

## RECHTSTIPP



**Mag. Georg Friedrich Lugert**  
Rechtsanwalt  
in St. Pölten,  
02742/70707,  
office@  
beratungshaus.at

## Steuerrecht

**Wann ist der Verkauf eines/einer Grundstückes/Eigentumswohnung steuerfrei?**

**Mag. Georg Friedrich Lugert:** Wie wohl gemeinhin bekannt, unterliegen seit 1. 4. 2012 private Verkäufe von Liegenschaften, wie zum Beispiel Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen, der sogenannten Immobilienertragsteuer (ImmoEst). Diese Steuer beträgt derzeit grundsätzlich 30 % vom Veräußerungsgewinn, mit deutlichen Erleichterungen für Grundstücke, die zuletzt vor dem 1. 4. 2002 verkauft wurden.

Es gibt aber mehrere wichtige Ausnahmen von dieser Besteuerung: Dies betrifft insbesondere die Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden. Wenn diese vom Veräußerer seit Erwerb oder Fertigstellung bis zum Verkauf, mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben oder in den letzten zehn Jahren vor der Veräußerung zumindest fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben, dann besteht Steuerfreiheit. In beiden Fällen muss der Hauptwohnsitz sodann aufgegeben werden (Hauptwohnsitzbefreiung).

Eine weitere Ausnahme stellt die Herstellerbefreiung dar. Diese gilt nur für Gebäude, die der Veräußerer selbst auf eigenes finanzielles Risiko errichtet hat oder errichten ließ. Zudem dürfen aus dem Gebäude in den vergangenen zehn Jahren keine Einkünfte erzielt worden sein. Sanierungen, Renovierungen oder Dachboden ausbauen fallen nicht darunter.

Da im Einzelfall bei Liegenschaftsverkäufen eine Vielzahl von Kriterien zu beachten ist, die neben der ImmoEst auch die Grunderwerbsteuer und Eintragsgebühren betreffen, lohnt es sich jedenfalls, einen Rechtsanwalt vorab zu konsultieren.

**Eine Kooperation der NÖN mit der Rechtsanwaltskammer NÖ.**

[www.raknoe.at](http://www.raknoe.at)



Klemens Bittmann, Sponsorvertreter Daniel Pfeffer, Raimund Holzer von impuls.kultur und Matthias Bartolomey (v.l.) nach dem phantastischen Konzerts des Duos im kultur.portal.

Fotos: impuls.kultur

# Lachen und Staunen

**kultur.portal |** Am Freitag wurde herzlich gelacht, am Samstag kam das Publikum aus dem Staunen nicht heraus: Wochenende im kultur.portal.

**SCHEIBBS |** Es dauerte keine fünf Minuten, dann hatte der Weinviertler Ur-Wiener Fredi Jirkal sein Publikum gewonnen: In einem weiten Bogen von der Kindheit weg schilderte der Briefträger-Sohn sein Postlerleben, das er großteils in Floridsdorf verbracht und ihn zum Wiener gemacht hatte. Das Publikum dankte dem sympathischen Kabarettisten mit Lach- und Beifallstürmen.

Spannung dann am Samstag, sowohl beim Publikum als auch beim Veranstalterteam von impuls.kultur: „Ich kann ihnen nicht sagen, wie man die Musik von BartolomeyBittmann bezeichnen könnte. Ich verspreche ihnen aber, sie werden einen phantastischen Abend erleben“, sagte Raimund Holzer zu Beginn. Und was Matthias Bartolomey und Klemens Bittmann danach auf die Bühne zauberten

(mit perfekter Unterstützung von Tontechniker Johannes Fellner), hat man in Scheibbs wohl noch nicht gehört.

Die Eigenkompositionen schufen unglaubliche Klangteppiche, wuchsen zum archaischen Opernszenario, um im nächsten Moment still, fast verliebt, jede mögliche Stimmung wiederzugeben. Fast ungläubig staunend spendete das Publikum zuletzt Standing Ovationen.



Sowohl Fredi Jirkal, der mit seinem urbanen Postler-Schmäh für Lach- und Beifallstürme sorgte, als auch die überragenden Musiker BartolomeyBittmann fühlten sich im kultur.portal samt tollem Publikum „extrem wohl“.