



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für IMMOBILIEN

Wien, Juli 2015

## ÜBERSICHT – GRUNDSTÜCKSBESTEuerung AB 2016<sup>©</sup>

Am 7.7.2015 wurde das Gesetzespaket zur Steuerreform 2015/2016 im Plenum des Nationalrates beschlossen. Daraus die wichtigsten Bestimmungen zu dem obigen Bereich:

Die **Immobilienenertragssteuer** wird ab 2016 auf **30%** erhöht. Der 2%ige Inflationsabschlag, der bei der Veräußerung ab dem 11. Besitzjahr geltend gemacht werden konnte, entfällt künftig. Zukünftig ist bei Ausübung der **Regelbesteuerungsoption** (progressiver Steuersatz anstelle von 30%) der **Abzug von Werbungskosten** möglich.

Ein **Verlust** aus der Veräußerung von Grundstücken, kann zu 60% (bisher 50%) über **15 Jahre verteilt** werden. Auf Antrag ist jedoch auch ein sofortiger Ausgleich dieses gekürzten Verlustes im Jahr der Verlustentstehung mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung möglich.

Der **Abschreibungssatz für Betriebsgebäude** beträgt **einheitlich 2,5%** (wirksam für Wirtschaftsjahre, die ab 1.1.2016 beginnen). Bestehende Gebäudeabschreibungen sind anzupassen. Bei Vermietung zu Wohnzwecken ist aber auch im betrieblichen Bereich nur ein Abschreibungssatz von 1,5% (der auch weiterhin bei privaten Vermietungseinkünften anzusetzen ist) anzuwenden.

In Zukunft gibt es **nur mehr zwei Abschreibungssätze**:

→ **2,5%** allgemein (für geschäftliche Zwecke)

→ **1,5%** für Wohnzwecke (im betrieblichen und wie bisher im außerbetrieblichen Vermietungsbereich)

Der **Verteilungszeitraum für Instandsetzungsaufwendungen** (bzw bei Option für Instandhaltungsaufwendungen) für Wohngebäude wird von 10 auf **15 Jahre verlängert**. Für bereits in der Vergangenheit getätigte Instandsetzungsaufwendungen verlängert sich der Verteilungszeitraum ebenfalls entsprechend.

Als (nicht abschreibbarer) **Grundwert** sind ab 2016 **ohne Nachweis 40 %** (bisher 20%) der Anschaffungskosten bei der privaten Vermietung auszuscheiden. Dies soll aber dann nicht gelten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen (was immer das auch bedeuten wird). Eine Verordnung (derzeit in Ausarbeitung) dazu wird auch eine Differenzierung nach Art der Bebauung und Lage ein anderes Aufteilungsverhältnis (20/80 oder 30/70) erlauben. Die Abschreibung für Altgebäude ist entsprechend anzupassen.