

Die Immobilienertragsteuer im Bereich von Kleingärten

Das Gesetz für den privaten Grundstücksverkauf gilt ab 1.4.2012. Die neue Immobilienertragsteuer (abgekürzt ImmoEst) wurde aus Gründen der Budgetsanierung geschaffen. Im Gegenzug wurde die 10-jährige Spekulationsfrist für private Verkäufe von Grundstücken gestrichen. Der Gesetzestext zur ImmoEst macht deutlich, dass es für uns Kleingärtner keine Ausnahme gibt und dieses Gesetz auch für uns Gültigkeit hat.

Bisher musste nur der Käufer eines Kleingartens 3,5% Grunderwerbsteuer bezahlen. Nun erwächst auch für den Verkäufer eine Steuerpflicht aus der Veräußerung. Die Berechnung und die Meldung an die Finanzbehörden hat **ausnahmslos** durch einen Parteienvertreter zu erfolgen (Notare, Wirtschaftstreuhänder, Rechtsanwälte). Diese führen die Berechnung durch und melden den Gartenverkauf mittels elektronischen Zugangs den Finanzbehörden. Eine briefliche Meldung wie bisher **gibt es nicht mehr**. Die Beratung in Steuerfragen gehört nicht zu den Aufgaben von Vereinen. Daher sollen diese Aufgabe auch jene wahrnehmen, welche gesetzlich dafür berufen sind. Dort gelangen für den Gartenverkäufer wie für den Käufer die betreffenden Honorare zur Vorschreibung.

Hier werden nur die wichtigsten Eckpunkte weitergeben, damit Sie in groben Zügen über diese für viele noch neue Gesetzeslage Bescheid wissen:

Man unterscheidet beim Verkauf privater Grundstücke zwei Kategorien:

1. Der Garten wurde seinerzeit **VOR** dem **1.4.2002** erworben. Hier gilt einheitlich vom Zeitwert (Haus und Aufschließung) die Immobilienertragsteuer von 3,5% pauschal.
2. Der Garten wurde seinerzeit **NACH** dem **1.4.2002** erworben. Hier werden seinerzeitige Anschaffungskosten und Investitionen herangezogen und die Differenz zum heutigen Verkaufspreis dient als steuerliche Grundlage. Davon errechnet der Parteienvertreter die Höhe der anfallenden Steuer (Regeleinkünfte).

Hier die zwei wichtigsten Befreiungsgründe von der Steuer:

1. Das Gartenhaus wurde während des Besitzes durch den Verkäufer selbst errichtet. Es ist dabei unerheblich, ob die Errichtung des Hauses durch eine Baufirma, durch Eigenleistung oder durch Nachbarschaftshilfe erfolgte. Für die Befreiung ist natürlich der Nachweis zu erbringen (Bescheide der Baupolizei, Bewilligung usw.).
2. Der Kleingarten war in den letzten beiden Jahren durchgehend der Hauptwohnsitz des Verkäufers (Achtung, gilt nur für die Widmung Eklw).

Die Pflicht zur Entrichtung der Steuern obliegt in erster Linie den beiden Parteien (Verkäufer und Käufer). Diese können von der Steuerbehörde belangt werden, wenn sie nicht bei einem Parteienvertreter die Gartenweitergabe anzeigen. Um Probleme zu vermeiden sei noch angeraten, auch beim scheinbaren Vorliegen einer Befreiung von der ImmoEst aus Gründen der Sicherheit zum Parteienvertreter zu gehen. **Beim Parteienvertreter benötigen die beiden Parteien das Dokument der Gartenumschreibung (Original), jeder einen Lichtbildausweis und jeder seine E-Card** (Sozialversicherungsnummer ist zugleich die Steuernummer).

Ferner ist ein Schätzgutachten vonnöten. Dies ist bei allen Umschreibungen zu erstellen, da der Parteienvertreter die zutreffenden Werte für die Steuer dem Schätzgutachten entnimmt. Im Gutachten selbst sind zwei Werte für die Steuer maßgeblich: Die Werte vom Haus und die Aufschließung. Die anderen Werte wie für Wege, Zäune und Einfriedungen, für Pools, Stützmauern, Bäume, Sträucher usw. komplettieren lediglich den Zeitwert der Parzelle.