

DER

WEG

ZUM

ERFOLG !

# Immobilien & Steuern

StB Univ. Lekt. Dr. Peter Brauner

Wien, 12.09.2016

## **Laufende Besteuerung von Immobilien**

- Abschreibung von Gebäuden 2016
- Sanierungsaufwand 2016

## **Veranlagung in Immobilien**

- Liebhaberei & Prognoserechnung
- Bauherrenmodell / Vorsorgewohnung
- Gewerblicher Grundstückshandel
- Umsatzsteuer bei Geschäftsmieten ab 1.09.2012

## **Eigentumsübertragung von Immobilien**

- Entgeltliche & unentgeltliche Eigentumsübertragung
- Vorsteuerberichtigung
- Immo-ESt 2016

# Abschreibung von Gebäuden

- Privatvermögen (VuV) 2015
  - 20 % Grundanteil, 80 % Gebäudeanteil
  - 1,5 % AfA, 2 % AfA wenn Baujahr vor 1915
- **Privatvermögen (VuV) 2016**
  - **It. EStG: 40 % Grundanteil, 60 % Gebäudeanteil**
  - aber: **Grundanteil-Verordnung 2016**
  - 1,5 % AfA, 2 % AfA wenn Baujahr vor 1915
  - Nachweis abweichender Grundanteil möglich
  - **EINGRIFF IN BESTEHENDE AFA!**

# Abschreibung von Gebäuden II

	<b>Gemeinde mit &lt; 100.000 Einwohnern</b>  <u>und</u>  <b>Ø Preis für baureifes Land &lt; 400 € / m<sup>2</sup></b>	<b>Gemeinde mit ≥ 100.000 Einwohnern</b>  <u>oder</u>  <b>Ø Preis für baureifes Land ≥ 400 € / m<sup>2</sup></b>
<b>Gebäude mit &gt; 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten</b>	<b>20 % Grundanteil</b>	<b>30 % Grundanteil</b>
<b>Gebäude mit max. 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten</b>		<b>40 % Grundanteil</b>

**baureifes Land:** voll aufgeschlossenes unbebautes Baugrundstück

**BEACHTEN:** Diese pauschale Ermittlung des Grundanteils ist nicht zulässig, wenn tatsächliche Verhältnisse erheblich von den pauschalen Ansätzen abweichen!

# Beispiel Gebäude AfA VuV

**Kaufpreis der Liegenschaft lt. Kaufvertrag 2014** 1.520.000,00

**zzgl. Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer 53.200,00

1,1 % Eintragungsgebühr 16.720,00

2,0 % Vermittlungsprovision 30.400,00

Kaufvertragserstellung 4.180,00

Unterschriftsbeglaubigung 500,00

**Anschaffungskosten gesamt** 1.625.000,00

abzgl. **20 % Grundanteil** gem. RZ 6447 EStR -325.000,00

**Gebäudeanteil** 1.300.000,00

**davon 1,5 % AfA p.a.** (Nutzungsdauer: 67 Jahre) 19.500,00

# Beispiel Gebäude AfA VuV

## AfA-Umrechnung 2016

<b>80 % Gebäudeanteil bei Erwerb</b>	<b>1.300.000,00</b>
abzgl. bereits abgesetzte AfA: 2 x 19.500,00	<u>- 39.000,00</u>
<b>„Restbuchwert“ Gebäudeanteil</b>	<b>1.261.000,00</b>
<b>Reduktion Gebäudeanteil von 80 % auf 70 %!</b>	
<b>-&gt; <u>KÜRZUNG UM 12,50 %</u></b>	<b><u>- 157.625,00</u></b>
<b>Fortgeschriebene AK Gebäude zum 01.01.2016</b>	<b>1.103.375,00</b>
<b>davon 1,5 % AfA p.a. (bzw. auf Restnutzungsdauer 65 Jahre)</b>	<b><u>17.062,50</u></b>
<b>Reduktion: 2.437,50</b>	

- **Betriebsvermögen**

- Herstellung: Restnutzungsdauer
- **Instandsetzung**:
  - Betriebsgebäude: Sofortabsetzung
  - **Wohngebäude**: Verteilung auf **15 Jahre** (statt **10 Jahre**)
- Instandhaltung: sofort absetzbar

- **Privatvermögen**

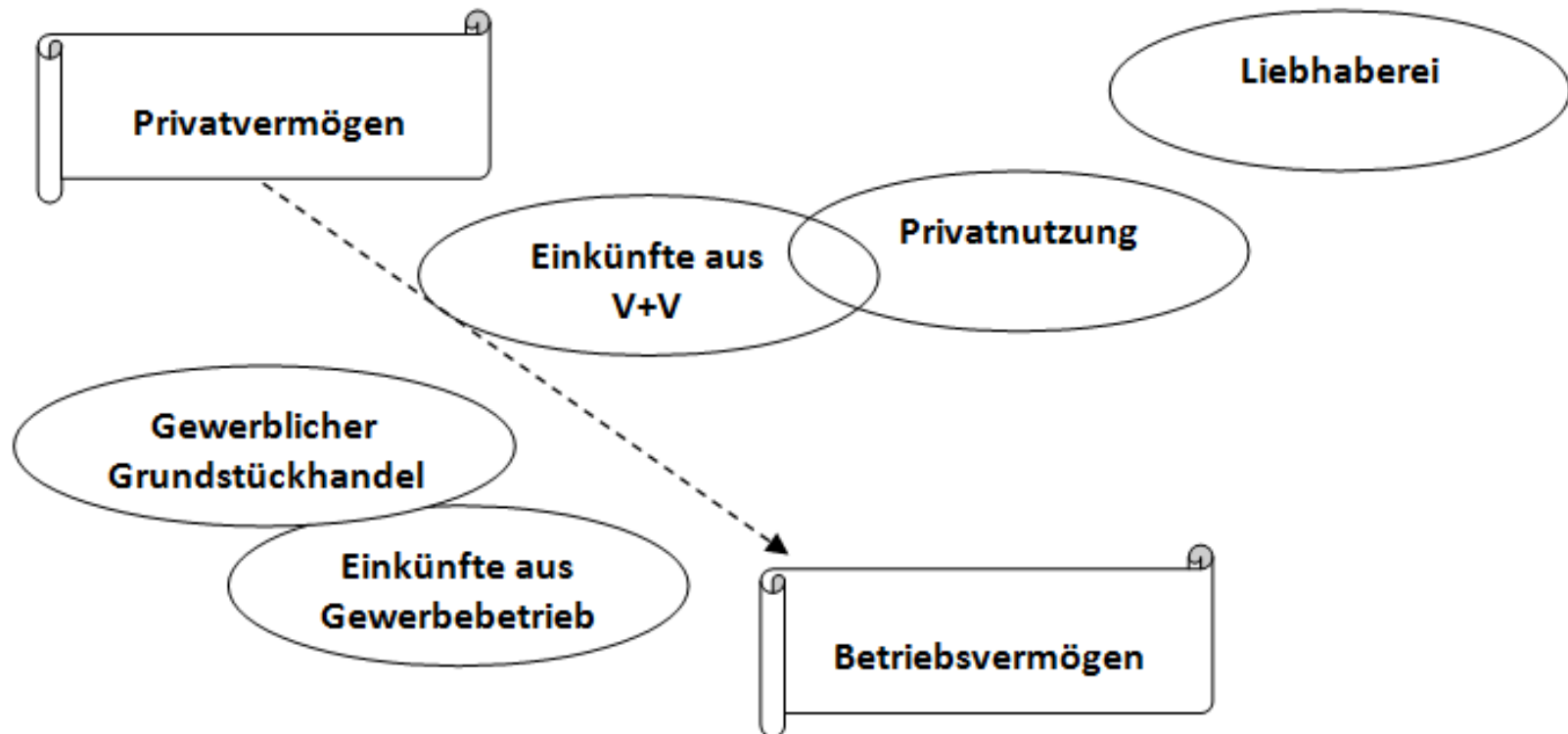
- Herstellung: Restnutzungsdauer oder 15 Jahre
- **Instandsetzung**: Verteilung auf **15 Jahre** (statt **10 Jahre**)
- **Instandhaltung**:
  - Sofortabsetzung
  - über Antrag Verteilung auf **15 Jahre** (statt **10 Jahre**)

# Beispiel Sanierungsaufwand

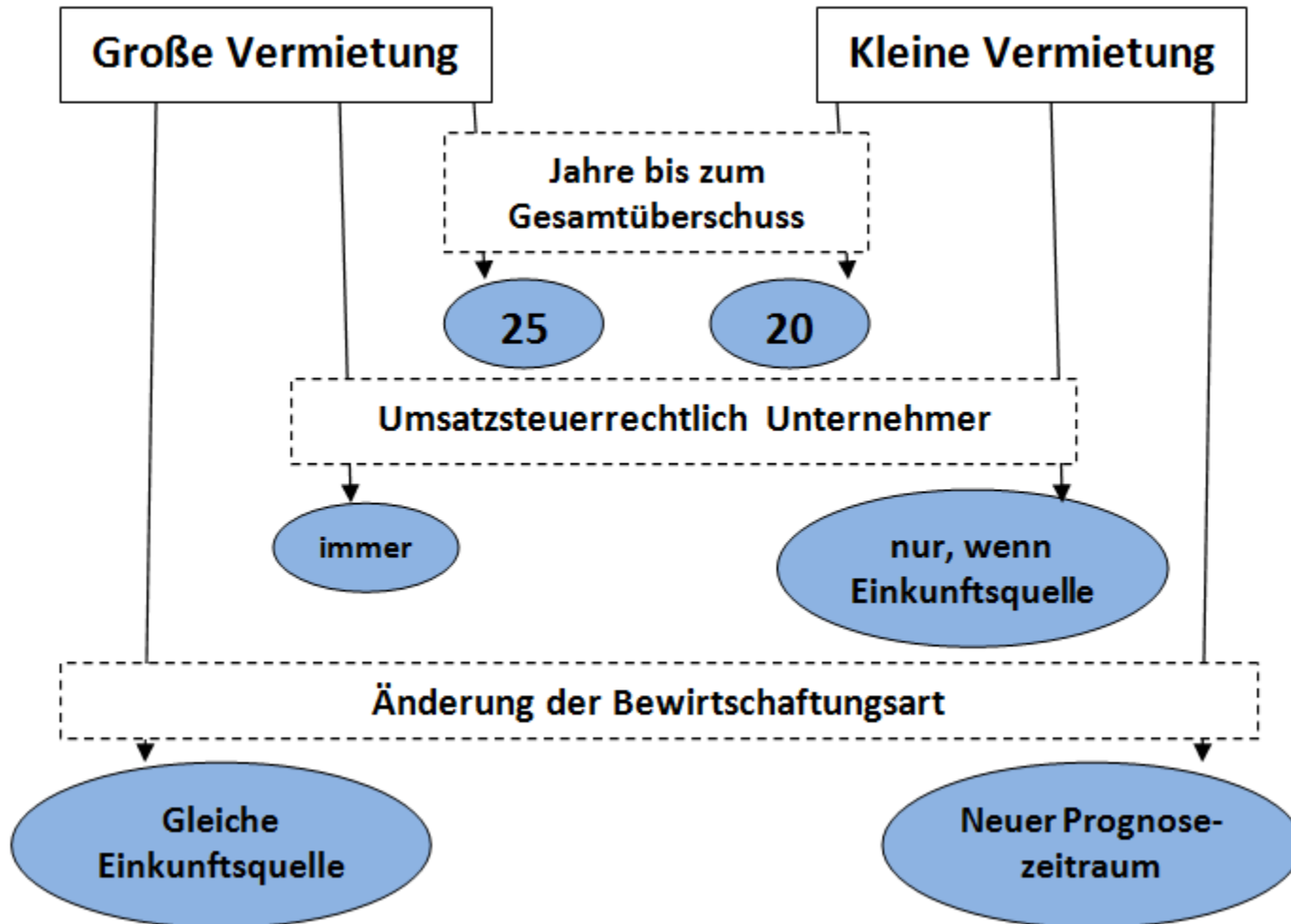
<b>EINNAHMEN (netto):</b> Hauptmietzins	60.000,-	60.000,-
<b>WERBUNGSKOSTEN (netto):</b>		
<b>Absetzung für Abnutzung lt. Neuberechnung 2016</b>	<b>17.063,-</b>	19.500,-
<i>Offene Instandsetzung 2014: 26.000 abzgl. 2 x 2.600 = 20.800</i>		
<i>Umverteilung auf 13 Jahre: 20.800,- / 13 = 1.600,-</i>		
<b>3. / 15tel aus Instandsetzung 2014</b>	<b>1.600,-</b>	2.600,-
<i>Offene Instandsetzung 2015: 200.000 abzgl. 1 x 20.000 = 180.000</i>		
<i>Umverteilung auf 14 Jahre: 180.000,- / 14 = 12.857,-</i>		
<b>2. / 15tel aus Instandsetzung 2015</b>	<b>12.857,-</b>	20.000,-
<b>2. / 10tel aus Instandhaltung 2015</b>	<b>2.000,-</b>	2.000,-
Instandhaltungsaufwand	10.000,-	10.000,-
Sonstige Werbungskosten	<u>5.000,-</u>	<u>5.000,-</u>
<b>EINNAHMENÜBERSCHUSS (netto):</b>	<b><u>11.480</u></b>	<b>900</b>



# Veranlagung in Immobilien



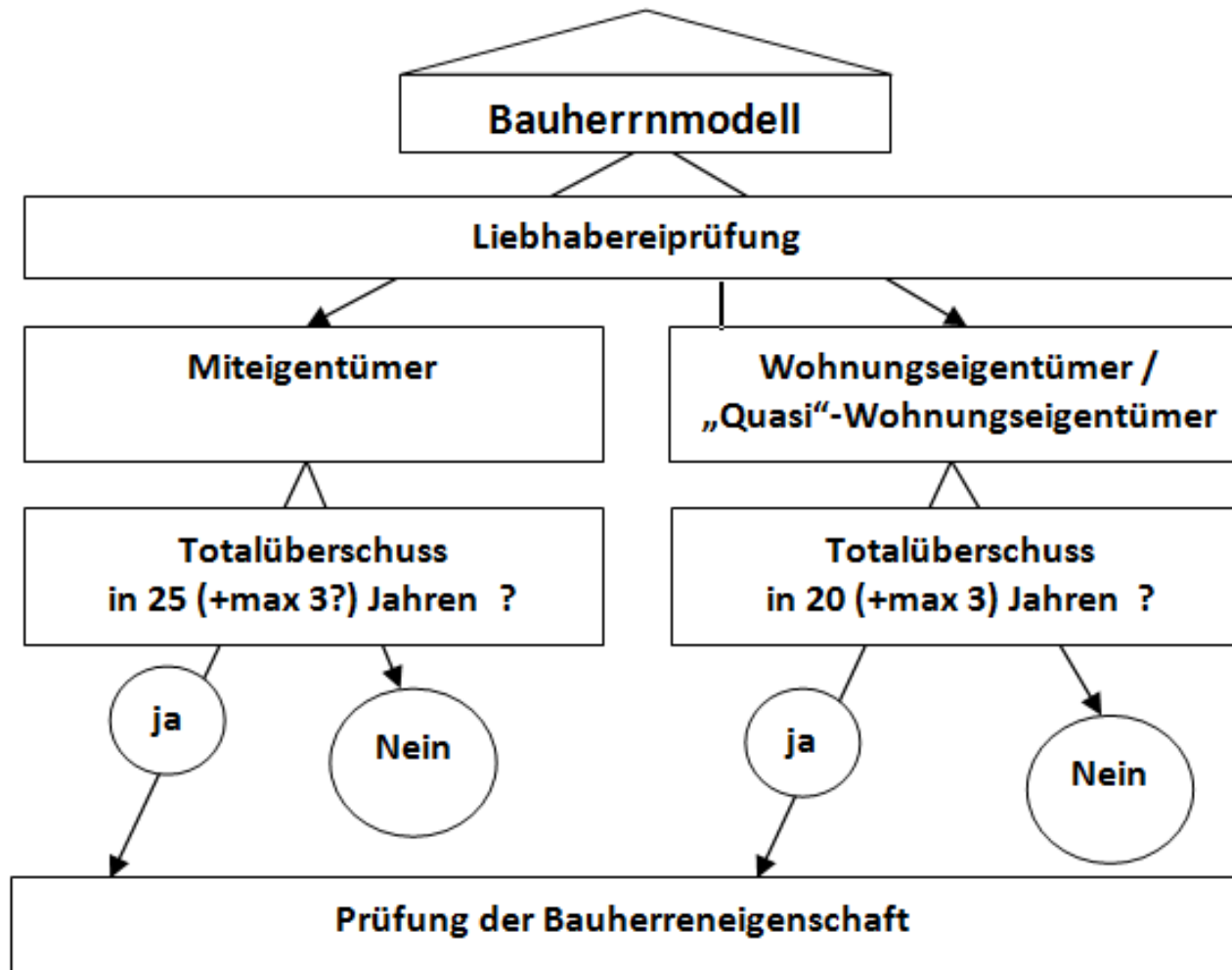
# Liebhaberei bei Vermietung



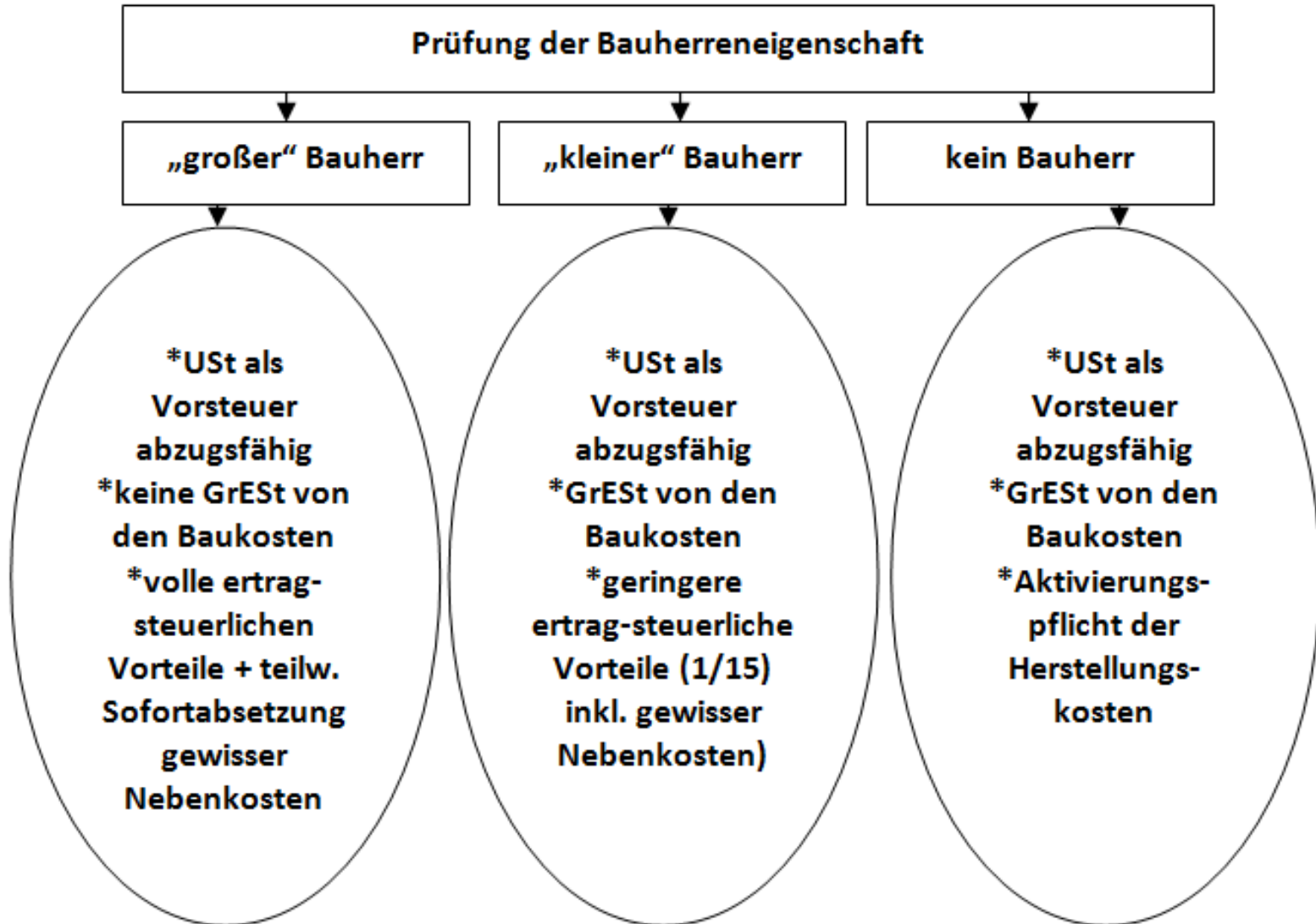
# Beispiel Prognoserechnung

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Einnahmen	4.800	4.800	4.940	5.040	5.040	5.288	5.288	5.408	5.528	5.528	5.768	5.768	5.888	6.008	6.008
Zinsen	-3.003	-2.885	-2.764	-2.640	-2.512	-2.381	-2.246	-2.107	-1.964	-1.817	-1.667	-1.512	-1.353	-1.189	-1.021
NK Fin.	-3.334	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltung	-121	-124	-126	-129	-131	-133	-136	-138	-141	-143	-145	-148	-150	-153	-155
Erhaltung	-425	-433	-441	-450	-458	-467	-475	-483	-492	-500	-509	-517	-525	-534	-542
Rep.Rücklage	-182	-186	-189	-193	-196	-200	-204	-207	-211	-214	-218	-222	-225	-229	-232
Leerstand	-144	-144	-148	-151	-151	-159	-159	-162	-166	-166	-173	-173	-177	-180	-180
AfA	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007
Ergebnis	-4.415	-978	-736	-529	-415	-58	63	304	548	680	1.050	1.190	1.451	1.717	1.871
kum.	-4.415	-5.394	-6.129	-6.658	-7.074	-7.132	-7.069	-6.765	-6.217	-5.537	-4.487	-3.297	-1.845	-128	1.742

# Bauherrmodell / Vorsorgewohnung



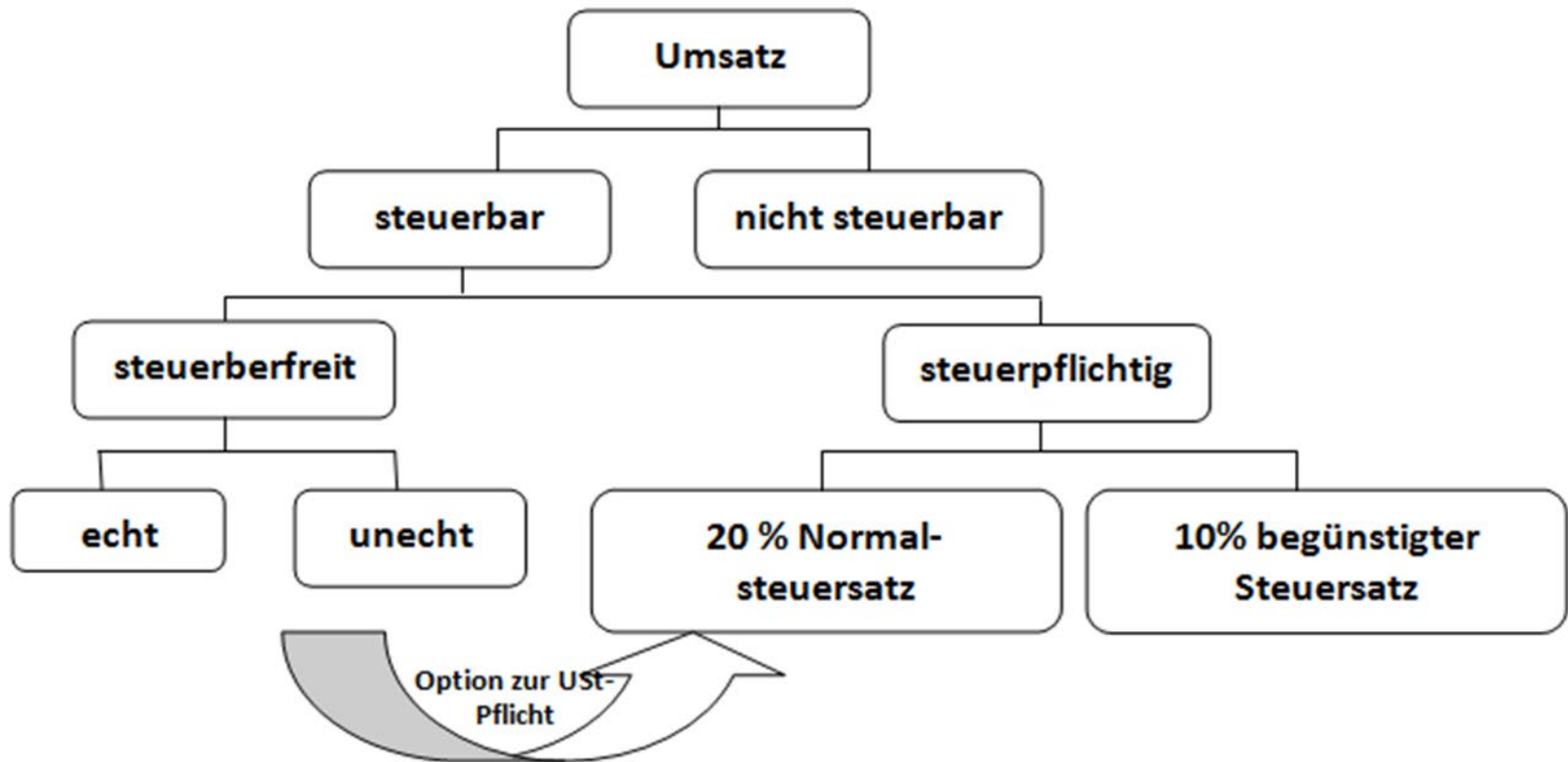
# Bauherrnmodell / Vorsorgewohnung



# gewerblicher Grundstückshandel

Grundstückshandel	KRITERIEN	Vermögensnutzung
kurz	<b>Behaltdauer</b>	lang
entgeltlich	<b>Erwerbsart</b>	teilweise unentgeltlich
Parzellierung, Planerstellung, Baureifmachung	<b>Aufbereitung</b>	ohne Parzellierung, ohne Verbesserung
im Verhältnis zum eingesetzten Wert unverhältnismäßig gering	<b>Mietertrag</b>	wirtschaftlich ausreichend
hoch	<b>Grundstücksanzahl</b>	gering
an die Allgemeinheit gerichtet	<b>Werbung</b>	keine
Alleineigentum, Wohnungseigentum	<b>Eigentumsanteil</b>	Alleineigentum Miteigentumsanteil
überwiegend Fremdmittel	<b>Finanzierung</b>	überwiegend Eigenmittel
im Immobilienbereich tätig	<b>Beruf des Steuerpflichtigen</b>	im Immobilienbereich nicht tätig
planmäßig zur Wiederveräußerung	<b>Verkaufsabsicht</b>	Ausnützung einer sich bietenden Gelegenheit
zum abermaligen Grundstückserwerb	<b>Verkaufserlös</b>	nicht zum Grundstückserwerb, allenfalls Notverkauf

# Überblick Umsatzsteuer



# Überblick Umsatzsteuer II

<b>echte Befreiung</b>	<b>unechte Befreiung</b>
keine Verrechnung von USt	keine Verrechnung von USt
Vorsteuerabzug	kein Vorsteuerabzug
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vermietung von Immobilien an <b>Diplomaten, Botschaften &amp; internat. Organisationen</b> (nicht mitvermietete Einrichtungsgegenstände)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vermietung von Immobilien (außer <u>Abstellplätze, Wohnungen</u>, Beherbergung &amp; Camping) &amp; <b>Verkauf von Immobilien</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vermittlung von <b>echt USt-befreiten Umsätzen</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Kleinunternehmer, Ärzte, Versicherungsvertreter, etc.</b></li></ul>



# Einschränkung Vermietung 20%

- **keine Option zur Vermietung mit 20% USt**
  - bei Vermietung von Büros, Geschäftslokalen, Lagern, etc.
  - an **Banken, Versicherungen, Ärzte**, Versicherungsvertreter, etc.
  - **Beginn des Miet- / Pachtvertrages nach dem 31.08.2012**  
außer Vermieter ist Errichter
  - bei **WE-Objekten**, die **nach 31.08.2012 erworben** werden
- **Konsequenz:**
  - **kein Vorsteuerabzug** für direkt zuordenbare Aufwendungen
  - **anteilige Vorsteuerkürzung** für allgemeine Aufwendungen

# Einschränkung Vermietung 20%

- **Liegt ein neues Mietverhältnis seit 01.09.2012 vor ?**
  - **Aus umsatzsteuerlicher Sicht liegt sowohl bei Mieter- als auch Vermieterwechsel ein „neues Mietverhältnis vor !**
- **Hat der Vermieter das Gebäude bzw. den Gebäudeteil selbst vor dem 01.09.2012 errichtet ?**
  - **Maßgeblich ist der Baubeginn**
- **Verwendet der Mieter das Mietobjekt zur Erzielung von umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen ?**

**NEIN: Vermietung OHNE USt; Option nicht möglich**

**JA: Vermietung MIT / ohne USt mittels Option möglich**

# Beispiel Vorsorgewohnung / Rendite

## Objektdaten

Nutzfläche m<sup>2</sup> 50

Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 3.500 €

**Anschaffungskosten** 175.000 €

**inkl. Nebenkosten** **191.125 €**

Gebäudeanteil (70%) 133.788 €

Jährliche AfA 1,50% 2.007 €

Miete pro m<sup>2</sup> 8,00 €

**Miete pro Monat** **400 €**

## Finanzierungsbedarf

Anschaffungskosten 191.125 €

**Eigenmittel** **75.000 €**

Annuitätenkredit 119.609 €

+ Nebenkosten Finanz. 3.484 €

**Laufzeit** **20**

**Zinssatz** **2,75%**

Annuität 7.555 €

**pro Monat** **630 €**

# Beispiel Vorsorgewohnung / Rendite

## Finanzierungsphase (20 Jahre)

Eingesetzte Eigenmittel nach Steuer	139.581 €
Gesamtprojektkosten	194.609 €
Rendite gesamt	39,42%
Rendite durchschnittl./ Jahr	<b>1,97%</b>

**Wert Immobilie (Wertsteigerung 2,0% pro Jahr) 228.360 €**

nach Verkauf und Immo-ESt im 20.Jahr

**Rendite n. Steuern (interner Zinsfuß) 3,15%**

## Ertragsphase

Rendite Ertragsphase nach Steuer p.a.	3.939 €
in % zu eingesetzten Eigenmitteln nach Steuer	<b>2,82%</b>

## Vergleich Veranlagung Sparkonto

Ertrag nach Abzug KEST (27,5%)	0,50%
	<b>0,36%</b>

# Beispiel Vorsorgewohnung / Rendite II

## Objektdaten

Nutzfläche m <sup>2</sup>	90
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	4.500 €
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>405.000 €</b>
<b>inkl. Nebenkosten</b>	<b>442.055 €</b>

Gebäudeanteil (70%)	309.439 €
Jährliche AfA 1,50%	4.642 €

Miete pro m <sup>2</sup>	9,00 €
<b>Miete pro Monat</b>	<b>810 €</b>

## Finanzierungsbedarf

Anschaffungskosten	442.055 €
<b>Eigenmittel</b>	<b>220.000 €</b>
Annuitätenkredit	228.717 €
+ Nebenkosten Finanz.	6.662 €

<b>Laufzeit</b>	<b>20</b>
<b>Zinssatz</b>	<b>2,75%</b>

Annuität	14.447 €
<b>pro Monat</b>	<b>1.204 €</b>

# Beispiel Vorsorgewohnung / Rendite II

## Finanzierungsphase (20 Jahre)

Eingesetzte Eigenmittel nach Steuer	327.283 €
Gesamtprojektkosten	448.717 €
Rendite gesamt	37,10%
Rendite durchschnittl./ Jahr	1,86%

<b>Wert Immobilie (Wertsteigerung 2,0% pro Jahr)</b>	<b>528.009 €</b>
nach Verkauf und Immo-ESt im 20.Jahr	
<b>Rendite n. Steuern (interner Zinsfuß)</b>	<b>2,84%</b>

## Ertragsphase

Rendite Ertragsphase nach Steuer p.a.	8.423 €
in % zu eingesetzten Eigenmitteln nach Steuer	2,57%

<b>Vergleich Veranlagung Sparkonto</b>	<b>0,50%</b>
Ertrag nach Abzug KEST (27,5%)	<b>0,36%</b>

# Eigentumsübertragung Immobilien

- **Grunderwerbsteuer**
  - neue Rechtslage seit 01.01.2016
- **Vorsteuer-Berichtigung**
  - Berichtigungszeitraum „alt“ bis 31.03.2012: 10 Jahre
  - Berichtigungszeitraum „neu“ seit 01.04.2012: 20 Jahre
  - Option zur Verrechnung von Umsatzsteuer
- **Spekulationsgewinn / Immo-ESt**
  - Rechtslage seit 01.04.2012
  - Änderungen ab 01.01.2016

- **Vorsteuern aus**
  - **Anschaffungskosten**
  - **Herstellungskosten**
  - **Großreparaturen**
  - vom Voreigentümer in Rechnung gestellte Umsatzsteuer
- **Berichtigungszeitraum**
  - **10** bzw. **20 Jahre** (seit 01.04.2012)
  - Verlängerung Aufbewahrungsfrist für Belege von Immobilien von 12 auf 22 Jahre



# Immo-ESt bei Neuvermögen ab 2016

**Anschaffung ab 1.4.2002** ( Ausnahme: ab 1.4.1997)

- **Immo- ESt mit 30 %**
  - bei **Körperschaften** mit **25 %**
- Verkaufsnebenkosten grds. nicht abzugsfähig (Makler, Gutachter, Übersetzer, etc.)
- **Entfall Inflationsabschlag**
- **Ausgleich von Spekulationsverlusten:** zu **60 %** mit positiven Einkünften aus Vermietung & Verpachtung
  - Verteilung auf **15 Jahre**, über **Antrag Sofortabsetzung**
- Besteuerung mit Einkommensteuertarif über **Antrag**
  - **Abzug** von **Verkaufsnebenkosten zulässig** § 20 (2) EStG

## Veräußerungserlös

- **Restbuchwert** (Anschaffungskosten abzgl. abgesetzte AfA)
- offene **1/15tel** aus **Instandsetzung**
- offene 1/15tel aus **Herstellung**

## Zwischensumme

- **kein Inflationsabschlag**
- Vorsteuerberichtigung
- **Kosten für Mitteilung / Selbstberechnung**

## Gewinn

-> **davon 30 % Immo-ESt**

## Sachverhalt: Eigentumswohnung Altbau

- **Ankauf** zum **01.01.2003** um **EUR 500.000,-** (inkl. ANK)
- durchgehend vermietet
- **jährliche Abschreibung: EUR 8.000,-**
- **Verkauf** zum **30.12.2016** um **EUR 540.000,-**
  - keine Herstellungsaufwendungen
  - keine Instandsetzungsaufwendungen
  - keine Vorsteuerberichtigung
  - keine Kosten für Selbstberechnung Immo-ESt

# Beispiel Immo-ESt bei Neuvermögen

<b>Veräußerungserlös</b>	<b>540.000,-</b>
Anschaffungskosten	500.000,-
abzgl. abgesetzte AfA $14 \times 8.000,-^* =$	<u>- 112.000,-</u>
- <b>Restbuchwert</b>	<b>- 388.000,-</b>
- offene 1/10tel aus Instandsetzung	0,-
- offene 1/15tel aus Herstellung	<u>0,-</u>
<b>Zwischensumme</b>	<b>152.000,-</b>
- <b>kein Inflationsabschlag</b>	0,-
- Vorsteuerberichtigung	0,-
- Kosten Selbstberechnung Immo-ESt	<u>0,-</u>
<b>Spekulationsgewinn</b>	<b>152.000,-</b>
<b>-&gt; davon 30 % Immo-ESt:</b>	<b><u>45.600,-</u></b>

\* AfA-Umrechnung 2016 nicht berücksichtigt

- **Einmalige „begünstigte“ Besteuerung**
  - am **01.04.2012** nicht steuerverfangene Immobilien dürfen **einmal** steuerlich **begünstigt** übertragen werden
  - Pauschale Anschaffungskosten **86 %** vom **Veräußerungserlös**
  - bei Grundstücken, die nach dem 31.12.1987 zu Bauland **umgewidmet** wurden, **40 % AK** vom **Veräußerungserlös**
  - zzgl. „**Besondere Einkünfte Äquivalent**“ seit 01.01.2013: **50 %** der **1/15tel** Absetzungen für **Herstellung** der **letzten 15 Jahre**
  - Steuersatz seit 01.01.2016: **30 % Immo-ESt**
  - **Verzicht** auf „begünstigte“ Besteuerung über **Antrag**

**DANKE**  
**für Ihre Aufmerksamkeit !**

**StB Univ. Lekt. Dr. Peter Brauner**

**[brauner@allaudit.at](mailto:brauner@allaudit.at)**

**StB Ing. Martin Neumair**

**[neumair@allaudit.at](mailto:neumair@allaudit.at)**

**+43 1 409 00 10**