



**eccontis**  
treuhand  
gmbh



# IMMOBILIEN UND STEUERN

➤ 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)



**eccontis**  
treuhand  
gmbh



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 für Wohnraum

- Errichtung einer **Urkunde** gebührenpflichtig
- **Gebühr 1 %** des „Wertes“

→ ist seit 11.11.2017 aufgehoben!



## 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

- Eigentumswohnung: 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
1 Garagenstellplatz  
→ „Vorsorgewohnung“ (Kauf netto/Vermietung)

### 1. KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnung	EUR 187.000 netto
Kaufpreis Garagenstellplatz	EUR 22.000 netto
Nebenkosten	<u>EUR 14.000</u> netto
Summe Anschaffungskosten	<u>EUR 223.000</u> netto

## 2. MIETERLÖS

Mieterlös <b>Wohnung</b> /m <sup>2</sup> /Monat	EUR 8,00 netto
Mieterlös <b>Wohnung</b> /Monat	EUR 592,00 netto
Mieterlös <b>Wohnung</b> /Jahr	<u>EUR 7.104,00</u> netto
Mieterlös <b>Garage</b> /Monat	EUR 50,00 netto
Mieterlös <b>Garage</b> /Jahr	<u>EUR 600,00</u> netto
Mieterlös <b>gesamt</b> /Monat	<u>EUR 642,00</u> netto
Mieterlös <b>gesamt</b> /Jahr	<u>EUR 7.704,00</u> netto

## 3. RENDITE

Mieterlös/Jahr : Anschaffungskosten = EUR 7.704,00 : EUR 223.000 = 3,45%

## 4. EIGENMITTEL / FREMDMITTEL

- Finanzierung (Annahmen)
  - Eigenmittel EUR 100.000 (45 %)
  - Fremdmittel EUR 123.000 (55 %)
  - Zinssatz 2 %
  - Laufzeit 20 Jahre (240 Raten)
  - Finanzierungsnebengebühren vereinfacht mit EUR 2.000 angesetzt
  - monatliche Kreditrate rd EUR 570

## 5. ÜBERSCHUSSERMITTLUNG 1. JAHR

	EUR	
Einnahmen	7.704,00	(zukünftig Steigerung durch Indexanpassung)
- Abschreibung Gebäudeanteil	- 2.676,00	(80 % von EUR 223.000 x 1,5 %)
- Zinsen Kredit	rd - 2.260,00 <sup>1)</sup>	2 % von EUR 113.000 (zukünftige Reduzierung durch Kreditrückzahlung)
- sonstige Ausgaben	- <u>400,00</u>	(Annahme)
<b>Überschuss (vor Steuern)</b>	<b>2.368,00</b>	(BMGL für Einkommensteuer)
+ Abschreibung	2.676,00	
- Tilgungsanteil Kredit	rd - <u>4.580,00<sup>1)</sup></u>	
<b>Cash Flow (vor Steuern)</b>	<b><u>464,00</u></b>	

---

1) Summe Kreditrückzahlung: EUR 6.840/Jahr  
 EUR 570/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](mailto:mnoesslboeck@eccontis.at)



**Mag. Elisabeth Kürmayr**  
Prokuristin  
Steuerberaterin  
T +43 732 221736 16  
E [ekuermayr@eccontis.at](mailto:ekuermayr@eccontis.at)



**Mag. Welf Kleinhanns**  
Steuerberater  
T +43 732 221736 15  
E [wkleinhanns@eccontis.at](mailto:wkleinhanns@eccontis.at)



**Mag. Thomas Zimprich**  
Steuerberater  
T +43 732 221736 23  
E [tzimprich@eccontis.at](mailto:tzimprich@eccontis.at)

