



Wirtschaftsprüfer / Steuerberater:

Commercialisti / Revisori Contabili:

Rag. Hartmann Aichner

Dr. Lukas Aichner

Dr. Martin Oberhammer

DDr. Klaus Fischnaller

Rundschreiben Nr. 14/2013 – Steuern

ausgearbeitet von: Dr. Lukas Aichner

Bruneck, 21.10.2013

Neuerungen im Bereich der Register-, Hypothekar- und Katastersteuer bei Übertragungen von Immobilien und Realrechten ab 01.01.2014

Mit dem Gesetzdekret Nr. 104/2013 und der gesetzesvertretenden Verordnung Nr. 23/2011 werden ab 01. Jänner 2014 wesentliche Neuerungen der Registergebühren bei Übertragung von Liegenschaften und den damit verbundenen Realrechten eingeführt.

Für die Übertragung von Liegenschaften sollen ab dem 01.01.2014 nur mehr zwei Hebesätze (mit einem Mindestbetrag von Euro 1.000) für die Registersteuer gelten:

- **2 % für die Erstwohnung**, sofern es sich nicht um eine Luxuswohnung (hierbei bezieht sich der sachliche Geltungsgebiet auf die Katasterkategorien A1/, A/8 und A/9) handelt;
- **9 % für alle anderen Liegenschaften.**

Der vorgesehene **Mindestbetrag von Euro 1.000** kann sich beim Erwerb von kleinen Nebeneinheiten (z.B. Garagen, Stellplätzen oder Keller) oder beim Erwerb von Miteigentumsanteilen negativ auswirken.

Während sich für den Ankauf einer Erstwohnung durch eine Privatperson oder für den Ankauf von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Privatpersonen, Bauträger oder anderen Unternehmern Einsparungen ergeben, kommt es in anderen Fällen zu erheblichen Mehrbelastungen. Dies ergibt sich daraus, dass sämtliche derzeit bestehende Erleichterungen im Registersteuergesetz und in Sondergesetzen gestrichen werden. Diese Streichung wirkt sich negativ auf folgende Übertragungen von Liegenschaften aus (vorbehaltlich etwaiger Gesetzesänderungen bis zum Ende des Jahres):

- Übertragung von denkmalgeschützten Gebäuden;
- Übertragung von Wohnungen von Privaten an Immobilienhandelsfirmen;
- Übertragung von Liegenschaften, die sich in einem für den Wohnbau genehmigten Wiedergewinnungsplan befinden oder Übertragungen von Liegenschaften mit Durchführungsplan;
- Ankauf von landwirtschaftlichen Grundstücken durch die Landwirte;
- Übertragung zugunsten gemeinnütziger Einrichtungen (ONLUS);
- Übertragung zugunsten des Staates.

In den genannten Fällen empfiehlt es sich eine anstehende Übertragung noch bis Ende des Jahres 2013 vorzunehmen.

Die Fixgebühr für die Registersteuer von Euro 168 wird ab 2014 **auf Euro 200 erhöht** – diese Erhöhung betrifft nicht nur die Liegenschaften, sondern auch alle anderen Rechtsgeschäfte, die bislang der Fixgebühr von

Euro 168 unterlagen (z.B. Prokuren und Vollmachten; alle registrierungspflichtigen Urkunden, die der Fixgebühr unterliegen; Gesellschaftsverträge; Leihverträge und Vorverträge für Liegenschaften; Registrierung von Verträgen, für welche als Mindestgebühr der Fixbetrag von Euro 168 galt usw.). Die Mindestgebühr von Euro 67 für Mietverträge bleibt hingegen auch in Zukunft aufrecht.

Die **Fixgebühren für Hypothekar- und Katastersteuer** werden bei Verkauf **zwischen Privatpersonen** von derzeit je Euro 168 **auf je Euro 50 herabgesetzt**, bei **Verkauf durch Bauträger oder anderen Unternehmen** werden diese von je Euro 168 **auf je Euro 200 angehoben**.

zusammenfassende Übersicht der Gebühren für die Übertragung von Liegenschaften

Verkauf durch =>		Privatpersonen		Bauträger		andere Unternehmer ²⁾	
Liegenschaft	Steuer	bisher	ab 2014	bisher	ab 2014	bisher	ab 2014
Erstwohnung	MwSt	---	---	4%	4%	steuerfrei	steuerfrei
	Registersteuer	3% ⁴⁾	2% ^{1) 4)}	€ 168	€ 200	3% ⁴⁾	3% ^{1) 4)}
	Hyp.+Kataster	€ 168 + € 168	€ 50 + € 50	€ 168 + € 168	€ 200 + € 200	€ 168 + € 168	€ 50 + € 50
andere Wohnungen	MwSt	---	---	10%	10%	steuerfrei	steuerfrei
	Registersteuer	7% ⁴⁾	9% ^{1) 4)}	€ 168	€ 200	7% ⁴⁾	9% ^{1) 4)}
	Hyp.+Kataster	2% + 1%	€ 50 + € 50	€ 168 + € 168	€ 200 + € 200	2% + 1%	€ 50 + € 50
gewerbliche Baueinheiten	MwSt	---	---	10% ³⁾ oder 22%	10% ³⁾ oder 22%	22%	22%
	Registersteuer	7%	9% ¹⁾	€ 168	€ 200	€ 168	€ 200
	Hyp.+Kataster	2% + 1%	€ 50 + € 50	3% + 1%	3% + 1%	3% + 1%	3% + 1%
gewerbliche denkmal-geschützte Baueinheiten	MwSt	---	---	10% ³⁾ oder 22%	10% ³⁾ oder 22%	22%	22%
	Registersteuer	3%	9% ¹⁾	€ 168	€ 200	€ 168	€ 200
	Hyp.+Kataster	2% + 1%	€ 50 + € 50	3% + 1%	3% + 1%	3% + 1%	3% + 1%
Baugründe	MwSt	---	---	22%	22%	22%	22%
	Registersteuer	8%	9% ¹⁾	€ 168	€ 200	€ 168	€ 200
	Hyp.+Kataster	2% + 1%	€ 50 + € 50	€ 168 + € 168	€ 200 + € 200	€ 168 + € 168	€ 200 + € 200
landwirtschaftliche Grundstücke	MwSt	---	---	---	---	---	---
	Registersteuer	15%	9% ¹⁾	15%	9% ¹⁾	15%	9% ¹⁾
	Hyp.+Kataster	2% + 1%	€ 50 + € 50	2% + 1%	€ 50 + € 50	2% + 1%	€ 50 + € 50

¹⁾ es ist auf jeden Fall ein Mindestbetrag von € 1.000 geschuldet

²⁾ mit Option für die Anwendung der MwSt

³⁾ falls Voraussetzungen für Tupini-Gesetz bestehen, gilt der MwSt-Satz von 10 %

⁴⁾ wenn der Käufer eine Privatperson ist, kann die Besteuerung aufgrund des Katasterertrages beantragt werden („prezzo-valore“)

Mit den besten Grüßen

Büro Hartmann Aichner