www.newbusiness.at

DAS MAGAZIN FÜR UNTERNEHMER

NEW BUSINESS

Home Sweet Home

Smart Living, alternative Finanzierungen und die Auswirkungen der Steuerreform: Diese Trendthemen bewegen den Immo-Markt

Top-Thema
Vernetztes Wohnen: Die smarte Zukunft der vier Wände

Innovative Industrie
Spannende Projekte aus Bau, Infrastruktur und Verkehr

Salzburg
Erfolgreich wirtschaften wie dm und der Flughafen Salzburg

NR. 10/15, DEZEMBER 2015, 3,90 EURO

P. B. B., VERLAGSPOSTAMT + ABSENDER, A-1060 WIEN, OTTO-BAUER-GASSE 6, POSTZULASSUNGSNUMMER 02Z030969M

Die Immobilienertragsteuer wird ab 2016 von 25 auf 30 Prozent erhöht. Was das für private als auch betriebliche Grundstücksveräußerungen bedeutet, erklärt Wirtschaftsprüfer Rudolf Siart.

Höhere Immobilienbesteuerungen – was ist zu tun?

Die Steuerreform, die im Sommer dieses Jahres fixiert wurde, trifft auch die Immobilienbranche hart, da sie in puncto Immobilienertragsteuer wesentliche Änderungen bringt. Diese wird nämlich ab 1. 1. 2016 von 25 Prozent auf 30 Prozent erhöht. Der besondere Steuersatz gilt sowohl für private als auch für betriebliche Grundstücksveräußerungen. Bestimmte Grundstücksveräußerungen – wie Grundstücke im Umlaufvermögen, Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken, Teilwertabschreibungen, übertragene stille Reserven – unterliegen weiterhin dem normalen Einkommensteuertarif (Tarifbesteuerung).

Abwägen, ob rasche Veräußerung sinnvoll ist

„Falls die Veräußerung einer Liegenschaft – etwa eines Grundstücks oder einer Wohnung – geplant ist, sollte der Kaufvertrag noch vor dem Jahresende, also vor dem 31. 12. 2015, abgeschlossen werden," rät Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Rudolf Siart. Allerdings sei zu bedenken, dass eilige Verkäufe meist weniger einbringen! „Wenn durch etwas längeres Verhandeln und Bewerben der Verkaufspreis im Jahr 2016 um sieben Prozent höher ist als bei eiligem Verkauf noch heuer, wird der höhere Steuersatz – sprich 30 statt 25 Prozent – im Jahr 2016

INFO-BOX

Steuerreform als Investitionsbremse

Kritik an der Steuerreform 2016 gibt es vor allem seitens des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI).

Anstatt Investitionen zu fördern, werde die Immobilienwirtschaft in Summe massiven Belastungen ausgesetzt, heißt es in einer Aussendung. „Wirtschaft und Finanz bräuchten eigentlich etwas anderes: eine Erhöhung der Investitionen, Stärkung der Bauwirtschaft und Belebung der Konjunktur. Wenn nun sogar noch zu hören ist, dass neuerlich ein MILG (Mietrechtliches InflationslinderungsG) beschlossen werden soll, wonach der Vermieter die Wertsicherung beim Richtwertmietzins 2016 nicht geltend machen kann, ist das Vertrauen der Investoren wohl zur Gänze verloren", so Präsident Georg Flödl verärgert. Das Interesse, Wohnraum zur Vermietung zu schaffen, werde damit keinesfalls gefördert, im Gegenteil. Immer mehr Investoren kündigen ihre Zurückhaltung an. Um leistbares Wohnen in wachsenden Ballungszentren zu sichern, hat die Ausweitung von Angebot oberste Priorität.

www.ovi.at

ieder aufgewogen", gibt Siart zu bedenken.

Weiters entfällt ab dem 1. 1. 2016 der sogenannte Inflationsabschlag (für Neuvermögen; und für Altvermögen, falls zur Regelbesteuerung optiert wird). Der Inflationsabschlag reduzierte ab zehn Jahren Behaltedauer für jedes weitere Jahr die Steuerbemessungsgrundlage um 2 Prozent, um der Inflation einigermaßen Rechnung zu tragen. Die Streichung dieses Abschlags bewirkt letztlich eine Erhöhung der Bemessungsgrundlage und damit der Immobilienertragsteuer.

Geänderte Gebäudeabschreibungen

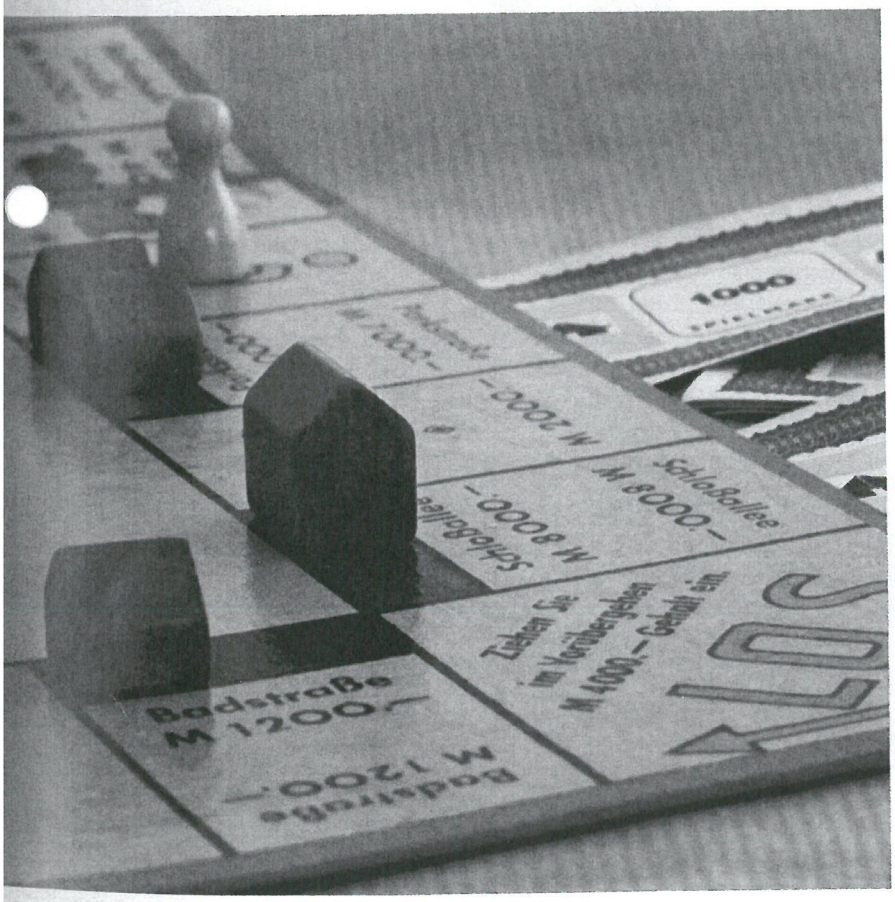
Ab kommendem Jahr werden außerdem die Abschreibungssätze für Gebäude vereinheitlicht. Hier geht es jedoch überwiegend um eine Senkung, was letztlich wiederum zu einer höheren Besteuerung führt. Im betrieblichen Bereich bedeutet das konkret eine neue Besteuerung von 1,5 Prozent für Betriebsgebäude – statt bisher 2,0 bis 3,0 Prozent – sowie 1,5 Prozent für Gebäude, die zu Wohnzwecken dienen. Im außerbetrieblichen Bereich werden etwa Vermietung und Verpachtung mit 1,5 Prozent besteuert. Siart gibt dabei zu bedenken, dass die neuen Abschreibungssätze auch für bereits bestehende Gebäude anzuwenden sind.

Aufteilungsverhältnis Grund und Gebäude im außerbetrieblichen Bereich

Auch im Aufteilungsverhältnis Grund und Gebäude wird es Änderungen geben: Bisher konnte der Grunda
vermieteten Gebäuden verein
und pauschal mit 20 Prozent
Anschaffungskosten ermittelt
Ab dem 1. Jänner hat der Ges
den Grundanteil mit 40 Prozent
Gebäudeanteil mit 60 Prozent fe
Ein davon abweichendes Auft
verhältnis kann nur noch du
Gutachten nachgewiesen werde
se Regelung gilt auch für Gebäude, die vor dem 1. 1. 2016 angeschafft worden sind, und bewirkt letztlich eine Kürzung der Gebäudeabschreibung und eine Erhöhung der Steuerbemessungsgrundlage", warnt der Wiener Wirtschaftsprüfer.

Verlängerung des Verteilungszeitraumes für Zehntelabsetzungen

Ebenso wird der Verteilungszeitraum für Instandsetzungsaufwendungen für Wohngebäude und andere zu zehntelnde Aufwendungen ab Anfang des Jahres von zehn auf 15 Jahre verlängert. Dies gilt auch für schon bestehende, noch nicht gänzlich abgeschriebene Aufwendungen. „Hier ist eine Anpassung der Abschreibungshöhe und der Restnutzungsdauer notwendig! Auch diese Regelung schränkt die Abschreibungsmöglichkeiten in Zukunft ein und wird die ‚Investitionsfreudigkeit' so mancher Vermieter hemmen", befürchtet Siart. VM



Tipp!

»Falls die Veräußerung einer Liegenschaft – etwa eines Grundstücks oder einer Wohnung – geplant ist, sollte der Kaufvertrag noch vor dem Jahresende, also vor dem 31. 12. 2015, abgeschlossen werden.«

Prof. Mag. Rudolf Siart, Siart + Team Treuhand GmbH

KONTAKT
Siart + Team Treuhand GmbH
1160 Wien, Thaliastraße 85
Tel.: +43/1/4931399
Fax: +43/1/4931399-40
siart@siart.at
www.siart.at