

Vorwort

Liebe Leser und Interessierte,

gerade einmal etwas mehr als drei Jahre sind seit der Einführung der ImmoESt im Jahr 2012 vergangen, da kommt es durch die Steuerreform 2015/2016 zu weitreichenden Änderungen. Aber nicht nur bei der ImmoESt ändert sich einiges, auch andere Bestimmungen zu Immobilien und deren Nutzung im Einkommensteuerrecht wurden ab 1.1.2016 geändert.

Auch die Grunderwerbsteuer wurde mit Stichtag 1.1.2016 zum zweiten Mal innerhalb von zwei Jahren massiv überarbeitet und das bisherige System komplett umgekrempelt.

Alle diese Änderungen und Neuerungen haben wir in die Neuauflage unseres Leitfadens eingearbeitet. Dazu haben wir alle Erfahrungen, die wir mit unseren Klienten in unseren Kanzleien in den letzten Jahren gemacht haben, aufgenommen und in die Neuauflage einfließen lassen.

Wir wollen Ihnen mit diesem Leitfaden weiterhin Sicherheit und eine Hilfestellung geben, wenn Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten bzw mieten oder vermieten möchten und Ihnen damit genau die Fragen beantworten, die Sie im Moment gerade beschäftigen.

Die Einführung der ImmoESt stellte eine einschneidende Änderung in unserem Steuersystem dar und erfährt durch die Neuerungen im Wesentlichen eine weitere Verschärfung. Gemeinsam mit den weiteren Änderungen und vor allem mit der Neugestaltung der GrESt wird vieles verändert, woran wir uns gerade gewöhnt haben. Dementsprechend groß ist die Unsicherheit und dementsprechend vielschichtig sind die Fragen, die Ihnen auf der Zunge liegen.

Wenn es um Immobilien geht, handelt es sich immer um wichtige Fragen und Entscheidungen, die einen großen Einfluss auf Ihr Leben und Ihr Vermögen haben – egal ob sie eine Wohnung kaufen, ein Vorsorgeobjekt erwerben, ein geerbtes Gartenhaus verkaufen, eine Wohnung vermieten oder eine Wohnung bzw ein Büro mieten wollen.

Dieser Leitfaden hilft und unterstützt Sie in Ihrer Entscheidung, zeigt Ihnen die Auswirkungen sowohl auf steuerlicher als auch auf rechtlicher Ebene auf und gibt Ihnen wichtige, praxisnahe Hinweise und Gestaltungshilfen.

Das Buch ist weiterhin so gestaltet, dass Sie neben der Einführung, die sich mit den grundlegenden Dingen der ImmoESt beschäftigt, nur das oder die Kapitel lesen müssen, die Sie betreffen.

Somit sollen Sie Klarheit erhalten und genau wissen, was auf Sie zukommt und worauf Sie achten sollten.

Unser Buch ist aus der Sicht des Steuerberaters und des Rechtsanwaltes geschrieben und richtet sich sowohl an den Liegenschaftsverkäufer/-käufer bzw an den Vermieter/Mieter als auch an die Kollegen unserer Berufsgruppen. Wie wir aus unserer Tätigkeit wissen, stellen sich nach wie vor viele Fragen bei der Vertragsgestaltung, egal ob es sich um einen Kauf- oder einen Mietvertrag handelt. Die Anwälte brauchen weiterhin oft die Unterstützung eines Steuerberaters, wenn es um die Berechnung des Veräußerungsgewinnes geht, andererseits ist ein Vertragsabschluss im Zusammenhang mit einer Immobilie ohne fundierte rechtliche Beratung kaum mehr möglich. Wir möchten Ihnen dabei behilflich sein!

Jeder, der schon einmal an einer Vertragsgestaltung beteiligt war, weiß, dass gute Vereinbarungen nicht einfach aus der Schublade geholt werden können, sondern eine intensive Beschäftigung mit dem Einzelfall und der Materie insgesamt voraussetzen – gerade die ImmoESt zeigt dies eindringlich. Unser Leitfaden möchte Sie auf die Stolpersteine aufmerksam machen und dabei unterstützen, dass Sie – trotz aller Änderungen – einen möglichst einfachen Weg durch den Steuer- und Vertragswald aufgezeigt bekommen und zu einer Lösung gelangen, die Ihren Wünschen und Vorstellungen entspricht.

Wir wünschen viel Spaß beim Lesen der Lektüre und sind überzeugt, Ihnen eine wichtige Hilfestellung geben zu können.

Elisabeth & Christoph Schmidl

Graz, im März 2016