



**Steuerpflicht.** Wer eine Immobilie verkauft und dabei einen Gewinn macht, sollte im Vorfeld abklären, ob dieses Geschäft mit der neuen Immobilienertragssteuer belastet ist.



# Grundpfandrechte beachten

**Aktuell.** Wer eine Immobilie verkaufen möchte, sollte wissen, wie hoch sie im Grundbuch mit Grundpfandrechten belastet ist.



„Auch die neue Immobilienertragssteuer gehört berücksichtigt.“

**KURT KENNERKNECHT,  
IMMOTEA7, DORNBIERN**

Grundpfandrechte sind Schulden, die über Immobilien besichert und im Grundbuch eingetragen werden. Die häufigste und bekannteste Form ist die Hypothek. Entscheidend ist die tatsächliche Höhe des eingetragenen Betrages. „Achten Sie auch als Verkäufer darauf, die aktuelle Schuldenhöhe zu kennen, bevor Sie mit dem Verkauf beginnen.“ Dazu rät Immobilienprofi Kurt Kennerknecht vom ImmoTeam7 in Dornbirn. Denn wenn ein Objekt in

Schweizer Franken finanziert worden ist, so kann eine Immobilie oft erheblich höher verschuldet sein, als einem Verkäufer bewusst ist, weiß der Immobilienfachmann.

## Immobilienertragssteuer

Weiters ist ein Verkäufer gut beraten, im Vorfeld abzuklären, in welchem Umfang die neue Immobilienertragssteuer zu Buche schlägt. Kurt Kennerknecht: „Diese doch noch recht junge Steuer ist im Bewusstsein der Menschen noch nicht gut

verankert.“ Das Gespräch mit den Banken und einem Wirtschaftstreuhänder sollte diese Fragen noch vor dem Verkauf klären. Immerhin sollte der Verkaufserlös doch mindestens die offenen Schulden und die Kosten decken. Treuhänder berichten immer wieder von Fällen, bei denen die Lastenfreistellung mit den vereinbarten Verkaufserlösen nicht erreicht wird. Muss der Verkauf dann rückabgewickelt werden, so bleibt der Verkäufer auf den Kosten sitzen - zu-

sätzlich zu den bisherigen Verbindlichkeiten.

## Verantwortung des Maklers

Käufer wieder sollten immer auf eine von Geldlasten freie Übergabe bestehen. Kurt Kennerknecht: „Verantwortungsvolle Immobilienmakler informieren umfassend und verweisen ihre Kunden zu den richtigen Stellen.“

! In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.



Bei Grundstücksgeschäften ist die tatsächlich Belastung durch Hypotheken wichtig.



Genau zu prüfen sind Immobilien, die mit Schweizer Franken finanziert wurden.