu kompliziert

**Erfahrungen.** Notare kritisieren die komplizierten Bestimmungen, Bürgermeister warnen vor noch höheren Grundstückspreisen: Die neue Immobilienbesteuerung bleibt umstritten.

GERALD STOIBER

**SALZBURG, WIEN (SN).** Die vom Finanzministerium budgetierten Einnahmen aus der Immobilienbesteuerung sind gewaltig. Groß sind aber auch die Zweifel daran, ob sich das neue System, das seit April gilt, bewährt. Der steuerfreie Verkauf von Grundstücken nach Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren ist Geschichte. Nun werden Gewinne bei Immobilienverkäufen so wie Kapitalerträge einheitlich mit 25 Prozent besteuert. Genaue Zahlen über das Aufkommen gibt es nach Auskunft des Finanzministeriums noch nicht. Die Abgaben würden für 2012 nämlich erst im Nachhinein über die Einkommenssteuererklärungen abgeliefert. „Viele Betriebe werden sich möglichst lang Zeit lassen“, erklärt Ministeriumssprecher Andreas Perotti. Erfahrungen wurden aber schon gemacht. Und die lassen Zweifel aufkommen, ob die erwarteten Steuergelder bei Liegenschaftsverkäufen überhaupt erreichbar sind. Der Präsident der Österreichischen Notariatskammer, Ludwig Bittner aus Hollabrunn, spricht von einem „riesigen Aufwand für fast nichts“. Die Notare und Anwälte müssen, wenn sie bei Immobiliengeschäften die

Grunderwerbssteuer berechnen, auch für die Berechnung der neuen Immobiliensteuer Sorge tragen. Die Immobilienertragssteuer sei überfallsartig eingeführt worden, kritisiert Bittner. Trotzdem habe es Vorzieheffekte gegeben und nun gebe es gewisse Rückgänge.



Bild: SN/LUIGI CAPUTO

„Gleichschaltung mit Zinsen und Aktien ist gut.“

**Sabine Urnik,**  
Steuerrecht Uni Sbg.

Bittners Salzburger Kollege Raimund Spruzina aus Hallein betont, die Abwicklung sei sehr kompliziert. Einerseits gebe es zwar nur wenige Ausnahmen, andererseits hätten er und seine Kollegen bereits „seitenweise Zweifelsfragen“ aufgelistet. Als Beispiel nannte Spruzina eine Verlassenschaft, in der zwei unterschiedlich wertvolle Liegenschaften an Geschwister vermacht werden, die später untereinander einen Ausgleich herbeiführen wollten. Hier sei die Berechnung

sehr schwierig. Daher hofft Spruzina, dass das Finanzministerium durch Durchführungserlässe noch eine einfachere Handhabung ermöglicht.

Auch Gemeindebundpräsident Helmut Mödlhammer spricht von einer „sehr komplizierten Regelung“, bei der man ohne Notar oder Steuerberater aufgeschmissen sei. Daher seien vorerst einmal viele Verkäufe zurückgestellt worden, wobei auch die Verunsicherung rund um den Euro dazu beitrage. Mödlhammer bezweifelt, dass die anvisierten Einnahmen erreichbar sein werden.

## Wohnungskäufer zahlen

Unabhängig davon würden die Steuern auf den Kaufpreis aufgeschlagen, sodass am Ende „alles die Wohnungswerber zahlen“, betont der Hallwanger Bürgermeister. Spruzina betont, den Aufwand der Berechnung müssten die Notare auch verrechnen. Er schätzt, dass zwischen 1000 und 2000 Euro pro Fall zu veranschlagen seien.

Zufrieden mit der neuen Regelung zeigt sich dagegen die Steuer-

rechtsprofessorin Sabine Urnik von der Universität Salzburg. „Die Gleichschaltung der Besteuerung von Zinseinkünften, Aktien und Immobilien ist eine gute Sache“, sagt Urnik. Unterschiedliche Einkommensarten würden dadurch eben gleich behandelt. Die Abwicklung der neuen Immobiliensteuer wäre aus ihrer Sicht aber besser bei den Steuerberatern aufgehoben.

Aus der Sicht der Steuersystematik fehlt für Professorin Urnik allerdings noch ein weiterer Schritt. Es müsste auch bei den Mieteinnahmen auf die 25 Prozent abgestellt werden – derzeit greift hier voll die normale Progression.

Die Budgetvorschau des Finanzressorts geht von mehr als

zwei Mrd. Euro Einnahmen aus der neuen Immobilienbesteuerung in den vier Jahren von 2013 bis 2016 aus – und zwar ansteigend von 350 Mill. Euro 2013, im folgenden Jahr 450 Mill., dann 500 und schließlich 750 Mill. im Jahr 2016. Damit ist die Immo-Steuer der weitaus größte Brocken, den die Regierung im Frühjahr beschlossen hat. Zum Vergleich: Aus dem Steuerabkommen mit der Schweiz soll 2013 einmalig eine Milliarde an den Fiskus fließen, danach sollen es jedes Jahr rund 50 Mill. Euro sein. Die Finanztransaktionssteuer steht mit 1,5 Mrd. Euro (je 500 Mill. Euro ab 2014) in der Liste, obwohl Ausgestaltung und Verwendungszweck – ob etwa ein Teil an die EU fließt – noch völlig unklar sind.



Bild: SN/FOTOLIA