



eccontis
treuhand gmbh

IMMOBILIEN & STEUERN

EIN KOMPLEXES THEMA?





- **EIGENNUTZUNG IMMOBILIEN**
- **VERMIETUNG IMMOBILIEN
(VORSORGEWOHNUNG)**
- **BEISPIEL**



KAUF

VERKAUF/SCHENKUNG

EIGENNUTZUNG

1. ANSCHAFFUNGSKOSTEN

- Kaufpreis (brutto/netto)
- Kaufpreisnebenkosten
 - Grunderwerbsteuer: idR 3,5 % vom Kaufpreis
 - Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis
 - Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung
 - Maklerhonorar: idR 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % Umsatzsteuer
 - Fremdfinanzierung
 - Kreditbereitstellungsgebühr (Vereinbarung mit Bank)
 - ggf 1,2 % Eintragungsgebühr Pfandrecht im Grundbuch
 - Unterschriftenbeglaubigung Notar

2. BESTEUERUNG BEI PRIVATER IMMOBILIENVERÄUSSERUNG (entgeltliche Übertragung)

➤ Immobilienertragsteuer

- **Steuersatz: 30 %** vom Veräußerungsgewinn
- **Ausnahme:** pauschale Besteuerung von Grundstücken des „Altbestandes“ (idR Erwerbe vor 31.03.2002) mit **4,2 %** des Veräußerungserlöses (bzw 18 % bei Umwidmung in Bauland nach dem 31.12.1987)
- **Steuerbefreiungen**
 - **Hauptwohnsitz:** entweder seit Anschaffung bis zur Veräußerung durchgehend mindestens zwei Jahre **oder** durchgehend mindestens fünf Jahre innerhalb der letzten zehn Jahre vor Veräußerung
 - **selbst hergestelltes Gebäude** (Grundanteil bleibt steuerpflichtig!)

➤ Grunderwerbsteuer: idR 3,5 % vom Kaufpreis

➤ Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis



3. BESTEUERUNG BEI SCHENKUNG UND ERBSCHAFT (unentgeltliche Übertragung)

- keine Immobilienertragsteuer
- keine Erbschafts- und Schenkungssteuer (seit 2008)
- Grundbucheintragungsgebühr
 - 1,1 % vom 3-fachen Einheitswert (maximal 30 % vom Verkehrswert)



➤ Grunderwerbsteuer

- Bemessungsgrundlage „Grundstückswert“
idR Berechnung anhand der „Grundstückswertverordnung“
alternativ von einem Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wert
oder Nachweis durch zB Gutachten eines Sachverständigen
- Stufentarif (im Familienverband)

BMGL von EUR	BMGL bis EUR	Steuersatz
0	250.000	0,5 %
250.000	400.000	2,0 %
400.000	-	3,5 %

VERMIETUNG IMMOBILIEN (VORSORGEWOHNUNG)



KAUF

VERKAUF/SCHENKUNG



1. ANSCHAFFUNGSKOSTEN

- Kaufpreis (brutto/netto)

- Kaufpreisnebenkosten
 - analog „Eigennutzung Immobilien“ (Seite 4)

2. BESTEUERUNG BEI VERMIETUNG

➤ Einkünfte aus Wohnraumvermietung

- grundsätzlich steuerpflichtig
- Voraussetzung:
Erzielung eines Gesamtgewinnes über einen Zeitraum von 20 Jahren;
wird **kein** Gesamtgewinn erzielt, dann sind Gewinne/Verluste aus Vermietung
steuerlich unbeachtlich („Liebhaberei“)

➤ Steuerliche Erfordernisse

- jährliche Überschussermittlung und Abgabe einer Steuererklärung
- Überschuss(ermittlung) = Einnahmen abzgl Werbungskosten
- Beispiele Werbungskosten: Abschreibung, Kreditzinsen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen, Steuerberatungshonorar, sonstige Verwaltungsaufwendungen

➤ Abschreibung

- **Abschreibung auf rd 67 Jahre bzw mit 1,5 %** der abschreibbaren Anschaffungs-/Herstellungskosten zB Kaufpreisnebenkosten, Herstellungskosten für Neubau, Aufstockung, Einbau Aufzug, Zusammenlegung von Wohnungen usw
- **Höhere Abschreibung** nur mit **Nachweis** möglich (zB Gutachten von Sachverständigen)
- **Beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre** ua für
 - Herstellungsaufwendungen bei denkmalgeschützten Gebäuden
 - Herstellungsaufwendungen für Sanierungsmaßnahmen ua wenn Zusage über Förderung der Sanierung nach landesgesetzlichen Vorschriften vorliegt

➤ Aufteilung auf Grund und Gebäude

- Ermittlung **Grundanteil** auf Basis Grundanteilverordnung (seit 2016)
- Grundanteil zwischen 20 % und 40 %:
 - in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohner: 30 % bzw 40 %
 - außerhalb von Großstädten: 20 % (mit Ausnahmen)
- Nachweis eines niedrigeren Grundanteils mittels Gutachten eines Sachverständigen möglich

→ abschreibbarer **Gebäudeanteil** daher in der Regel zwischen 60 % und 80 % der Anschaffungskosten



➤ Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen

Abgrenzung zwischen

idR

- | | |
|---|----------|
| ▪ Anschaffungs-/Herstellungskosten | 67 Jahre |
| ▪ Instandsetzungsaufwendungen (zB Großreparaturen) | 15 Jahre |
| ▪ Instandhaltungsaufwendungen (zB Reparaturen, Wartung) | sofort |

wesentlich für Verteilung des Aufwandes!

➤ Umsatzsteuer

- Einnahmen aus Vermietung **umsatzsteuerbar**
- Vermietung zu **Wohnzwecken** zum ermäßigten **Steuersatz von 10 %**
- Umsatzsteuer muss an Finanzamt bezahlt werden; gleichzeitig Geltendmachung von Vorsteuer (insbesondere bei Kaufpreis!) möglich
- Bei Nettoumsatz des **gesamten** Unternehmens bis zu EUR 30.000 pro Jahr grundsätzlich **Kleinunternehmer**, dh
 - keine Umsatzsteuer an Finanzamt zu bezahlen
 - aber auch kein Vorsteuerabzug
 - Verzicht auf Kleinunternehmerregelung möglich!

➤ Vergebührung von Mietverträgen

- Errichtung einer **Urkunde** gebührenpflichtig
- **Gebühr 1 %** des „Wertes“
- Ermittlung des Wertes bei Vermietung zu Wohnzwecken:
Brutt jahresmiete inkl Umsatzsteuer und Betriebskosten x Laufzeit in Jahren
(maximal 3 Jahre)
- Beispiel:
Wohnungsmietvertrag unbefristet abgeschlossen
monatliche Miete inkl Betriebskosten und Umsatzsteuer: EUR 1.000
Bemessungsgrundlage EUR 1.000 x 12 Monate x 3 = EUR 36.000
davon 1 % Gebühr = EUR 360

3. BESTEUERUNG BEI PRIVATER IMMOBILIENVERÄUSSERUNG (entgeltliche Übertragung)

- im Wesentlichen analog „Eigennutzung Immobilien“ (Seite 5)
- idR Steuerbefreiungen nicht anwendbar

4. BESTEUERUNG BEI SCHENKUNG UND ERBSCHAFT (unentgeltliche Übertragung)

- analog „Eigennutzung Immobilien“ (Seite 6)

BEISPIEL



eccontis
treuhand gmbh



➤ vereinfachte Darstellung für Nachvollziehbarkeit der Systematik

- LUX Tower/Wohnung Top 4.04: 31,27 m² Wohnfläche
 6,77 m² Balkon
 1 Tiefgaragenstellplatz

→ „Vorsorgewohnung“ (Kauf netto/Vermietung)

1. KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung	EUR 114.000 netto
Kaufpreis Tiefgaragenplatz	EUR 23.000 netto
Nebenkosten	rd <u>EUR 10.000</u> netto
Summe Anschaffungskosten	rd <u>EUR 147.000</u> netto

2. MIETERLÖS

Mieterlös Wohnung /m ² /Monat	EUR 10,00 netto
Bewertungsflächen	33,64 m ²
Mieterlös Wohnung /Monat	EUR 336,40 netto
Mieterlös Wohnung /Jahr	<u>EUR 4.036,80 netto</u>
Mieterlös Tiefgarage /Monat	EUR 80,00 netto
Mieterlös Tiefgarage /Jahr	<u>EUR 960,00 netto</u>
Mieterlös gesamt /Monat	<u>EUR 416,40 netto</u>
Mieterlös gesamt /Jahr	<u>EUR 4.996,80 netto</u>

3. RENDITE

Mieterlös/Jahr : Anschaffungskosten = EUR 4.996,80 : EUR 147.000 = 3,4 %

4. EIGENMITTEL / FREMDMITTEL

- Finanzierung (Annahmen)
 - Eigenmittel EUR 75.000 (50 %)
 - Fremdmittel EUR 75.000 (50 %)
 - Zinssatz 2 %
 - Laufzeit 20 Jahre (240 Raten)
 - Finanzierungsnebengebühren vereinfacht mit EUR 3.000 angesetzt
 - monatliche Kreditrate rd EUR 380

5. ÜBERSCHUSSERMITTLUNG 1. JAHR

	EUR	
Einnahmen	4.996,80	(zukünftig Steigerung durch Indexanpassung)
- Abschreibung Gebäudeanteil	- 1.543,50	(70 % von EUR 147.000 x 1,5 %)
- Zinsen Kredit	rd - 1.500,00 ¹⁾	2 % von EUR 75.000 (zukünftige Reduzierung durch Kreditrückzahlung)
- sonstige Ausgaben	- <u>400,00</u>	(Annahme)
Überschuss (vor Steuern)	1.553,30	(BMGL für Einkommensteuer)
+ Abschreibung	1.543,50	
- Tilgungsanteil Kredit	rd - <u>3.060,00¹⁾</u>	
Cash Flow (vor Steuern)	<u>36,80</u>	

1) Summe Kreditrückzahlung: EUR 4.560/Jahr
EUR 380/Monat

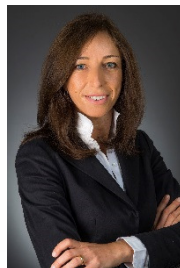
DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!



Mag. Michael Nösslböck
Geschäftsführer
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
T +43 732 221736 12
E mnoesslboeck@eccontis.at



Mag. Elisabeth Kürmayr
Prokuristin
Steuerberaterin
T +43 732 221736 16
E ekuermayr@eccontis.at



Mag. Welf Kleinhanns
Steuerberater
T +43 732 221736 15
E wkleinhanns@eccontis.at



Mag. Thomas Zimprich
Steuerberater
T +43 732 221736 23
E tzimprich@eccontis.at

