



PRIVATE VERMIETUNG – GRUNDANTEIL AB 2016



Mit der Steuerreform 2015/16 wurden insbesondere die Immobilienbesitzer belastet. Neben der Verlängerung der Abschreibungsdauer wurde auch mit Wirkung zum 01.01.2016 der anzusetzende Grundanteil für vermietete Liegenschaften im Privatvermögen neu geregelt. Durch eine Information des BMF von Juli 2017 ergibt sich nunmehr die Möglichkeit für all jene, die noch keine Steuererklärung für 2016 abgegeben haben, den Grundanteil neu zu berechnen und gegebenenfalls einen geringeren Grundanteil nachzuweisen.

Durch Gesetz und Verordnung wurde festgelegt, dass für erworbene Liegenschaften pauschal ein – je nach Lage und Größe der Liegenschaft – unterschiedlich hoher, nicht abschreibbarer Grundanteil auszuscheiden ist. Der Grundanteil kann alternativ auch mittels Liegenschaftsgutachten nachgewiesen werden. Nur die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten dürfen über die Nutzungsdauer als Abschreibung (1,5 % bis 2,5 %) steuermindernd abgesetzt werden.

Die Übersicht des **pauschalen Grundanteils** (in % der Gesamtanschaffungskosten) stellt sich wie folgt dar:

	Gemeinde < 100.000 EW Ø m ² Preis < EUR 400,00	Gemeinde < 100.000 EW Ø m ² Preis > EUR 400,00	Gemeinde > 100.000 EW
bis zu 10 Einheiten	20 %	40 %	40 %
über 10 Einheiten	20 %	30 %	30 %

Diese Regelung gilt nicht nur für ab dem 01.01.2016 neu angeschaffte Liegenschaften, sondern auch für alle Altliegenschaften, sofern die damalige Aufteilung von Grund- und Gebäudeanteil nach

der bisherigen Pauschalregelung im Verhältnis 20/80 erfolgte. In diesen Fällen müssen Abschreibung und Restbuchwert des Gebäudes ab 2016 ebenfalls neu ermittelt werden.

Der pauschale Grundanteil gemäß Verordnung kommt jedoch dann nicht zur Anwendung, wenn die Pauschalsätze von den tatsächlichen Verhältnissen erheblich abweichen. Das ist dann der Fall, wenn der tatsächliche Wert von Grund und Boden um mehr als 50 % vom Pauschalsatz abweicht.

Dieser Nachweis konnte bisher grundsätzlich nur mit einem – mit Kosten verbundenen – Liegenschaftsgutachten nachgewiesen werden.

Das BMF hat kürzlich darüber informiert, dass die **Anteile des Grund- und Bodens sowie des Gebäudes aus Vereinfachungsgründen** auch entsprechend dem Verhältnis von Grundwert zu Gebäudewert gemäß **Grundstückswertverordnung** (die eigentlich nur für die Grunderwerbsteuer maßgeblich ist) **glaubhaft gemacht werden können**. So kommt man relativ einfach zu einer Berechnung, die sich bei Liegenschaften in Großstädten auch meistens auszahlen wird.

BEISPIEL

- Liegenschaft in der Innenstadt von Linz, bei der ursprünglich der pauschale Ansatz von 20 % Grundanteil und 80 % Gebäudeanteil angesetzt wurde.
- Die Liegenschaft hat 10 Wohneinheiten.
- Aufgrund der Neuregelung 2016 müsste der Grundanteil von 20 % auf 40 % angehoben werden (siehe Tabelle oben. Das bedeutet vereinfacht gesprochen eine Kürzung der jährlichen Abschreibung um ein Viertel).
- Die Liegenschaft wurde in den vergangenen 20 Jahren zur Gänze generalsaniert.
- Durch die Berechnung gemäß Grundstückswertverordnung kann nachgewiesen werden, dass der Grundanteil im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft bei 19,5 % liegt.
- Da durch die Neuberechnung nachgewiesen werden kann, dass der Grundwert mit 19,5 % um mehr als 50 % vom Pauschalansatz (40 %) abweicht, kann der bisherige Ansatz beibehalten werden und die Abschreibung muss nicht gekürzt werden.

Zur Berechnung gemäß Grundstückswertverordnung sind folgende Informationen zur Liegenschaft notwendig:

1. Grundbuchauszug
2. Einheitswertbescheid (bzw Informationen über den Bodenwert)
3. Aufstellung der Nutzflächen (zB Nutzwertgutachten)
4. Informationen zum Errichtungsjahr des Gebäudes bzw ob in den letzten 20 Jahren folgende wesentlichen Verbesserungen vorgenommen wurden:
 - a. Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes
 - b. Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
 - c. Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen
 - d. Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern
 - e. Austausch von mindestens 75% der Fenster

Für Beratungen und Berechnungen im Zusammenhang mit Ihrer Liegenschaft stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 freigelegig 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-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1