

Wann ist die Immobilien- ertragssteuer zu entrichten?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

Thomas Sochor – Scheuch & Sochor Rechtsanwälte

EINTRAG INS GRUNDBUCH

Ich habe von meiner Mutter ein Reihenhaus geerbt, das ich über einen Makler verkauft habe. Neben dem Haupthaus zählt noch 1/7-Anteil Garageneinfahrt und 1/15-Anteil eines Baches, der durch das Grundstück fließt, zu der Liegenschaft. Im Kaufvertrag von 1971 steht das drinnen. Diesen habe ich dem Makler übergeben. Der neue Käufer steht aber nur mit dem Haupthaus im Grundbuch. Nun müssen auch die anderen Anteile ordnungsgemäß eingetragen werden – dafür soll ich weitere Gebühren errichten. Ist das rechtens?

Nach Ihrer Schilderung sind die Miteigentumsanteile betreffend das Reihenhaus sowie die Garageneinfahrt und den Bach in drei verschiedenen Einlagezahlen (EZ) einverleibt. Ich gehe davon aus, dass Sie dem Makler sämtliche Unterlagen übermittelt haben, aus welchen ersichtlich ist, dass der vollständige Kaufgegenstand in drei verschiedenen EZ einverleibt ist. Es ist daher davon auszugehen, dass den Makler jedenfalls eine Verletzung seiner Sorgfalts- und Aufklärungspflicht trifft, was – ausgehend davon,

dass auch der Vertragserrichter die vollständigen Unterlagen erhalten hat – auch auf den Vertragserrichter zutrifft. Es ist daher nicht einzusehen, dass Sie für die Einverleibung der Käufer auch für die weiteren Miteigentumsanteile die Kosten bzw. Gebühren etc. tragen sollen. Ich empfehle, sich diesbezüglich mit den Käufern des Grundstücks, welche naturgemäß ebenfalls ein Interesse an der ordnungsgemäßen Einverleibung ihres Eigentumsrechtes haben, ins Einvernehmen zu setzen und gegebenenfalls die zuständige Landesvertretung des Maklers und des Vertragserrichters zu kontaktieren.

NEBENKOSTEN

Ich habe eine Wohnung gefunden, die ich kaufen möchte. Können Sie mir sagen, mit welchen Nebenkosten ich rechnen muss?

Zu den Kosten, mit denen Sie jedenfalls zu rechnen haben, gehören neben dem Kaufpreis die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 % und die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 %, je berechnet vom Kaufpreis. Dazu kommen die Kosten der Ver-

tragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung mit dem Vertragserrichter sowie Kosten für Beglaubigungen.

Zu bedenken sind ebenfalls Kosten für eine eventuelle Fremdfinanzierung je nach Vereinbarung mit dem finanzierenden Bankinstitut samt Pfandrechtsintragungskosten (1,2 % des einzutragenden Pfandrechts).

STEUERN

Ich möchte meine Wohnung verkaufen. Muss ich eine Immobilienertragssteuer entrichten?

Die Frage, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Sie eine Immobilienertragssteuer zu entrichten haben, ist ohne genaue Kenntnis des Sachverhalts unmöglich zu beantworten.

Ich empfehle jedenfalls, einen Experten bzw. auch Ihren Steuerberater zu konsultieren.

Als mögliche Befreiungen von der Immobilienertragssteuer sind vor allem die Hauptwohnsitzbefreiung und die Herstellerbefreiung zu nennen. Bei der Hauptwohnsitzbefreiung besteht keine Steuerpflicht (sowohl für das Ge-

bäude als auch für Grund und Boden bis 1000 m²) beim Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung, die dem Verkäufer seit dem Kauf/Herstellung bis zum Verkauf mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Verkauf, mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Im Rahmen der Herstellerbefreiung ist nur der Veräußerungsgewinn, der auf den Gebäudeteil entfällt, steuerfrei. Der Veräußerungsgewinn für den Grundanteil unterliegt der Immobilienertragssteuer. Diese Befreiung gilt allerdings nur, wenn das Gebäude innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einnahme gedient hat, das heißt z. B. vermietet worden ist. Darüber hinaus steht diese Befreiung auch nur dem Errichter (Bauherr auf eigene Gefahr) selbst zu.

„Als mögliche Befreiung der Immobilienertragssteuer sind vor allem die Hauptwohnsitzbefreiung und die Herstellerbefreiung zu nennen.“

Thomas Sochor



**NÄCHSTER
TERMIN:
Montag, 26.6.
10 bis 11 Uhr**

01/52 65 760

Simone Maler-Hülle
Rechtsanwältin
Kanzlei LegalHome