



**Ausgabe 10/2015**

vom 06.03.2015

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Einkommenssteuer

Immobilien und Steuern

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigeigebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber:  
eccontis treuhand gmbh  
wirtschaftsprüfungs- und  
steuerberatungsgesellschaft,  
4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1

**eccontis treuhand gmbh**  
wirtschaftsprüfungs- und  
steuerberatungsgesellschaft

www.eccontis.at

## Private Immobilienvermietung und privater Immobilienverkauf

Veräußerungen von privaten Immobilien unterliegen der Immobilienbesteuerung. Allerdings sind solche Veräußerungserträge mit einem anderen Einkommensteuersatz als private Mieterträge belastet. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Überblick aus ertragsteuerlicher Sicht

Die Besteuerung von so genanntem Immobilien-„Altvermögen“ (dieses liegt dann vor, wenn ein hypothetischer Verkauf der Liegenschaft am 31.03.2012 steuerfrei gewesen wäre, d.h. die frühere „Spekulationsfrist“ am 31.03.2012 abgelaufen war) erfolgt pauschal. Die Immobilienertragsteuer beträgt in diesem Fall effektiv **3,5 % des Veräußerungserlöses**. Sofern die Liegenschaft – abgesehen von Umwidmungen vor 1988 – nach dem letzten entgeltlichen Erwerb in Bauland umgewidmet wurde, beträgt die Steuer **15 % vom Veräußerungserlös**.

### Regeleinkünftermittlung optional möglich

Neben der oben dargestellten pauschalen Besteuerung von Immobilien-„Altvermögen“ kann optional jedoch auch die Besteuerung nach der Methode für „Neuvermögen“ gewählt werden (= Regeleinkünftermittlung). „Neuvermögen“ liegt dann vor, wenn ein hypothetischer Verkauf der Liegenschaft am 31.03.2012 nicht steuerfrei gewesen wäre, also die frühere „Spekulationsfrist“ am 31.03.2012 somit nicht abgelaufen war.

Die Regelbesteuerung sieht eine Besteuerung in Höhe von **25 % des Veräußerungsgewinnes** (= Erlös abzüglich Anschaffungskosten) vor, wobei als Abzugsposten auch ein Inflationsabschlag geltend gemacht werden kann, welcher den Veräußerungsgewinn zusätzlich bis auf die Hälfte reduzieren kann. Im Einzelfall kann die Regeleinkünftermittlung im Vergleich zur pauschalen Besteuerung steuerlich günstiger sein, insbesondere dann, wenn der seinerzeitige Liegenschafts Kauf mit hohen Anschaffungskosten verbunden war.

Ein steuerlicher Verlust aus einem privaten Immobilienverkauf ist abgesehen von gewissen Ausnahmen nur mit Gewinnen aus anderen privaten Immobilienveräußerungen verrechenbar.

### Vermietung von Immobilien

Die Einkünfte aus einer Vermietung und Verpachtung werden im Rahmen einer Überschussrechnung durch Gegenüberstellung der Einnahmen und der Werbungskosten ermittelt. **Einnahmen** sind die bezahlten Mieterlöse und allfällige, vom Mieter bezahlte Betriebskosten.

Unter **Werbungskosten** sind Aufwendungen und Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen, zu verstehen, wie etwa laufende Betriebskosten, Zinsen für die Finanzierung des Ankaufs bzw. der Herstellung der Immobilie sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Ein Abzugsposten ist auch die Absetzung für Abnutzung (kurz Afa), mittels derer der Vermieter die nachweisbaren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes verteilt auf die Nutzungsdauer steuerlich geltend machen kann. Die Afa beträgt bei der privaten Vermietung und Verpachtung pro Jahr 1,5% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes.

### **Bis zu 50 % Einkommensteuer**

Ertragsteuerlich wird der Überschuss aus der Vermietung und Verpachtung mit dem progressiven Einkommensteuertarif besteuert, also mit bis zu **50 % Einkommensteuer**. Allerdings können Verluste aus der Vermietung mit anderen laufenden Einkünften steuerlich verrechnet werden, sofern es sich bei der Vermietung nicht um eine steuerliche Liebhaberei handelt.

Unter Liebhaberei versteht man Tätigkeiten, die mittel- bis langfristig keinen positiven Gesamterfolg erwarten lassen. Das heißt, der Saldo aus den in einem mehrjährigen Zeitraum erzielten Verlusten und Gewinnen ergibt ein Minus. Die Verluste dürfen dann weder mit anderen Einkünften ausgeglichen noch in Folgejahre vorgetragen werden. Andererseits sind ausnahmsweise entstandene Gewinne nicht steuerpflichtig.

#### **eccontis informiert bestellen/abmelden:**

Wenn wir unsere „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)  
Sollten Sie zukünftig keine „eccontis informiert“ mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)