



IMMOBILIENVERANLAGUNG¹⁾ ERTRAGSTEUERRECHT AB 1. APRIL 2012

	Ertrag an Anleger	Wertsteigerung ²⁾
Liegenschaften¹⁾	- volle ESt	- wenn „ steuerverfangen “ ³⁾⁵⁾ am 31.03.2012: Immobilien'ertragsteuer 25% vom Spekulationsgewinn¹⁰⁾ - wenn am 31.03.2012 „ nicht steuerverfangen “ ³⁾⁵⁾ 3,5% vom Verkaufserlös¹¹⁾ - wenn Umwidmung von Grünland in Bauland ab 1.1.1988: 15% vom Verkaufserlös¹¹⁾
Aktien (GmbH-Anteile)	- KEST bei Ausschüttung ⁴⁾ - keine ESt bei Thesaurierung ⁴⁾	bei Erwerb - bis 31.12.2010: ESt innerhalb von 1 Jahr⁶⁾ - ab 1.1.2011: Wertsteigerung immer 25 KEST⁹⁾
Investment-Fonds	- KEST auch ohne Zufluss ⁷⁾ - keine ESt bei Thesaurierung ⁸⁾	bei Erwerb - bis 31.12.2010: ESt innerhalb von 1 Jahr⁶⁾ - ab 1.1.2011: Wertsteigerung immer 25 KEST⁹⁾

¹⁾ in Österreich, im Privatvermögen

²⁾ bei Veräußerung

³⁾ „steuerverfangen“: Immobilie im Privatvermögen, bei der der letzte entgeltliche Erwerb nach dem 1. April 2002 (Regelfall) bzw bei Teilabsetzung für Herstellungsaufwand (Sonderfall) nach dem 1. April 1997

⁴⁾ jedoch KöSt bei Gesellschaft

⁵⁾ Befreiungen für Hauptwohnsitz oder (teilweise) selbst hergestellte Gebäuden,

⁶⁾ bei mehr als 1% Beteiligung innerhalb der letzten 5 Jahre immer ESt (niemals KEST-Endbesteuerung); - gilt bis 31.3.2012

⁷⁾ Fiktion des Zuflusses (§ 40 Inv FG) auch für „ausschüttungsgleiche Erträge“

⁸⁾ Substanzgewinnbesteuerung 5%

⁹⁾ Beteiligungshöhe nicht beachtlich; - ESt bis 31.3.2012

¹⁰⁾ Inflationsabschlag iHv 2% pa ab dem 11. Jahr nach der Anschaffung ; max 50%

¹¹⁾ Antragsveranlagung möglich: 25% (oder normale ESt auf Antrag) vom Spekulationsgewinn