



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für IMMOBILIEN

Wien, November 2016

## SANIERUNGSFÖRDERUNG UND STEUERVERRECHNUNG®

Die **Verrechnung von Förderungsmittel** im Bereich der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung gibt, wie wir bereits in unserer Info vom August 2013 erwähnt haben, häufig Anlass zu Diskussionen. Aufgrund diverser Anfragen die aktualisierte Fassung dieser Info:

### 1. Förderungsverrechnung bei variablen Annuitätzuschüssen

In diversen Landesgesetzen wird bei Gewährung von Annuitätzuschüssen diese vom jeweiligen Zinssatz abhängig gemacht. Zugesichert wird vorerst ein Zuschuss auf einer **angenommenen Zinsenbelastungsbasis** von derzeit zB 4%, wobei aufgrund des derzeit niederen Zinsniveaus die **Förderung gekürzt** wird. Dem gegenüber ist gemäß § 28 Abs 6 EStG, bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, oder aber auch bei den betrieblichen Einkünften gemäß § 3 Abs 1 Z 6 EStG, die **gesamte Förderung** auf Laufzeit des Darlehens **mit den Investitionen zu saldieren**. Um eine Anpassung vorzunehmen, soll in den künftigen Einkommensteuerrichtlinien klargestellt werden, dass in Analogie zu einer nachträglichen Förderungszusicherung der noch offene Teilabsetzbetrag jedes Jahr mit den neu berechneten Subventionen gegenverrechnet werden soll, ähnlich wie derzeit unter Rz 6510 EStG für Subventionszusagen nach Baubeginn vorgesehen.

### 2. Annuitätenförderung und Spekulationsgewinnberechnung

Gemäß § 30 Abs 3 EStG sind bei Berechnung des Spekulationsgewinnes die steuerfreien Beträge gemäß § 28 Abs 6 dem Spekulationsgewinn hinzuzurechnen (bei Neuvermögen bzw Antragsveranlagung). Wie oben dargestellt, ist die Subvention gemäß § 28 Abs 6 EStG nach dem Soll-System im Zeitpunkt der Investition gegenzuverrechnen. Bei **Annuitätzuschüssen** sollen, so wurde klargestellt (Rz 6665 EStR), aber **nur jene Subventionen** hinzugerechnet werden, welche in den vergangenen Jahren **tatsächlich erhalten** worden sind. Die auf den **Käufer** einer Liegenschaft bezug habenden Subventionsteile nach Übertragung der Liegenschaft, sind bei diesem nach Ansicht der Finanzverwaltung mit den Anschaffungskosten zu saldieren. Es wäre daher nicht gerechtfertigt, dass der Verkäufer auch diese Subventionsteile bei Berechnung des Spekulationsgewinnes zu berücksichtigen hätte.

↪ **Beispiel nachstehend**



## BEISPIEL GEFÖRDERTE SANIERUNG UND VERKAUF

- Angabe

- \* Verkauf der Liegenschaft (Kaufvertrag vom 15.12.2015), Gebäude vor 1915 errichtet mit Verrechnungsstichtag 1.1.2016<sup>1)</sup>
- \* Verkaufspreis 3,5 Mio unter Anrechnung der aushaftenden Hypothek, mit USt in Rechnung gestellt
- \* Ankauf 2004 um 1,0 Mio ohne USt
- \* Sanierung und Verbesserung mit Förderung 2014/2015, Daten sh u

- Lösung:

kein Ergebnis 2016 aus „Vermietung und Verpachtung“, da Verrechnungsstichtag 1.1.2016

==

Ermittlung des Spekulationsgewinnes gem § 30 Abs 3 EStG:

dieser ist zu ermitteln, da Liegenschaft am 31.3.2016 steuerverfänglich war (Neuvermögen)

Veräußerungserlös			3.500.000,--	
abzüglich:				
Anschaffungspreis		1.000.000,--		
Instandsetzungsaufwand <sup>2)</sup>				
aus 2014	600.000,--			
aus 2015	<u>600.000,--</u>	1.200.000,--		
Herstellungsaufwand				
aus 2014	200.000,--			
aus 2015	<u>700.000,--</u>	<u>900.000,--</u>	- 3.100.000,--	
Zwischensumme 1				+ 400.000,--
zuzüglich:				
Förderungszuschuss gem § 28 Abs 6 EStG zugesichert iHv 600.000,-- je zur Hälfte für Instandsetzung und Herstellung Annuitätenzuschuss <sup>2)</sup> geflossen in 2015				<u>30.000,--</u>
Zwischensumme 2				+ 430.000,--
zuzüglich:				
steuerlich abgesetzte Teilabsetzbeträge <sup>3)</sup>				
* Instandsetzungsaufwand aus 2014 = 2 x 1/10 iHv 30.000,-- =		60.000,--		
* Instandsetzungsaufwand aus 2015 = 1 x 1/10 iHv 60.000,-- =		60.000,--		
* Herstellungsaufwand aus 2015 = 1 x 1/10 iHv 60.000,--,		<u>60.000,--</u>	+ 180.000,--	
zuzüglich:				
AfA Altbäude (Annahme, keine Halbjahres-AfA) für die Jahre 2004 bis 2015 (2016 keine AfA mehr geltend zu machen): 12 x 16.000,--				+ 192.000,--
Zwischensumme 3				802.000,--
abzüglich:				
Inflationsabschlag (ab dem 11. Jahr) <sup>5)</sup> iHv 2% für 2 Jahre „Spekulationsgewinn“ 2015 <sup>4) 5)</sup>			- 32.080,--	
				<u>769.920,--</u>

1) Da Verrechnungsstichtag 1.1.2016 können die Teilabsetzungen für Instandsetzungsaufwand bzw Herstellungsaufwand im Jahr 2016 nicht mehr abgesetzt werden (anders, wenn im Laufe des Jahres, dann steht voller Teilabsetzbetrag zu)

2) Instandhaltungsaufwand ist bei Berechnung des Spekulationsgewinnes nicht zu berücksichtigen, ebenso wäre ein anteiliger Annuitätenzuschuss nicht zu berücksichtigen

3) Instandsetzungsaufwand im Jahre 2015 (600.000,--) mit zugesicherter Subvention (300.000,--) zu saldieren; ebenso für Herstellungsaufwand, daher im Jahre 2014, da Zahlung geringer als anteilige Förderungszusage, kein absetzbarer Werbungskosten-Posten, Rest der Subvention in 2015 zu verrechnen.

Der Erwerber kann die Absetzbeträge nicht übernehmen. Die offenen Annuitätenzuschüsse (600.000,-- abzüglich 30.000,-- = 570.000,--) sind beim Erwerber gegen die Anschaffungskosten zu saldieren.

4) Vorsteuerberichtigungsbeträge gem § 12 Abs 10 UStG sind nicht anzusetzen, da dem Erwerber USt vom Kaufpreis in Rechnung gestellt wurde.

5) Kaufvertrag abgeschlossen vor dem 31.12.2015, daher 25% ImmoESt!

6) Entfällt ab 1.1.2016