

## Auf der sicheren Seite mit Immobilien

Seit jeher gelten Immobilien als krisensichere Sachwertanlagen. Dabei können sich jedoch höchst unterschiedliche Effekte bei der Besteuerung ergeben.

Kursgewinne von Immobilienaktien sind nach Ablauf eines Jahres steuerfrei. Werden die Aktien innerhalb dieses Jahres verkauft, unterliegt der Gewinn der persönlichen Einkommenssteuer ("Spekulationssteuer"), erläutern die Anlageexperten Wolfgang **Elmaier** und Arno Engel. Zu versteuernde

Dividendenausschüttungen (25% Kapitalertragsteuer bzw. KEST) gibt es hier üblicherweise keine.

Die in Österreich angebotenen ausländischen Immobilienfonds sind meist geschlossene, als kommanditistische Beteiligungen konzipierte Fonds. Für die Besteuerung gelten die zwischen Österreich und dem "Belegenheitsstaat" getroffenen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA), die das Steuerrecht entweder dem anderen Staat (DBA nach Befreiungsmethode) oder Österreich zuweisen (Anrechnungsmethode).

Die Befreiungsmethode ist besonders dann interessant, wenn im Ausland die Immobiliengewinne besonders günstig besteuert werden (wie z.B. in den Niederlanden). Kommen die Erträge in Österreich zur Versteuerung (z.B. Kanadafonds), kann man sich die im Ausland eventuell abgeführte Steuer wieder anrechnen lassen. Allerdings käme für die Gewinne aus Mieteinnahmen die teilweise sehr hohe persönliche Einkommenssteuer zum Tragen.

Unter nahen Verwandten wäre die Möglichkeit in Betracht zu ziehen, den Fondswert im Zuge einer Schenkung dem Einkommenschwächeren zukommen zu lassen. In diesem Fall wäre Schenkungssteuer (2% aufwärts) zu entrichten. Die Erträge aus der Veräußerung der Immobilien (innerhalb des Fonds), die sich durch hohe Ausschüttungen zum Laufzeitende auszeichnen, sind in

Österreich steuerfrei, sofern die 10-jährige Spekulationsfrist abgelaufen ist.

Erträge aus inländischen offenen Fonds werden zur Zeit mit vier Fünftel der 25%-igen KESt unterzogen, also effektiv mit 20% besteuert. Auch hier gilt eine 1-jährige Behaltdauer hinsichtlich der Spekulationsfrist.

Wohnbauanleihen haben mit Immobilien nur indirekt zu tun. Der Erwerber der Anleihen stellt sein Geld den Wohnbanken zur Verfügung, die damit wiederum Wohnbaudarlehen vergeben. Die ersten 4% der Erträge sind gänzlich steuerfrei, erst für die darüber hinausgehenden Gewinne sind 25% Kapitalertragssteuer (KESt) zu leisten.

Vorsorgewohnung: Vorbehaltlich einer Liebhabereibeurteilung können sämtliche Aufwendungen wie Zinsen für Fremdkapital, Abschreibungen oder Instandhaltung steuermindernd geltend gemacht werden. Im Gegenzug sind Mieteinnahmen der Einkommenssteuer zu unterziehen. Der Kaufpreis bzw. die Errichtungskosten können dabei auf 66,67 Jahre verteilt abgesetzt werden, Renovierungskosten können (vorteilhaft) auf nur 10 Jahre abgesetzt werden. Im Falle der Veräußerung ist der Wertzuwachs bei Fremdnutzung nach 10 Jahren steuerfrei, im Falle einer Eigennutzung nach zwei Jahren.

Copyrightinweis: © Kurier - Wien, 2004. Alle Inhalte dienen der persönlichen Information. Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.