



Steuerlich wird's eng

Die Steuerreform 2015/16 hat insbesondere im Immobilienbereich zahlreiche Änderungen gebracht. Wir geben Ihnen einen kurzen Überblick über die wesentlichen Neuerungen, die für Besitzer von Immobilien im außerbetrieblichen Bereich von Interesse sein könnten. //// TEXT: CHRISTOPH PITTL

Änderungen bei der Grunderwerbsteuer

Für die Übergabe von Immobilien innerhalb der Familie gelten seit 2016 neue Steuersätze und auch die Bemessungsgrundlage dafür hat sich verändert. Erwerb von Todes wegen, der Erwerb unter Lebenden im Familienverband sowie der Erwerb von Wohnungseigentum bei Tod des Partners gelten stets als unentgeltlich; das heißt, diese werden trotz einer möglichen Gegenleistung, die mehr als 30 Prozent des Grundstückswertes betragen könnte, gesetzlich immer als „unentgeltlich“ qualifiziert. In diesen Fällen ist als Bemessungsgrundlage seit 2016 stets der Grundstückswert heranzuziehen, allfällige Gegenleistungen (z. B. Übernahme von Schulden oder Einräumung von Wohn- oder Fruchtgenussrechten) sind unbeachtlich. Der Grundstückswert ersetzt den bisher angewandten Einheitswert als Bemessungsgrundlage. Letzterer ist künftig nur mehr bei der Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken maßgeblich. Der Grundstückswert kann durch das in der Grundstückswertverordnung geregelte Pauschalwertmodell oder mittels geeigneten Immobilienpreisspiegel ermittelt werden. Ein geringerer gemeiner Wert der Liegenschaft kann durch ein Gutachten nachgewiesen werden.

Für unentgeltliche Erwerbe (und für den unentgeltlichen Teil bei teilentgeltlichen Erwerben) gilt seit dem Jahr 2016 ein neuer Staffeltarif:

Grundstückswert in Euro	Steuersatz
0 – 250.000	0,5 %
250.001 – 400.000	2,0 %
ab 400.001	3,5 %

Zusammenlegung bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen

Unentgeltliche Erwerbe innerhalb von fünf Jahren werden zusammengerechnet; das heißt, eine bloße Verteilung auf mehrere Erwerbsvorgänge in diesem Zeitraum bringt keine Vorteile. Eine Zusammenrechnung innerhalb der Fünfjahresfrist findet auch dann statt, wenn eine Person von zwei oder mehreren Personen zum selben Zeitpunkt oder sukzessive eine wirtschaftliche Einheit erwirbt (z. B. wenn Vater und Mutter das ihnen je zur Hälfte gehörende Einfamilienhaus ihrem Kind schenken). Auf Antrag kann die Steuerzahlung bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen in zwei bis fünf gleichen Jahresbeträgen entrichtet werden. Dies ist

jedoch mit einem Zuschlag auf den Gesamtsteuerbetrag von vier bis zehn Prozent verbunden.

Erhöhung Immobilienertragsteuer

Die Immobilienertragsteuer für private Grundstücksveräußerungen wurde zwar erst 2012 eingeführt, bereits mit Anfang 2016 wurde der besondere Steuersatz jedoch von 25 auf 30 Prozent des Verkaufsgewinns erhöht. Für Liegenschaften, die vor dem März 2002 erworben wurden, war bisher vom Verkäufer ein Pauschalbetrag von 3,5 Prozent des Verkaufserlöses abzuführen, seit 2016 erhöht sich dieser entsprechend auf 4,2 Prozent bzw. bei Umwidmungsliegenschaften von 15 auf 18 Prozent. Bei der Berechnung der Immobilienertragsteuer kann seit dem Jahr 2016 kein Inflationsabschlag mehr eingerechnet werden.

Anpassungen bei Grundanteil und Instandsetzungszehntel

Bei der Vermietung eines Gebäudes im außerbetrieblichen Bereich bleibt der Abschreibungssatz (AfA) von jährlich 1,5 Prozent des Gebäudewertes unverändert. Mittels Verordnung geändert wurde jedoch die pauschale Aufteilung der Anschaffungskosten für bebaute Grundstücke in Bezug auf den Grundanteil. Bisher war es möglich, den Grundanteil mit 20 Prozent der Anschaffungskosten festzulegen.

Zukünftig ist zu differenzieren, ob das Gebäude in einer Gemeinde mit mehr oder weniger als 100.000 Einwohnern gelegen ist. Bei Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern sind als Grundanteil weiterhin 20 Prozent des Werts auszuscheiden, wenn der durchschnittliche Quadratmeterpreis für das Bauland und für voll aufgeschlossene Grundstücke weniger als 400 Euro beträgt. In Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern und in Gemeinden, in denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für das Bauland bei mindestens 400 Euro liegt, beträgt der Grundanteil 30 Prozent, wenn das Gebäude mehr als zehn Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst bzw. 40 Prozent, wenn das Gebäude weniger als zehn Wohn- und Geschäftseinheiten umfasst.

Der Ansatz eines niedrigeren Grundanteils kann durch ein Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen werden. Das Gutachten unterliegt allerdings der freien Beweiswürdigung der Behörde.



MAG. CHRISTOPH PITTL
ECA Treuhand Partner
Steuerberatung GmbH
Rennweg 25, 6020 Innsbruck
www.innsbruck.eca.at

Die Änderung des Grundanteils gilt auch für vor 2016 angeschaffte Gebäude und Wohnungen. Auch für diese verringert sich daher ab 2016 die Bemessungsgrundlage und somit die steuerwirksame Gebäudeabschreibung.

Zusätzlich sind Instandsetzungsaufwendungen im außerbetrieblichen Bereich künftig auf 15 Jahre (statt bisher auf zehn Jahre) zu verteilen. Auch hier gilt, dass noch offene Zehntelbeträge aus den Vorjahren ab 2016 umzurechnen sind.

Schlussbemerkung

Der Gesetzgeber hat die Rahmenbedingungen für Besitzer von Immobilienvermögen in den letzten Jahren zunehmend verschlechtert. Umso wichtiger wird es zukünftig sein, sich neben Überlegungen zur Finanzierung bereits vor der Anschaffung einer neuen Liegenschaft Gedanken darüber zu machen, ob die Immobilie als Privatperson oder durch eine Immobilien-GmbH erworben werden soll. So kann die Gründung einer Kapitalgesellschaft auch zur Umsetzung von größeren Immobilienprojekten, die im Familienverband gehalten und übergeben werden sollen, durchaus sinnvoll sein, um das mehrmalige Anfallen von Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren zu vermeiden.