



Фоток © SimonKe / Pixabay

## Ставка налога

С 2016 года ставка налога для физических лиц составляет 30 %. В некоторых случаях налогоплательщик может запросить пониженную ставку – например, если к его доходу применяется ставка ниже 30 %. Для зданий, которые были приобретены до 2002 года, применяется пониженная ставка в 4,2 %.

## Определение суммы, облагаемой налогом

Как определяется налогооблагаемая база, покажем на примерах.

Жилой объект был куплен в 2006 году за 200 тыс. евро. В 2013 году дом продали за 250 тыс. евро. Прибыль в размере 50 тыс. евро должна облагаться налогом как прирост капитала. Применяем к ней ставку в 30 % и получаем налог в размере 15 тыс. евро.

Предположим, что тот же дом был куплен в 1998 году, а продан в 2001-м. Применяем к выручке пониженную ставку в 4,2 %. Получается, что от прироста капитала в 50 тыс. евро продавец должен заплатить 2 100 евро.

### Важно!

В настоящее время сумму налога можно легально снизить. Для этого продавец должен доказать дополнительные расходы на объект, которые увеличили его стоимость. Учитываются ремонт и перепланировка, а техническое обслуживание – нет.

# НАЛОГ НА ПРИРОСТ КАПИТАЛА С НЕДВИЖИМОСТИ

СТАВКА НАЛОГА НА ПРИРОСТ КАПИТАЛА С НЕДВИЖИМОСТИ ЗАВИСИТ ОТ ТОГО, В КАКОМ ГОДУ БЫЛА СОВЕРШЕНА СДЕЛКА.



Фоток © Mikhail Nilov / Pexels

**Н**алог на прирост капитала с недвижимости, действующий в Австрии с 2012 года, должен платить каждый, кто продает недвижимое имущество. Налог распространяется на частные и многоквартирные дома, земельные наделы, купленные после 2002 года. Прирост капитала определяется разницей между выручкой от продажи и затратами на приобретение. Если продажа недвижимости была совершена ранее 2002 года, предусматривается специальная схема по сумме сделки.

## Исключения

Закон по налогу на прирост капитала предусматривает несколько исключений:

- Если собственник продает квартиру или дом площадью до 1 000 кв. м, в которых он проживал постоянно, налог не уплачивается. Необходимо подтвердить, что продавец жил в доме или квартире не менее 2-х лет. Если продавец прожил в доме или апартаментах не менее пяти из 10-ти лет, он также освобождается от уплаты налога.

- Если собственник купил землю и построил на ней дом, в таком случае налогом на прирост капитала при продаже облагается только участок. Главное – доказать факт основного места проживания. Не взимается налог и с построек, которые продавец возвел самостоятельно.

- Если недвижимость передается по наследству или в качестве пожертвования, вместо налога на прирост капитала



Фотом: © Jamedraci / Pexels

применяется налог на передачу прав собственности. Здесь предусмотрена ставка в 3,5 %. Если объект передается между родственниками, ставка будет составлять 2 %.

Кстати, **самостоятельная уплата налога на прирост капитала с продажи недвижимости в Австрии не предусмотрена.** После совершения сделки бывший владелец объекта отправляет данные о прибыли своему нотариусу, который передает их в налоговое управление. Соответственно, сумма налога уплачивается после фискального уведомления. Отображать прибыль в ежегодно подаваемой декларации после этого не нужно.

Источник:

[www.immigrant-austria.com](http://www.immigrant-austria.com)

**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](http://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.*

**graf patsch taucher**  
специалисты по недвижимости  
открытие фирм и представительств  
адвокат говорит по-русски  
Brucknerstrasse 2/4, 1040 Wien  
Тел +43 1 535 48 20, Факс +43 1 535 48 20 – 44  
e-mail [office@gpra.at](mailto:office@gpra.at), [www.gpra.at](http://www.gpra.at)

**Анастасия Митрофанова** N M C | \$  
Русскоговорящий адвокат  
Neulinger Mitrofanova Čević  
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](mailto:office@nmc-anwalte.at) | [www.nmc-anwalte.at](http://www.nmc-anwalte.at)

**ОПЫТНЫЙ АУДИТОР  
СОВЕТНИК ПО НАЛОГАМ**  
**Dr. Siegfried Kemedinger**  
2103 Langenzersdorf, Korneuburgerstr. 13-15/3  
Тел.: 02244 50505, факс: 02244 50505-90,  
e-mail: [office@kemedinger.at](mailto:office@kemedinger.at)

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 ПМЖ

**НЕМЕЦКИЙ ДЛЯ ДЕТЕЙ**  
ОТ 3-10 ЛЕТ в нашем  
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](mailto:larissa.dieberger@hotmail.com)  
В центре Вены

**steuerexperten.at**  
[www.steuerexperten.at](http://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