

Steuern auf Immobilienverkäufe: Neue Änderungen durch die Ley Bases

Das Ende des Impuesto a la Transferencias de Inmuebles (ITI) für vor 2018 erworbene Immobilien in Argentinien. Erfahren Sie mehr über die Steueränderung [hier](#).

Reform zur Befreiung von Transfersteuern für Immobilienkäufer vor 2018

Die Regierung hat kürzlich im Amtsblatt das Steuerpaket des Grundgesetzes veröffentlicht, das vom Abgeordnetenhaus verabschiedet wurde und im Senat Änderungen erfahren hat. Eine der Änderungen sieht die Aufhebung der Steuer für Immobilientransfers (ITI) vor, die Eigentümer verpflichtete, 1,5% des Verkaufspreises einer Immobilie zu zahlen, die vor Dezember 2017 erworben wurde und nicht den Status einer ausschließlichen oder ständigen Wohnimmobilie hatte. Bis heute musste also jemand, der beispielsweise eine Immobilie für 100.000 US-Dollar verkauft hat, die vor 2018 erworben wurde und in der er nicht lebte, 1.500 US-Dollar zahlen, basierend auf dem offiziellen Dollarkurs als ITI-Gebühr.

Nur wenige Minuten nach Veröffentlichung der Nachricht im Amtsblatt war es Finanzminister Luis Caputo, der eine Botschaft auf seinem Social-Media-Account X veröffentlichte: „Heute beenden wir die ITI, eine schädliche Steuer auf Immobilientransfers, die seit 1991 in Kraft war“.

Das von der Exekutive verabschiedete Steuerpaket umfasst auch die Erklärung des öffentlichen Notstands in Verwaltung, Wirtschaft, Finanzen und Energie für ein Jahr sowie die

Privatisierung einiger Unternehmen.

Die Maßnahme ist Teil einer Reihe von Änderungen, die Javier Milei unmittelbar nach seinem Amtsantritt als Präsident an den Kongress in einem ehrgeizigen Omnibusgesetzentwurf gesendet hat, der unter seinen 664 Artikeln die steuerliche Belastung bei Immobilienverkäufen erleichtern sollte. Zu den Maßnahmen gehörte die Aufhebung der ITI-Steuer, die seit 1991 gemäß dem Gesetz 23.905 in Kraft war.

Die Aufhebung der ITI bedeutet nicht, dass alle Immobilienbesitzer des Landes keine Steuer mehr für den Verkauf ihrer Immobilie zahlen müssen. Seit 2018 bestand die ITI parallel zu einer anderen Steuer, der Einkommensteuer auf Kapitalgewinne, die die Differenz zwischen Kauf und Verkauf abzüglich der aktualisierten Kosten gemäß dem Verbraucherpreisindex (CPI) und der Ausgaben besteuert. Ein konkretes Beispiel: Wenn eine Immobilie für 100.000 US-Dollar gekauft und für 130.000 US-Dollar verkauft wird, muss der Steuerzahler 15% der Differenz zahlen: im Beispiel also 4.500 US-Dollar, unter Berücksichtigung der Anpassungen des Index und der Ausgaben.

Die Gesetzesgrundlage hebt jedoch nicht diese letzte Steuer auf, sondern nur die ITI. Der Notar González Mantelli beschreibt daher anhand eines Beispiels die mögliche Situation, mit der sich der Markt konfrontiert sehen könnte: „Angenommen, eine Person hat im gleichen Gebäude einen Stellplatz gekauft. In 2015 und einen anderen in 2019 und möchte sie heute verkaufen. Für denjenigen, den er 2015 erworben hat, muss er nicht mehr 1,5% des Wertes für die ITI zahlen, für denjenigen, den er 2019 gekauft hat, müsste er jedoch die Einkommensteuer auf Kapitalgewinne zahlen.“

Kurz gesagt bedeutet diese Maßnahme, dass diejenigen, die eine Immobilie vor 2018 gekauft haben und diese verkaufen (die nicht ihre ausschließliche oder ständige Hauptwohnsitzimmobilie ist), die ITI nicht mehr zahlen müssen, während diejenigen, die

eine Immobilie ab dem 1. Januar 2018 erworben haben,
weiterhin die Einkommensteuer auf Kapitalgewinne zahlen
müssten.

– **NAG**

Details

Besuchen Sie uns auf: n-ag.de