



ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В АВСТРИИ

ЛЮБОЙ, КТО ВЛАДЕЕТ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В АВСТРИИ, ОБЯЗАН УПЛАЧИВАТЬ НА НЕЕ НЕСКОЛЬКО НАЛОГОВ. ОСНОВНЫМ ЯВЛЯЕТСЯ ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ, А ФИСКАЛЬНАЯ ВЫПЛАТА НА ПРИРОСТ КАПИТАЛА, ПРИ СДАЧЕ ОБЪЕКТА В АРЕНДУ И ПРИ ЕГО ПЕРЕДАЧЕ ВОЗНИКАЕТ В СООТВЕТСТВУЮЩИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ. КАКОВЫ СТАВКИ ЭТИХ НАЛОГОВ, КАК ОНИ РАССЧИТЫВАЮТСЯ, ЕСТЬ ЛИ ЛЬГОТЫ И ИСКЛЮЧЕНИЯ – РАССКАЗЫВАЕМ В ЭТОЙ СТАТЬЕ.

ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ (ЗЕМЛЮ) В АВСТРИИ

Налог **Grundsteuer** действует в Австрии с 1955 года. Он ежегодно взимается в пользу муниципалитета за владение землей и объекты, которые на ней возведены. Ответственность за расчет налога несут федеральные власти, поскольку *Grundsteuer* в равной степени действует по всей Австрии. Сумма налога рассчитывается исходя из характера недвижимости (частная или коммерческая) и налоговой ставки.

Кроме собственника недвижимости, налог на нее должны платить и совладельцы. Если

недвижимость сдается в аренду, фискальная сумма может быть пропорционально разделена между арендатором и арендодателем и внесена в эксплуатационные расходы.

Важно!

Принцип резидентства не является определяющим для налоговых обязательств. То есть под австрийский налог на недвижимость не подпадает зарубежная собственность. Например, если вы проживаете в Вене и владеете домом в австрийской столице, а также домом для отдыха за границей, в казну Австрии уплачивается налог только с вашей венской недвижимости.

Налогооблагаемая база

При расчете ежегодного налога на недвижимость используется **кадастровая стоимость объекта**. Она определяется налоговой инспекцией (*Finanzamt*) в соответствии с законодательно установленным методом расчета. Как правило, кадастровая стоимость в несколько раз ниже рыночной, поскольку не учитывает сезонные колебания цен, курс валют и прочие сторонние факторы.

Прикинуть сумму ежегодного налога на недвижимость вы можете самостоятельно – для этого достаточно знать кадастровую стоимость объекта.

Однако обратите внимание, что самостоятельно рассчи-

тать сумму налога по кадастровой стоимости вы как собственник не имеете права. Сотрудники налоговой службы используют для расчета ряд параметров, в том числе тип недвижимости, характер ее использования и площадь застроенной территории.

Ставка налога определяется по контрольным измерениям.

Для домов на одну семью:

- за первые 3 650 евро – 0,5 ‰ (промилле);
- за следующие 7 300 евро – 1 ‰;
- за остаток – 2 ‰.

Для арендуемого жилья и объектов смешанного назначения:

- за первые 3 650 евро – 1 ‰;
- за следующие 3 650 евро – 1,5 ‰;
- за остаток – 2 ‰.

Для предприятий сельского и лесного хозяйства:

- за первые 3 650 евро – 1,6 ‰;
- за остаток – 2 ‰.

Для прочей недвижимости:

- за первые 3 650 евро – 1 ‰;
- за остаток – 2 ‰.

Для примера возьмем **частный дом стоимостью 200 тыс. евро**. Используя налоговую метрику, для первых 3 650 евро применяем 0,5 ‰, для следующих 7 300 евро – 1 ‰ и на остаток стоимости – 2 ‰. Это приводит к следующему расчету:

$$3\,650 \text{ евро} \times 0,5 \text{ ‰} + 7\,300 \text{ евро} \times 1 \text{ ‰} + 189\,050 \text{ евро} \times 2 \text{ ‰} = 1,825 \text{ евро} + 7,3 \text{ евро} + 378,1 \text{ евро} = 387,225 \text{ евро}.$$

Прежде чем вы заплатите налог как владелец собственности, необходимо проверить указанную в налоговом уведомлении сумму. Если налог слишком большой, вы вправе обратиться в налоговую за перерасчетом. Такая ситуация может возникнуть, если кадастровая стоимость имущества уменьшилась из-за сноса здания или пожара.



Фото: © Mikhail Nilov / Pexels

Порядок расчета налога

На основе базовой суммы налога **определяется фактическая сумма**. В соответствии с Федеральным законом о финансовой компенсации австрийские муниципалитеты имеют право применять **налоговую ставку до 500 %** к основной сумме налога и таким образом

СТРАХОВОЙ АГЕНТ И КОНСУЛЬТАНТ ПО ВОПРОСАМ СТРАХОВАНИЯ

СТРАХОВАНИЕ - ЛИЗИНГ

Тел.: +43 (0)1 890 10 94 доб. 10
Факс: доб. 99
Taborstraße 54, 1020 Wien

m.tabachnik@versicherungseck.at
www.versicherungseck.at

ВАШ СПЕЦИАЛИСТ ПО МЕДИЦИНСКОМУ СТРАХОВАНИЮ ДЛЯ ВАШЕГО ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО.

Широкое покрытие, гарантированное исполнение обязательств.
Мы также готовы сотрудничать с вашим адвокатом.

Анастасия Митрофанова **N M C** | \$
Русскоговорящий адвокат Neulinger Mitrofanova Covic
Rechtsanwälte OG

- правовой аудит документов
- регистрация фирм
- сопровождение сделок с недвижимостью
- иммиграционное право/гражданское право
- семейное право/трудовое право
- уголовное право и другие правовые вопросы

1020 Wien, Taborstraße 11B | T +43 1 235 03 42
mobil + 43 660 235 03 41 | F +43 1 235 03 42 10
office@nmc-anwalte.at | www.nmc-anwalte.at

УСЛУГИ И КОНСУЛЬТАЦИИ РИЕЛТОРА

КУПЛЯ-ПРОДАЖА И АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ В АВСТРИИ КЛАССА ЛЮКС

Бесплатная оценка недвижимости на продажу!

Риелтор с действующей лицензией и суд.-серт. переводчик рус. яз. маг. Ина Бодоссова

+43 (0) 664 277 57 42
www.a-class.at

CLASS
Real Estate

ВСЕГО 500 МЕТРОВ ОТ Wien Mitte

ESTEPLATZ 5 MERIDIAN

ТЕЛ. 01/907 64 15 WWW.MERIDIAN.CO.AT
SPRACHSCHULE FÜR DEUTSCH

ЯЗЫКОВАЯ ШКОЛА И ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ ЦЕНТР НЕМЕЦКОГО ЯЗЫКА
ЭКЗАМЕНЫ ÖSD И ИНТЕГРАЦИОННЫЕ ЭКЗАМЕНЫ ÖIF НА ГРАЖДАНСТВО И ГИМК

НЕМЕЦКИЙ ДЛЯ ДЕТЕЙ ОТ 3-10 ЛЕТ в нашем

Регистрация на www.meridian.co.at

Smart & Clever
Kids Club
1030 WIEN, ESTEPLATZ 5 Тел. 01/907 64 15

Заверенные переводы документов

Немецкий, русский и армянский языки

Судебный присяжный переводчик

Лариса Дибергер

Также срочные заказы
Тел.: 0699 / 11 74 95 25
E-mail: larissa.dieberger@hotmail.com
В центре Вены

steuerexperten.at

www.steuerexperten.at

Регистрация всех видов бизнеса в Австрии
Бухгалтерское и налоговое обслуживание
Юридические услуги
Получение и продление ВНЖ в Австрии
Перевод активов и сделки с недвижимостью

Первая консультация бесплатно!

+43 1 512 50 09 16



Фотом © Albrecht Fietz / Pixabay

увеличивать земельный налог. Например, максимальное возможное увеличение применяется в Зальцбурге.

Если мы используем полученную в примере базовую ставку 67,23 евро и применим максимальный процент, получим следующую фактическую сумму налога:

$67,23 \text{ евро} \times 500 \% = 336,13 \text{ евро}$.

Порядок уплаты налога

Ежегодный налог на имущество, как правило, не подлежит

уплате сразу, а выплачивается **четыре раза в год:**

- 15 февраля;
- 15 мая;
- 14 августа;
- 15 ноября.

Однако существует исключение. Если рассчитанный годовой налог **не превышает 75 евро**, вся сумма должна быть уплачена 15 мая.

Случаи освобождения от уплаты налога

Под действие Закона о земельном налоге **не попадают объекты недвижимости**, которые принадлежат следующим структурам:

1. Министерств и департаментам, в том числе муниципального уровня.
2. Федеральной сети железных дорог Австрии.
3. Австрийскому обществу Красного Креста и его дочерним ассоциациям.
4. Ассоциации пожарной охраны страны и связанным с ней добровольным пожарным командам.

5. Национальным корпорациям или объединениям, которые действуют исключительно в благотворительных целях.

6. Спортивным клубам и ассоциациям профессионального спорта.

7. Официальной церкви, а также церковной или религиозной общине.

Кроме того, налог не платится за школы, детские сады, дома престарелых, пансионаты и больницы, а также за объекты, связанные с дорожной инфраструктурой (автодороги, водные пути, каналы, плотины, мосты и т. д.).

Льготы

Местное налоговое управление принимает решение о постоянных налоговых льготах. Как правило, они применяются для земель в ведении муниципалитета, которые используются для общественных нужд.

В некоторых федеральных землях местные власти могут предоставлять временные льготы по налогу на землю. Как правило, это относится к жилым новостройкам, на возведение которых выделялись государственные субсидии.

Максимальный размер налога

Как такового верхнего предела налоговой ставки австрийские законы не предусматривают. Главное здесь то, что увеличение налогооблагаемой базы **не должно превышать 500 %**.

Источник:

www.immigrant-austria.com



Фотом © Tim Rednam / www.flickr.com