

Welche Änderungen kommen im Bereich der Immobilienertragsteuer?

Steuersatz steigt von 25 % auf 30 %

Neuvermögen

Der Gewinn aus dem Verkauf wird ab 1.1.2016 mit 30 % statt wie bisher mit 25 % besteuert. Die Erhöhung gilt auch für betriebliche Einkünfte. Darunter fallen neben Veräußerungen auch Entnahmen von Grundstücken.

Der erhöhte Steuersatz gilt erstmals für Veräußerungen nach dem 31.12.2015. Auch bei einem abweichenden Wirtschaftsjahr gilt: alle Verkäufe vor dem 1.1.2016 werden noch mit 25 % besteuert.

Altvermögen

Für Grundstücke, die am 31.3.2012 nicht steuerverfangen waren (Altvermögen), beträgt die Steuer

- pauschal 18 % (bis 31.12.2015: 15 %) vom Verkaufserlös (nicht Veräußerungsgewinn), wenn nach dem 31.12.1987 eine Umwidmung erfolgte (es sei denn, es hat ein Verkauf vor dem 1.4.2002 stattgefunden) und
- 4,2 % (bis 31.12.2015: 3,5 %) vom Verkaufserlös für alle anderen Fälle.

Körperschaften

Wenn die Immobilie von einer Körperschaft (z. B. einer GmbH) verkauft wird, unterliegt der Verkauf nicht der Immobilienertragsteuer, sondern der Körperschaftsteuer (Besonderheit bei Gemeinden, etc.). Es bleibt daher bei 25 % Körperschaftsteuer.

Sonstige Änderungen

Werbungskosten/Betriebsausgaben

Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage können nach der Neuregelung nun Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abgezogen werden, wenn zur Regelbesteuerung optiert wird.

Das Abzugsverbot bleibt, wenn der besondere Steuersatz von 30 % angewendet wird.

Inflationsabschlag

Derzeit kann der Veräußerungsgewinn bei privaten Verkäufen ab dem 11. Jahr nach der Anschaffung um einen Inflationsabschlag von jährlich 2 % (maximal 50 %) gekürzt werden. Dieser Inflationsabschlag entfällt ab 1.1.2016.

Stand: 29. September 2015