

Aktuelle Änderungen

Der Abschreibungsaufwand bei Vermietung eines Gebäudes oder einer Eigentumswohnung berechnet sich nur vom Gebäudewert; daher muss bei der Berechnung eine Aufteilung in einen Gebäude- und Grundstückswert erfolgen. Diese neue Verordnung ist erstmalig für die Vermietung des Jahres 2016 anzuwenden.

Von Markus Metzl*

S inngemäß ist im § 16 Abs. 1 Z 8 lit. des Einkommensteuergesetzes geregelt, dass ohne Nachweis 40 Prozent als Anteil des Grund und Bodens von der Abschreibungsbeurteilungsbasis auszuschneiden ist.

60	:	40
Gebäude		Grund/Boden

Durch die Grundanteilsverordnung des Finanzministeriums ist es möglich, an Hand geeigneter Kriterien das Aufteilungsverhältnis bei der Vermietung ohne weiteren Nachweis abweichend zum Einkommensteuergesetz auch anderwärtig festzusetzen. In der Regel wird der Vermieter dadurch einen höheren Abschreibungsbetrag in Abzug bringen können.

Laut Grundanteilsverordnung 2016 ist der folgende Grundanteil auszuschneiden:	
20% Grundanteil	<ul style="list-style-type: none">In Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern undwenn der durchschnittliche Quadratmeter-Preis für das Bauland weniger als 400 Euro beträgt.
30% Grundanteil	<ul style="list-style-type: none">In Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern undwenn der durchschnittliche Quadratmeter-Preis für das Bauland mindestens 400 Euro beträgt undwenn das Gebäude mehr als zehn Wohnungen (Geschäftseinheiten*) umfasst.
40% Grundanteil	<ul style="list-style-type: none">In Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern undwenn der durchschnittliche Quadratmeter-Preis für das Bauland mindestens 400 Euro beträgt undwenn das Gebäude bis zu zehn Wohnungen (Geschäftseinheiten) umfasst.

* Eine eigene Geschäftseinheit liegt pro angefangenen 400m² Nutzfläche vor.

Abweichend vom Aufteilungsverhältnis nach § 16 Abs. 1 Einkommensteuergesetz beziehungsweise jenem Verhältnis, welches in der Verordnung geregelt ist, kann ein abweichender Grundanteil durch Nachweis eines Gutachtens durch einen Sachverständigen angesetzt werden. Das Gutachten unterliegt allerdings der freien Beweiswürdigung der Behörde.

Kritikpunkte

Dem Autor erscheint die rückwirkende Anwendungsbestimmung auf bereits bestehende Vermietungsobjekte (vgl. §124b Z 284 EStG) unverständlich. Warum nun ein beispielsweise in den 1970er Jahren angeschafftes Gebäude rückwirkend einen anderen Anteil am Grund und Boden aufweisen soll, obwohl nach dem Steuerrecht auf den tatsächlichen Anschaffungszeitpunkt abzustellen wäre, ist schwer nachvollziehbar.

Bei bestehender Vermietung von Gebäuden ist der bisherige Gebäudewert im Rahmen der Veranlagung 2016 nach folgender Formel umzurechnen:

$$\text{Gebäudewert in \%} = \left\{ \frac{\% \text{-Anteil Gebäude neue Regelung}}{\% \text{-Anteil Gebäude alte Regelung} \times -1} \right\} \times 100$$

Hinweis: Der Abschreibungssatz beträgt im außerbetrieblichen Bereich weiter wie bisher 1,5 Prozent für Gebäude, die Wohnzwecken dienen, und zwei Prozent für Gebäude, die vor 1915 errichtet wurden (Rz 6444 EStR).

Verlustverwertung bei Vermietung

Treten in den Jahren kurz nach der Anschaffung oder vorübergehende Verluste bei der Vermietung (beispielsweise bei einer Eigentumswohnung) auf, so können diese im selben Jahr mit anderen positiven Einkünften (zum Beispiel aus einem Dienstverhältnis oder einer selbstständigen Tätigkeit) verrechnet und damit Einkommensteuer gespart werden. Achtung: Bei andauernden Verlusten prüft die Finanz mittels Prognoserechnung (bei der kleinen Vermietung beträgt die Dauer 20 bis 23 Jahre um einen Gesamtüberschuss zu erzielen), ob es sich um eine „Liebhaberei“ handelt.

Kommt es beim Verkauf eines privaten Grundstücks zu einem Gesamtverlust, konnte bisher (bis 31.12.2015) dieser zur Hälfte mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgeglichen werden. Aufgrund der Steuerreform 2016 wurde die

Verlustausgleichsmöglichkeit im privaten Bereich neu geregelt: 60 Prozent der Verluste werden nun auf 15 Jahre verteilt (Auf Antrag ist ein sofortiger Ausgleich im Entstehungsjahr weiterhin möglich.).

Immobilienvertragssteuer bei privatem Immobilienverkauf

Um diese Frage beantworten zu können, ist in einem ersten Schritt zu klären, ob es sich bei der Liegenschaft um Alt- oder Neuvermögen handelt (siehe Tab. 1). Eine Befreiungsbestimmung (Hauptwohnsitzbefreiung) von der Immobilien-

ertragssteuer kann für Eigentumswohnungen und Eigenheime angewendet werden, wenn die Liegenschaft

1. dem Veräußerer ab der Anschaffung bis zum Verkauf mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat oder
2. innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz in Verwendung war.

In beiden Fällen müssen mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche eigenen Wohnzwecken gedient haben. ◀◀

**) Dr. Markus Metzl ist Bereichsleiter Finanzen in der ÖÖK*

Neuvermögen	Altvermögen
Bei einer Anschaffung ab dem 1. April 2002 spricht der Gesetzgeber von einem Neuvermögen. Gewinne daraus werden ab 1.1.2016 mit 30 Prozent statt bisher mit 25 Prozent besteuert. Dabei berechnet sich der Gewinn aus dem Verkaufserlös abzüglich der Anschaffungskosten/ Nebenkosten zuzüglich der bisherigen Abschreibung und Instandsetzungsbeträge.	Bei einer Anschaffung vor dem 1. April 2002 beträgt die Steuer 4,2 Prozent statt bisher 3,5 Prozent und man spricht von einem Altvermögen. Allerdings wird die Steuer direkt vom Verkaufserlös und nicht wie beim Neuvermögen vom Gewinn berechnet. Für Altfälle, bei denen eine Umwidmung nach dem 31. Dezember 1987 erfolgte, beträgt der pauschale Steuersatz 18 Prozent (bis 31.12.2015 waren es 15 Prozent).
	Option: Auf Antrag kann der Veräußerungsgewinn aber auch unter Zugrundelegung der tatsächlichen Anschaffungskosten ermittelt und mit 30 Prozent besteuert werden.

Tab. 1

Fachkurzinformation siehe Seite 48

Ihr Herzplus von +pharma



Vertrauen Sie kleinen Preisen!

Candesartan +pharma
- 8mg zu 30 Stück
- 16mg zu 30 Stück

Candesartan/HCT +pharma
- 8mg/12,5mg zu 30 Stück
- 16mg/12,5mg zu 30 Stück

2016_06_Candesartan_1_ÄZ_01
© Gina Sanders - Fotolia.com



Fachkurzinformation siehe Seite 49

Hochdrucktherapie mit Kwizda, denn IHRE ERFAHRUNG zählt!

ZANIDIP

Lercanidipin



ZANIPRIL

Enalapril + Lercanidipin



IHR ÖSTERREICHISCHER PARTNER
IM BLUTDRUCKMANAGEMENT

