



Steuerupdate 2016

WKO Webinar, Februar 2016

Stb. Univ.-Lekt. Mag. Bernhard Woschnagg MSc

STINGL - TOP AUDIT Steuerberatung

Steuerupdate 2016

- **Update Einkommensteuer**

- **vermieten** wird **teurer**

- Abschreibung von Gebäuden wird **geringer**
 - Sanierungsaufwand muss auf **15 Jahre** verteilt werden

- **Update Immobilienertragsteuer**

- **verkaufen** wird **teurer**

- Erhöhung Immo-ESt auf **30 %**
 - Wegfall Inflationsabschlag

- **Update Grunderwerbsteuer**

- **verschenken & vererben** wird **teurer**

- Grundstückswert statt Einheitswert



Abschreibung von Gebäuden

- **Betriebsvermögen**

- Grundanteil bleibt **unverändert**
- **geringere Abschreibung** durch **längere Nutzungsdauer**
 - Betriebsgebäude: 40 Jahre → 2,5 % AfA
 - Wohngebäude: 67 Jahre → 1,5 % AfA

- **Privatvermögen**

- **geringere Abschreibung** durch **höheren Grundanteil**
 - Erhöhung Grundanteil auf 30 - 40 %
 - Grundanteil-Verordnung 2015 → wer ist betroffen?
 - **Nutzungsdauer bleibt unverändert**
- **Eingriff in bestehende Abschreibung!**



Grundanteil-Verordnung 2015

Vorsicht: derzeit nur Entwurf!

	Gemeinde mit < 100.000 Einwohnern <u>und</u> Ø Preis für baureifes Land < 400 € / m ²	Gemeinde mit ≥ 100.000 Einwohnern <u>oder</u> Ø Preis für baureifes Land ≥ 400 € / m ²
Gebäude mit > 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten	20 % Grundanteil	30 % Grundanteil
Gebäude mit max. 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten		40 % Grundanteil

baureifes Land: voll aufgeschlossenes unbebautes Baugrundstück

BEACHTEN: Eine pauschale Ermittlung des Grundanteils ist nicht zulässig, wenn tatsächliche Verhältnisse erheblich von den pauschalen Ansätzen abweichen!

Betroffene Gemeinden

Bundesland	jedenfalls betroffene Gemeinden (≥ 100.000 Einwohner)	in einigen Lagen betroffene Gemeinden (Ø Preis für Bauland ≥ 400 € / m ² lt. Immobilienpreisspiegel 2015)
Wien	Wien (1,8 Mio.)	-
Steiermark	Graz (270.000)	-
Oberösterreich	Linz (200.000)	-
Salzburg	Salzburg (150.000)	Hallein (446) Salzburg Umgebung (511) St. Johann / Pongau (402) Zell am See (551)
Tirol	Innsbruck (130.000)	Innsbruck Land (659) * Kitzbühel (950) * Kufstein (407) Schwaz (470)
Niederösterreich	-	Baden (408) Krems Stadt (467) Mödling (511) Wien-Umgebung (422)
Vorarlberg	-	Bregenz (680) * Dornbirn (609) * Feldkirch (420)
Kärnten	-	-
Burgenland	-	-

* nicht nur in sehr guter, sondern **auch** in **guter Wohnlage** betroffen!

Beispiel Gebäude AfA V & V

AfA-Berechnung 2014

Kaufpreis der Liegenschaft lt. Kaufvertrag	1.520.000,00
zzgl. Kaufnebenkosten:	
3,5 % Grunderwerbsteuer	53.200,00
1,1 % Eintragungsgebühr	16.720,00
2,0 % Vermittlungsprovision	30.400,00
Kaufvertragserstellung	4.180,00
Unterschriftsbeglaubigung	<u>500,00</u>
Anschaffungskosten gesamt	1.625.000,00
abzgl. 20 % Grundanteil gem. RZ 6447 EStR	<u>-325.000,00</u>
Gebäudeanteil	1.300.000,00
davon 1,5 % AfA p.a. (Nutzungsdauer: 67 Jahre)	<u>19.500,00</u>

Beispiel Gebäude AfA V & V

AfA-Umrechnung 2016

80 % Gebäudeanteil bei Erwerb	1.300.000,00
abzgl. bereits abgesetzte AfA: 2 x 19.500,00	<u>- 39.000,00</u>
„Restbuchwert“ Gebäudeanteil	1.261.000,00
Reduktion Gebäudeanteil von 80 % auf 60 %!	
-> <u>KÜRZUNG UM 25 %</u>	<u>- 315.250,00</u>
Fortgeschriebene AK Gebäude zum 01.01.2016	945.750,00
davon 1,5 % AfA p.a. (bzw. auf Restnutzungsdauer 65 Jahre)	<u>14.550,00</u>



Sanierungsaufwand

- **Betriebsvermögen**

- Herstellung: Restnutzungsdauer
- **Instandsetzung**:
 - Betriebsgebäude: Sofortabsetzung
 - **Wohngebäude**: Verteilung auf **15 Jahre** (statt **10 Jahre**)
- Instandhaltung: sofort absetzbar

- **Privatvermögen**

- Herstellung: Restnutzungsdauer oder 15 Jahre
- **Instandsetzung**: Verteilung auf **15 Jahre** (statt **10 Jahre**)
- **Instandhaltung**:
 - Sofortabsetzung
 - über Antrag Verteilung auf **15 Jahre** (statt **10 Jahre**)



Beispiel Steuerbeiblatt 2015

EINNAHMEN (netto):

Hauptmietzins	60.000,-
---------------	----------

WERBUNGSKOSTEN (netto):

Absetzung für Abnutzung lt. Berechnung	19.500,-
---	-----------------

2. / 10tel aus Instandsetzung 2014 von € 26.000,-	2.600,-
--	----------------

1. / 10tel aus Instandsetzung 2015 von € 200.000,-	20.000,-
---	-----------------

1. / 10tel aus Instandhaltung 2015 von € 20.000,-	2.000,-
--	----------------

Instandhaltungsaufwand	10.000,-
------------------------	----------

Sonstige Werbungskosten	<u>5.000,-</u>
-------------------------	----------------

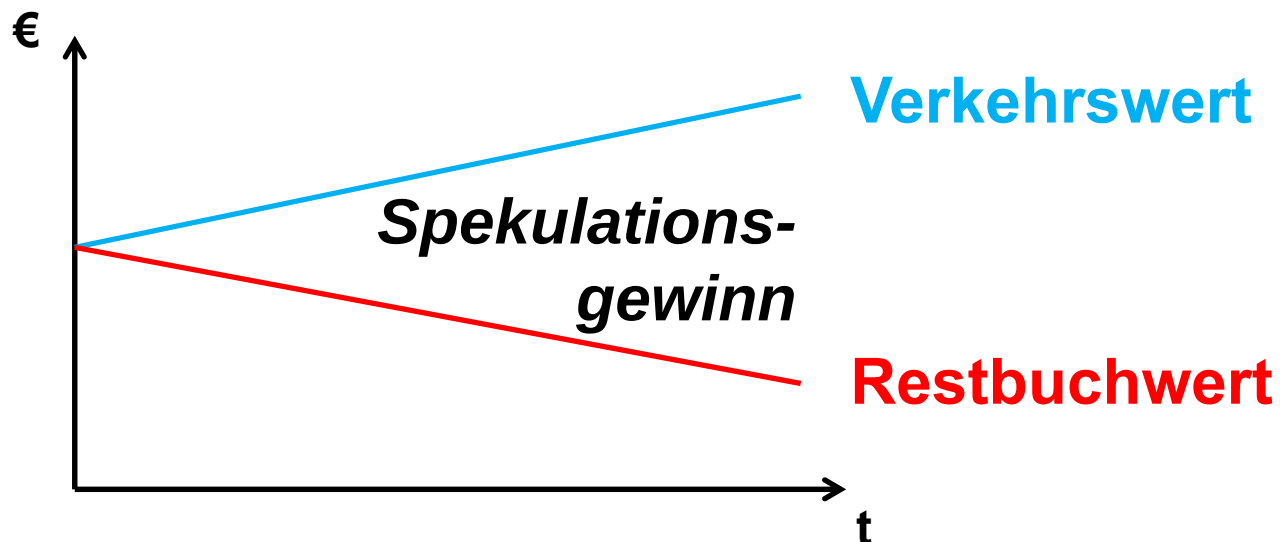
EINNAHMENÜBERSCHUSS (netto):	<u><u>900,-</u></u>
-------------------------------------	----------------------------

Beispiel Steuerbeiblatt 2016

	2016	2015
EINNAHMEN (netto): Hauptmietzins	60.000,-	60.000,-
WERBUNGSKOSTEN (netto):		
Absetzung für Abnutzung lt. Neuberechnung 2016	14.550,-	19.500,-
<i>Offene Instandsetzung 2014: 26.000 abzgl. 2 x 2.600 = 20.800</i>		
<i>Umverteilung auf 13 Jahre: 20.800,- / 13 = 1.600,-</i>		
3. / 15tel aus Instandsetzung 2014	1.600,-	2.600,-
<i>Offene Instandsetzung 2015: 200.000 abzgl. 1 x 20.000 = 180.000</i>		
<i>Umverteilung auf 14 Jahre: 180.000,- / 14 = 12.857,-</i>		
2. / 15tel aus Instandsetzung 2015	12.857,-	20.000,-
2. / 10tel aus Instandhaltung 2015	2.000,-	2.000,-
Instandhaltungsaufwand	10.000,-	10.000,-
Sonstige Werbungskosten	<u>5.000,-</u>	<u>5.000,-</u>
EINNAHMENÜBERSCHUSS (netto):	<u><u>13.993,-</u></u>	900,-

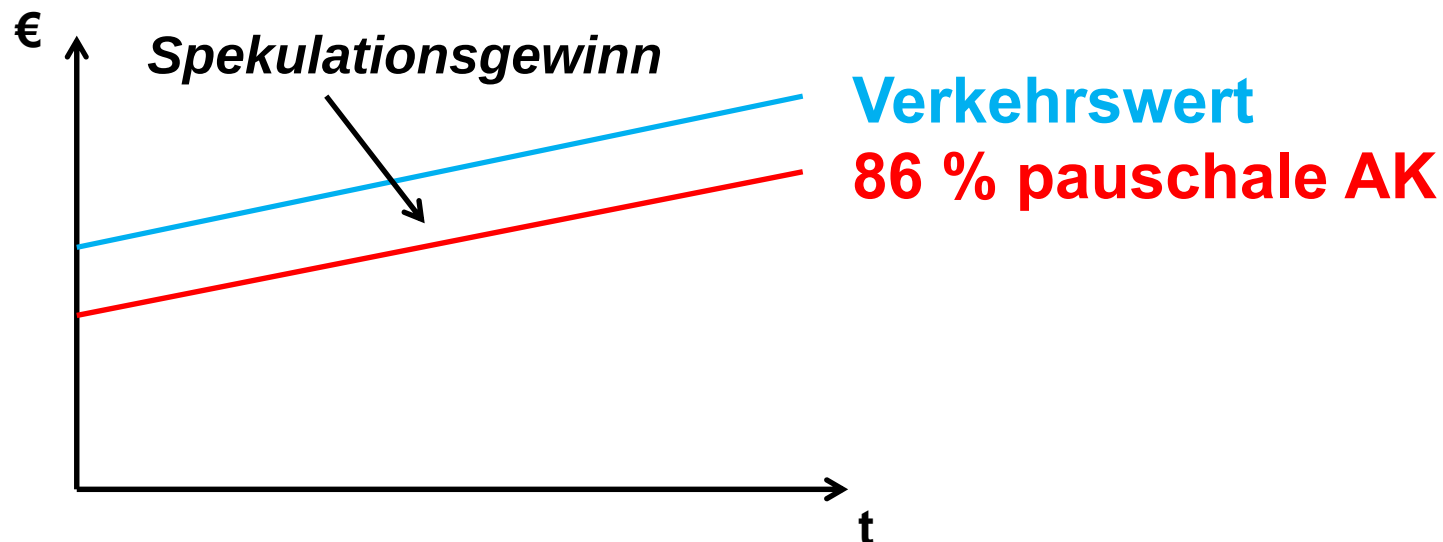
Immobilienwerttragsteuer

- bei „**Neuvermögen**“
 - Anschaffung ab 01.04.2002 bzw. 01.04.1997
 - **Erhöhung** Immo-ESt von 25 % auf **30 %**
 - **Entfall Inflationsabschlag**
 - **Besteuerung** von **Abschreibung** & **Wertsteigerung**



Immobilienwerttragsteuer

- bei „**Altvermögen**“
 - Anschaffung vor 01.04.2002 bzw. 01.04.1997
 - **Erhöhung** Immo-ESt von 25 % auf **30 %**
 - **86 % pauschale Anschaffungskosten**
 - **Steuerbelastung** ab 1.1.2016: mind. **4,2 %**



4

Grunderwerbsteuer

- **schenken & erben** wird **teurer**
- **höhere Bemessungsgrundlage**
 - **Grundstückswert** statt 3-facher **Einheitswert**
 - Ermittlung gemäß **Grundstückswert-Verordnung**
- **höherer Steuersatz**
 - **3,5 %** statt **2 %**
 - **Progressionsbegünstigung** für **€ 400.000**
 - **0,5 %** bis **€ 250.000**
 - **2 %** von **€ 250.000** bis **€ 400.000**
 - **maximale Begünstigung: € 9.750,-**





Vielen Dank!

Stb. Univ.-Lekt. Mag. Bernhard Woschnagg MSc

STINGL - TOP AUDIT Steuerberatung

email: office@stingl.com

tel: +43 1 604 01 51