



VORTEILSVERGLEICH BEI VERMIETUNG



Mit dem Steuerreformgesetz 2016 ist es zu Änderungen bei der Vermietung von Grundstücken gekommen. Insbesondere die Unterschiede zwischen Vermietung durch eine natürliche Person und Vermietung durch eine GmbH sind nun zu beachten.

Das Steuerreformgesetz 2016 enthält unter anderem eine Tarifreform, die zu entsprechenden einkommensteuertariflichen Begünstigungen führt. Auf Ebene der GmbH ist der **Körperschaftsteuersatz** zwar mit 25 % gleich geblieben. Im Rahmen eines Vorteilhaftigkeitsvergleichs muss jedoch auch die nunmehrige **27,5 %ige Kapitalertragsteuerbelastung** bei Gewinnausschüttungen mitberücksichtigt werden, wodurch sich die Gesamtsteuerbelastung bei der GmbH auf 45,625 % erhöht. Dies bedeutet, dass bei geringen Gewinnen die Besteuerung mit dem progressiven Einkommensteuertarif gegenüber der GmbH vorteilhafter sein wird. Dennoch ist der Thesaurierungsvorteil (= die Einbehaltung der Gewinne in der GmbH) mit einer Körperschaftsteuerbelastung von lediglich 25 % nicht zu vernachlässigen.

Abschreibungssätze

Bisher konnte im Rahmen der Gewinnermittlung auf Ebene der GmbH ein höherer Abschreibungssatz von 2 % im Vergleich zur natürlichen Person von 1,5 % geltend gemacht werden. Mit 01.01.2016 wurden die **Abschreibungssätze** für Gebäude, die Wohnzwecken dienen, **auch auf Ebene der GmbH auf 1,5 % gesenkt**. Wird das Gebäude jedoch zur Vermietung von Geschäftsräumen verwendet, **erhöht sich bei der GmbH 2016 der Abschreibungssatz auf 2,5 %**, während die natürliche Person weiterhin lediglich 1,5 % geltend machen kann.

Abzugsfähige Aufwendungen und Verlustverwertung

Auf Ebene der natürlichen Person müssen Instandsetzungsaufwendungen (= Erhöhung des Nutzwertes des Gebäudes, jedoch keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten) für Gebäude, die Wohnzwecken dienen, zwingend auf 15 Jahre verteilt werden. Ebenso können bestimmte Instandhaltungsaufwendungen auf Antrag zukünftig über 15 Jahre (anstelle von bisher 10 Jahren) verteilt werden.

Derartige Verteilungsregelungen gibt es auf Ebene der GmbH nicht, weshalb die **Aufwendungen sofort steuermindernd** geltend gemacht werden können. Da auf Ebene der GmbH auch eine Geltendmachung von nicht verbrauchten Verlusten in zukünftigen Perioden möglich ist, geht hierdurch kein Aufwand „verloren“. Anders bei einer natürlichen Person, deren Aufwendungen steuerlich verloren gehen, wenn im Jahr der Investition nicht ausreichend Einnahmen vorliegen, mit welchen die Aufwendungen verrechnet werden können.

Besteuerung des Vermögens bei Verkauf

Im Rahmen des Vorteilhaftigkeitsvergleichs ist auch zu beachten, dass die Veräußerung von Immobilien auf Ebene der natürlichen Person seit 01.01.2016 einem Steuersatz von **30 %** unterliegt, während die Veräußerung auf Ebene der GmbH einer **Gesamtsteuerbelastung von 45,625 %** unterliegt.

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 freigiebig 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