

Immobilienverkehrssteuer-Berechnung beim Notar

Mit dem Stabilitätsgesetz 2012 hat der Staat die sogenannte Immobilienverkehrssteuer eingeführt, wonach für Veräußerungen von Immobilien seit dem 01. April 2012 die sogenannte ImmoEST abzuführen ist.

Während für Verkaufsvorgänge, welche im Jahr 2012 durchgeführt wurden, die anfallende Steuer im Folgejahr dem Finanzamt gegenüber zu erklären ist, sind die Parteienvertreter, insbesondere die Notare ab 01.01.2013 verpflichtet, die anfallende Immobilienverkehrssteuer zu berechnen und vom Verkaufserlös einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen, sofern gleichzeitig auch die Grunderwerbssteuer selbst berechnet, eingehoben und abgeführt wird.

Zur Berechnung der anfallenden Steuer sind vom Veräußerer wesentlich mehr Daten an den Vertragsrichter weiter zu geben wie bisher. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anschaffungskosten, Meldedaten, Bestätigungen der Gemeinde über erfolgte Umwidmungen, etc.

Für die verkaufende Partei hat die Selbstberechnung der ImmoEST durch den Notar den Vorteil, dass die so errechnete und abgeführte Steuer Abgeltungswirkung (Endbesteuerung) hat und die verkaufende Partei keinerlei weitere Erklärungspflicht gegenüber der Finanz hat.

Sofern Liegenschaftsveräußerungen den betrieblichen Bereich treffen, ist es sinnvoll den eigenen Steuerberater zur Berechnung der anfallenden ImmoEST zu beauftragen, da die Berechnung dieser Steuer im betrieblichen Bereich wesentlich komplexer ist und die entsprechenden Daten zur Berechnung der Steuer oft nur dem Steuerberater zur Verfügung stehen.

In jedem Fall der Selbstberechnung ImmoEST durch den Notar kann für den Fall, dass man zur Auffassung gelangt, es hätte eine günstigere Steuer

berechnet werden können, von der sogenannte Veranlagungsoption Gebrauch gemacht werden, mit der allenfalls unrichtige Berechnungen der ImmoESt korrigiert werden können und eine zu viel bezahlte Steuer rückerstattet werden kann.

Um eine gleichzügige Vertragsabwicklung, wie bisher, zu gewährleisten, ist es sinnvoll, wenn sich der jeweilige Veräußerer eines Grundstückes bereits vorab bei seinem steuerlichen Vertreter bzw. einem Steuerberater eine entsprechende Vorausberechnung einholt bzw. beim Notar seines Vertrauens sich die entsprechenden Informationen holt, welche dann zur Selbstberechnung führen können.

Allen meinen Klienten möchte ich auf diesem Weg ein frohes Weihnachtsfest und ein erfolgreiches Jahr 2013 wünschen!

Ihr Notar Dr. Josef Altenburger und sein Team