

Das steueroptimale Haus

Teil 1: Argumente für Immobilien im Privatvermögen.

BEI DER VERÄUSSERUNG von Immobilien aus dem Betriebsvermögen sind die dabei erzielten Gewinne mit dem vollen Tarif bis zu 50% steuerpflichtig. Demgegenüber lassen sich Gewinne aus der Veräußerung privaten Vermögens ganz bequem und völlig legal komplett steuerfrei lukrieren, soweit kein Spekulationstatbestand gesetzt wird. Dies ist bei Grundvermögen dann der Fall, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung des Objekts mindestens 10 Jahre vergangen sind. Achtung! Bei erstmals vermieteten Gebäuden, bei denen Herstellungskosten auf nur 15 Jahre abgeschrieben wurden (gem. §28 Abs. 3 EStG), verlängert sich diese Frist auf 15 Jahre.

Für Objekte, die dem Veräußerer seit der Anschaffung und mindestens 2 Jahren durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben, gibt es überhaupt keinen Spekulationstatbestand. Wenn man also sofort nach Anschaffung eines Objekts durchgehend bis zur Veräußerung seinen Hauptwohnsitz dort begründet, dann kann man bereits nach 2 Jahren steuerfrei verkaufen (Achtung: Falle bei Parifizierung vor Betriebsaufgabe). Eine

weitere Ausnahme von der zehnjährigen Behaltefrist gibt es für den Gebäudewert selbst hergestellter Gebäude.

TIPP: OPTIMIERUNG DURCH EHEGATTENMODELL

Werden die betrieblichen Räumlichkeiten vom Ehepartner errichtet und an den Unternehmer vermietet, so

machen kann, wie der Großteil der Ärzte. Die Vorsteuern aus den Baukosten können durch den Ehepartner in seiner Funktion als Vermieter vom Finanzamt zurückgefordert werden und so zu einem wesentlichen Finanzierungsvorteil bei der Errichtung führen. Im Gegenzug für die lukrierten Vorsteuern aus den Baukosten muss von der Ordinationsmiete in den ersten 10 Jahren 20% Umsatzsteuer abgeführt werden. Die gewonnene Vorsteuer kompensiert diesen Nachteil jedoch in den meisten Fällen um ein Mehrfaches.

Beim Ehegattenmodell sollte jedoch vertraglich Vorsorge für den Fall einer Ehescheidung getroffen werden. Man sollte sich den Vorsteuervorteil sowie auch die Vorteilhaftigkeit aus Sicht der Einkommensteuer im Zuge eines Güntigkeitsvergleiches von seinem Steuerberater ermitteln lassen.



© Marc Dietrich - Fotolia.de

bieten sich zusätzlich steuerliche Vorteile. Durch die Miete kann Einkommen vom besser verdienenden Ehepartner umgeleitet und so einem günstigeren Steuersatz zugeführt werden (Ehegattensplitting). Investitionen, die der Unternehmer als Mieter selbst trägt (Mieterinvestitionen), können auf eine kürzere Zeit abgeschrieben werden. Weitere Vorteile ergeben sich, wenn der Unternehmer selbst keinen Vorsteuerabzug geltend

Nebenkosten beim Kauf von Immobilien beachten

Neben der optimalen steuerlichen Gestaltung ist die exakte Ermittlung des Finanzierungsbedarfs einer der wichtigsten Punkte beim Kauf von Immobilien. Ungenaue Schätzungen summieren sich und führen zur Unterfinanzierung. Deshalb hier ein kurzer Überblick, welche Belastungen zusätzlich zum Kaufpreis auf den Käufer zukommen:

1. Grunderwerbssteuer: Diese beträgt 3,5% vom Kaufpreis (bzw. 2% bei Erwerb vom Ehegatten, von den Eltern, Großeltern oder Kindern).
2. Grundbucheintragung: Dafür ist eine Gebühr in Höhe von 1% des Kaufpreises vorgeschrieben. Wird bei einer

Fremdfinanzierung die Eintragung eines Pfandrechtes erforderlich, so kostet dies zusätzlich 1,2% des einzutragenden Betrages.

3. Vertragserrichtungskosten: Diese Kosten sind in der Tarifordnung der Notare und Rechtsanwälte geregelt. Sie kommen in der Regel zwischen 2% und 4% des Kaufpreises zu liegen. Tipp: Eine individuelle Honorarvereinbarung vor Auftragserteilung schützt Sie vor Überraschungen.
4. Maklerprovision: Hat ein Makler bei der Vermittlung des Objekts mitgewirkt, ist dafür von Käuferseite in der Regel eine Provision von 3,6% (inklusive

Umsatzsteuer) vom Kaufpreis zu entrichten. Tipp: Auch die Maklergebühr ist verhandelbar und sollte bereits vor der Besichtigung des Objekts schriftlich vereinbart werden.

Faustregel für die Ermittlung der Gesamtkosten: 7–12 % Nebenkosten sollten zusätzlich zum Kaufpreis einkalkuliert werden.

Tipp: Lassen Sie neben den finanziellen Folgen vor allem auch die steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten und Auswirkungen bereits vor einer allfälligen Kaufentscheidung abklären!

RAIMUND ELLER
Steuerberater,
Ärztenservice Team Jünger,
6020 Innsbruck,
Tel.: 0512/59 85 90,
info@juenger.at,
www.medtax.at

