



## NEUERUNGEN BEI IMMOBILIEN



Mit dem Steuerreformgesetz 2015/2016 wird der besondere Steuersatz für Immobilienveräußerungen durch natürliche Personen auf 30 % erhöht. Daneben gibt es aber noch weitere ertragsteuerliche Neuerungen im Immobilienbereich, die im Folgenden näher erläutert werden.

### 1. Erhöhung der Immo-ESt ab 01.01.2016

Der besondere Steuersatz für Immobilienveräußerungen durch natürliche Personen wird ab 01.01.2016 **von derzeit 25 % auf 30 %** angehoben. Durch die Erhöhung des besonderen Steuersatzes kommt es auch bei der Pauschalbesteuerungsvariante von „Altvermögen“ zu einer Erhöhung der effektiven Steuerbelastung. Bei **Altvermögen** (keine Steuerverfängerheit des Grundstückes zum 31.03.2012) erhöht sich somit die effektive Steuerbelastung ab 01.01.2016 von **3,5 % auf 4,2 %** des Verkaufserlöses.

Wurde das Grundstück nach dem 31.12.1987 erstmals auf Bauland **umgewidmet**, so steigt die effektive Steuerbelastung ab 01.01.2016 von derzeit **15 % auf 18 %** des Verkaufserlöses.

Zusätzlich wird ab 01.01.2016 die Geltendmachung des Inflationsabschlages (bisher 2 % ab dem 11. Jahr) gestrichen.

Anstelle des besonderen Steuersatzes kann aber auch in Zukunft der Antrag zur Besteuerung zum allgemeinen Steuertarif (25 % - 55 %) erfolgen, wobei ab 2016 Werbungskosten im Zusammenhang mit der Veräußerung in vollem Umfang vom Veräußerungserlös abzugsfähig sind.

### Tipp

Aufgrund der Erhöhung des besonderen Steuersatzes (erstmalige Anwendung für Veräußerungen nach dem 31.12.2015) ist ein Vorziehen von (geplanten) Immobilienverkäufen überlegenswert.

## 2. Verlustausgleich

- a) Führen private Grundstücksveräußerungen in einem Kalenderjahr insgesamt zu einem steuerlichen Verlust, so ist dieser auf 60 % zu kürzen und gleichmäßig auf das Jahr der Verlustentstehung und die folgenden vierzehn Jahre zu verteilen und darf ausschließlich mit Einkünften aus Vermietung ausgeglichen werden.
- b) Alternativ kann in der Steuererklärung beantragt werden, dass der gekürzte Verlust im Verlustentstehungsjahr zur Gänze mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dieses Jahres ausgeglichen wird.

## 3. Vereinheitlichung der AFA-Sätze

Bisher waren Betriebsgebäude – je nach Tätigkeit des Steuerpflichtigen und tatsächlicher Nutzung – mit einem Abschreibungssatz von 2 % bis 3 % abzuschreiben. Ab 01.01.2016 ist für betriebliche Gebäude ein **einheitlicher AFA-Satz von 2,5 %** vorgesehen. Dies hat zur Folge, dass sich durch diese Änderung die Restnutzungsdauer der Gebäude entsprechend verändert.

Ausgenommen von dieser Regelung sind allerdings im Betriebsvermögen befindliche und **für Wohnzwecke genutzte Gebäude** – diese können ab 2016 auch im Betriebsvermögen lediglich mit einem Satz von **1,5 %** (statt bisher 2 %) abgeschrieben werden.

## 4. Instandsetzungsaufwendungen

Instandsetzungsaufwendungen für entgeltlich vermietete Gebäude zu Wohnzwecken können steuerlich nicht sofort geltend gemacht werden, sondern mussten bisher steuerlich auf 10 Jahre verteilt werden. Durch das Steuerreformgesetz 2015/2016 erhöht sich dieser **Verteilungszeitraum ab 01.01.2016 auf 15 Jahre**. Dies betrifft auch alte Instandsetzungsaufwendungen, die noch nicht zur Gänze abgeschrieben sind. Der zum 31.12.2015 bestehende Restbuchwert ist so zu verteilen, dass sich insgesamt ein Verteilungszeitraum von 15 Jahren ergibt. Es kommt also zu einer Verminderung der steuerlich abzugsfähigen Instandsetzungsaufwendungen für die Folgejahre.

## 5. Aufteilungsverhältnis Grund und Boden bei bebauten Grundstücken des Privatvermögens

Bisher galt die Regelung, dass ohne Nachweis eines Gutachtens 20 % des Anschaffungspreises einer bebauten Liegenschaft als Grundanteil angesetzt und der Rest (80 %) über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden konnte. Mit dem Steuerreformgesetz 2015/2016 wird gesetzlich verankert, dass ab 01.01.2016 ohne Nachweis eines anderen Aufteilungsschlüssels ein **Grundanteil von 40 %** anzunehmen ist.

Gebäude, bei denen in der Vergangenheit das pauschale Aufteilungsverhältnis (20/80) zum Ansatz gekommen ist, müssen ab 01.01.2016 an die Neuregelung angepasst werden. Das bedeutet, dass der Buchwert des Gebäudes zum 31.12.2015 - bei Ansatz des gesetzlichen Wertes von 60 % - um ein Viertel abgestockt und dieser Betrag auf die Anschaffungskosten von Grund und Boden übertragen werden muss. Für die Folgejahre bedeutet dies, dass nur noch eine geringere Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden kann.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigeigbig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. 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