

Presseinformation

Immobilienverkäufe realistisch bewerten

Eine Anhebung der Spekulationsfrist für Immobilienverkäufe von derzeit zehn Jahren auf einen längeren Zeitraum ist realitätsfremd, betont Dr. Friedrich Noszek, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB) zu entsprechenden Forderungen.

(Wien, 16. 12. 2011) Um den ausufernden Staatshaushalt zu sanieren, werden auf politischer Ebene verschiedene Varianten zur Sanierung desselben diskutiert. Ein Vorschlag ist, die Spekulationsfrist für Immobilienverkäufe von aktuell zehn Jahren weiter zu erhöhen. Konkret muss derzeit die Differenz zwischen Kaufpreis und Verkaufspreis einer Immobilie als Gewinn versteuert (Einkommen) werden, wenn die Immobilie innerhalb von zehn Jahren verkauft wird.

"Früher war diese Frist auf fünf Jahre begrenzt, später wurde sie auf zehn Jahre verlängert. Dies ist aber die äußerste Grenze, um noch eine realistische Bemessung für Wertsteigerungen zu erzielen", betont Noszek. Er nennt als wichtigste Gründe dafür, dass in diesem Zeitraum durchgeführte bauliche Maßnahmen bereits versteuert wurden und die Inflation keinen realistischen Vergleich zwischen Kauf- und Verkaufspreis zulässt.

"Würde man die Spekulationsfrist zum Beispiel auf 15 Jahre verlängern, so ist in diesem Zeitraum der Verbraucherpreisindex um 25 Prozent oder mehr gestiegen. Es wäre nicht nachvollziehbar, warum auch dieser Wertverlust besteuert werden sollte", erklärt Noszek.

Bauliche Maßnahmen nicht berücksichtigt

Gänzlich unverständlich wäre eine völlige Aufhebung der Spekulationsfrist und eine unbegrenzte Verpflichtung zu Versteuerung: "Hat der Eigentümer etwa in den 50-er Jahren

ein Zinshaus gekauft, so haben sich bis heute zahlreiche Wertverschiebungen - etwa durch bauliche Maßnahmen - ergeben. Und diese würden bei einer Besteuerung nicht berücksichtigt", erklärt Noszek.

"Wenn jemand 1950 ein Zinshaus um 100.000 Schilling gekauft hat und dieses Haus heute um zwei Millionen Euro verkauft, so entspricht dies der Wertentwicklung in diesem Zeitraum von 60 Jahren. Zu versteuern wären dabei etwa 1,93 Millionen Euro. Das ist nicht nachvollziehbar; eine derartige Besteuerung ist nichts anderes als eine Substanzbesteuerung; je nach Steuersatz bis fast zur Hälfte des Wertes. Und das läuft wiederum auf eine Halbierung des Wertes hinaus, also einer teilweisen Enteignung. Dabei ist auch zu bedenken, dass dieser Kauf mit bereits versteuertem Geld getätigt wurde", betont Noszek.

Private Pensionsvorsorge ebenfalls betroffen

Darüber hinaus würde eine derartige steuerliche Verschärfung eine weitere Belastung des Mittelstandes darstellen, von der auch Eigentümer von Eigentumswohnungen betroffen wären. Dabei spielen Überlegungen zur Pensionsvorsorge ebenfalls eine Rolle. Durch eine derartige Maßnahme wäre auch die dritte Säule der Vorsorge, nämlich die private Vorsorge, massiv betroffen.

"Es kann nicht sein, dass Hauseigentümer, die sich um die Erhaltung und Wertsicherung eines Gebäudes gekümmert haben, dafür beim Verkauf dieses Hauses bestraft werden. Wir lehnen daher eine Verlängerung der Spekulationsfrist beim Verkauf einer Immobilie entschieden ab", betont Noszek.

Rückfragen:

Dr. Friedrich Noszek 0676/303 91 15