



Steuerupdate 2017

WKO - Wirtschaftskammer Wien

STINGL - TOP AUDIT Steuerberatung

StB Univ. Lekt. Mag. Bernhard Woschnagg MSc

Themenüberblick

- Update **Gebäude-AfA** im Privatvermögen
 - **Grundanteil-Verordnung**
 - **Änderungen** in der Steuererklärung 2016
- Update **Sanierungsaufwand** im Privatvermögen
 - **Änderungen** in der Steuererklärung 2016



Gebäude-AfA im Privatvermögen

Gebäude-AfA im Privatvermögen ab 2016

- **Grundanteil** ist auch bei bestehenden Gebäuden **ab 01.01.2016** nach der **Grundanteil-Verordnung** zu ermitteln
 - **Nachweis** eines abweichenden Grundanteils durch **möglich** (bisher i.d.R. 20 % gemäß Rz 6447 EStR)
- **Nutzungsdauer** des Gebäudes
 - bis zu **1,5 % AfA** unabhängig von Gebäudenutzung
 - bis zu **2 % AfA** wenn Gebäude **vor 1915 erbaut** wurde
 - **Nachweis** einer abweichenden Nutzungsdauer durch Gutachten **möglich**

Grundanteil-Verordnung

	Gemeinde mit < 100.000 Einwohnern <u>und</u> Ø Preis für baureifes Land < 400 € / m²	Gemeinde mit ≥ 100.000 Einwohnern <u>oder</u> Ø Preis für baureifes Land ≥ 400 € / m²
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

eigene Geschäftseinheit: jedenfalls **pro angefangenen 400 m² Nutzfläche**

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

Betroffene Gemeinden 2016

Bundesland	jedenfalls betroffene Gemeinden (≥ 100.000 Einwohner)	in einigen Lagen betroffene Gemeinden (Ø Preis für Bauland ≥ 400 € / m² lt. Immobilienpreisspiegel 2016)
Wien	Wien (1,8 Mio.)	-
Steiermark	Graz (270.000)	-
Oberösterreich	Linz (200.000)	-
Salzburg	Salzburg (150.000)	Hallein (459) Salzburg Umgebung (520) St. Johann / Pongau (438) Zell am See (558)
Tirol	Innsbruck (130.000)	Innsbruck Land (672) * Kitzbühel (912) * Kufstein (437) Schwaz (472)
Niederösterreich	-	Baden (423) Krems Stadt (436) Mödling (529) Wien-Umgebung (436)
Vorarlberg	-	Bregenz (701) * Dornbirn (649) * Feldkirch (443)
Kärnten	-	-
Burgenland	-	-

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

Betroffene Gemeinden 2017

Bundesland	jedenfalls betroffene Gemeinden (≥ 100.000 Einwohner)	betroffene Gemeinden (Ø Preis für Bauland ≥ 400 € / m² lt. Statistik Austria)
Wien	Wien (1,8 Mio.)	-
Steiermark	Graz (270.000)	-
Oberösterreich	Linz (200.000)	-
Salzburg	Salzburg (150.000)	-
Tirol	Innsbruck (130.000)	Götzens (542) Mils (528) Seefeld in Tirol (430)
Niederösterreich	-	Perchtoldsdorf (442)
Vorarlberg	-	-
Kärnten	-	-
Burgenland	-	-

Änderung der Gebäude-AfA im Privatvermögen?

- keine Änderung der Nutzungsdauer
- keine Änderung der Grundanteils, wenn
 - dieser bereits der neuen Regelung entspricht
 - dieser in der Vergangenheit im Einzelfall nachgewiesen wurde (**Gutachten, Betriebsprüfung**)
- Änderung des Grundanteils, wenn
 - dieser in der Vergangenheit nicht im Einzelfall nachgewiesen wurde

Änderung des Grundanteils

- OHNE NACHWEIS des Grundanteils
 - Änderung gemäß Grundanteil-Verordnung
 - 20% / 30% / 40% Grundanteil
 - außer tatsächliche Verhältnisse weichen offenkundig erheblich von pauschalen Ansätzen ab
 - mehr als 50 % von den pauschalen Ansätzen
 - Ansicht Finanzverwaltung: Verhältnisse zum 01.01.2016 relevant
 - Einwohnerzahl
 - Baulandpreise
 - Anzahl Wohn- & Geschäftseinheiten

Änderung des Grundanteils

- MIT NACHWEIS des Grundanteils
 - durch Sachverständigen-Gutachten über die **Höhe** des Grundanteils
 - freie Beweiswürdigung durch Behörde
 - durch **Ableitung** aus der Grundstückswertverordnung (Wertverhältnis Grundwert zu Grundstückswert)
 - lt. BMF Info VI / 6 vom 12.05.2016, Punkt 1.2.2
 - Ansicht Finanzverwaltung: **Verhältnisse zum 01.01.2016 relevant**
 - **ABER**: SWK Artikel Dr. Bodis: bei Nachweis mittels **Gutachten** ist **Bewertungsstichtag** der **Beginn** der Einkunftserzielung

Exkurs: Grundstückswert-Verordnung

- **2 gleichwertige Verfahren** zur Ermittlung des Grundstückswertes
 - 1. **Addition** von **Grundwert** & **Gebäudewert** (Pauschalwertmodell)
 - 2. **Ableitung** aus den **Immobilien durchschnittspreisen** der **Statistik Österreich** (2016 der WKO)

Ermittlung Grundwert

- **Ableitung** aus **letztgültigem Einheitswertbescheid**
- „**Indexierung**“ mit **Faktor lt. GrWV**, da Einheitswerte auf Wertansätzen zum 1. Januar 1973 basieren

3-facher Bodenwert pro m²

(lt. dem letztgültigen Einheitswertbescheid)

x

anteilige **Grundfläche**

x

Faktor

(lt. GrWV)

=

Grundwert

Beispiele Faktoren It. GrWV

Bezirk	Faktor	Bezirk	Faktor	Bezirk	Faktor
1	3	9	7,5	17	5,5
2	4,5	10	3	18	6
3	4,5	11	4	19	7
4	3,5	12	3	20	2,5
5	2,5	13	4,5	21	7
6	5	14	5	22	6,5
7	2	15	1,5	23	5,5
8	3	16	4		

Ermittlung Sanierungszustand

Wieviele dieser Maßnahmen wurden in den letzten 20 Jahre umgesetzt? *			
☐ Erneuerung des Außenputzes mit Erneuerung des Wärmeschutzes			
☐ Austausch von mindestens 75 % der Fenster			
Erstmaliger Einbau oder Austausch von:			
☐ Heizungsanlagen			
☐ Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen			
☐ Badezimmern			
Ergebnis:	0 oder 1	2 oder 3	4 oder 5
	↓	↓	↓
Fertigstellung	unsaniert	teilsaniert	umfassend saniert

* **Bei Zuordenbarkeit** der Maßnahmen (Wohnungseigentum, DG-Ausbau)
Beurteilung **pro Gebäudeteil**, **sonst** Beurteilung **nach Überwiegen** (Umsetzung der Maßnahme bei > 50 % des Gebäudes)

Gebäudewerte in Wien

Gebäudewert in WIEN nach GrVV (in € / m²)

Fertigstellung	unsaniert	teilsaniert	umfassend saniert
Einfachste Gebäude (z.B. Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser), nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser sowie bei behelfsmäßiger Bauweise			
< 10 Jahre	367,50	367,50	367,50
10 - 20 Jahre	238,88	238,88	238,88
> 20 Jahre	110,25	110,25	110,25
Fabriks- & Werkstättengebäude sowie Lagerhäuser			
< 20 Jahre	882,00	882,00	882,00
20 - 40 Jahre	573,30	705,60	882,00
> 40 Jahre	264,60	705,60	882,00
Wohngebäude, soweit kein Richtwert- oder Kategorie-Mietzins gilt			
< 20 Jahre	1.470,00	1.470,00	1.470,00
20 - 40 Jahre	955,50	1.176,00	1.470,00
> 40 Jahre	441,00	1.176,00	1.470,00
andere Gebäude			
< 20 Jahre	1.047,38	1.047,38	1.047,38
20 - 40 Jahre	680,79	837,90	1.047,38
> 40 Jahre	314,21	837,90	1.047,38

Grundstückswert & Sanierung

- Zinshaus in 1160 Wien

- Grundfläche: 574 m²
- Nutzfläche: 1.205,50 m²
- Keller: 200 m²
- Baujahr: 1910
- Grundwert lt. GrWV: 350.400,-

- Grundstückswert:

- **unsaniert:** ~ **792.000,-** (657 / m²)
- **teilsaniert:** ~ **1.528.000,-** (1.268 / m²)
- **saniert:** ~ **1.822.500,-** (1.512 / m²)

Grundanteil

44 %

23 %

19 %

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. Restnutzungsdauer 64,67 Jahre)	<u>14.625,00</u>

Praxisfragen zur Änderung der Gebäude-AfA

- Was ist zu tun, **wenn** der ursprünglich angesetzte **Grundanteil unbekannt** ist?
 - **Annahme**, dass **Grundanteil** mit **20 %** angesetzt wurde
 - BMF Info VI / 6 vom 12.05.2016, Punkt 1.2.3
- Was ist zu tun, **wenn** die **AfA vom Einheitswert** bemessen wurde?
 - bisherige **AfA bleibt unverändert**
 - BMF Info VI / 6 vom 12.05.2016, Punkt 1.2.3

Praxisfragen zur Änderung der Gebäude-AfA

- Hat die Änderung der Gebäude-AfA **Auswirkungen auf** die Beurteilung, ob **Liebhaberei** vorliegt?
 - nach Ansicht BMF **keine Auswirkungen auf „laufende“ Prognoserechnungen**, da keine Änderung der Bewirtschaftung vorliegt
 - BMF Info VI / 6 vom 12.05.2016, Punkt 1.2.4
 - Reduktion der AfA führt zu höheren steuerlichen Ergebnissen
 - nur ein Kippen von Liebhaberei in Einkunftsquelle denkbar



Darstellung im Steuerbeiblatt 2016

AfA bei Neuerwerb 2016

Erwerb oder erstmalige Nutzung der Einkunftsquelle:		Beträge in Euro und Cent
Die Einkunftsquelle wurde im Erklärungsjahr entgeltlich erworben .		
Höhe der gesamten Anschaffungskosten (Grund und Boden und Gebäude)	☐ 5 9409	
a) Der auf das Gebäude entfallende Anteil an den gesamten Anschaffungskosten wurde nach der Grundanteilverordnung 2016 (GrundanteilV 2016) ermittelt und beträgt		
☐ 60% ☐ 70% ☐ 80%		
b) Der auf das Gebäude entfallende Anteil an den gesamten Anschaffungskosten wurde nach einem anderen Aufteilungsverhältnis ermittelt. Dieses beträgt in Prozent:	☐ 6	
Von den gesamten Anschaffungskosten entfallen auf das Gebäude (ohne Grundanteil)		☐ 5 9410

Änderung laufende AfA 2016

Absetzung für Abnutzung (AfA)

Aufgrund § 16 Abs. 1 Z 8 iVm § 124b Z 284 kommt es ab 2016 zu einer Änderung der AfA gegenüber dem Vorjahr (Zutreffendes bitte ankreuzen):

☐ ja ☐ nein

☒ 15 ☐ 9500



Sanierungsaufwand im Privatvermögen

Sanierungsaufwand im Privatvermögen

Sanierungsaufwand	2015	2016
- Herstellungsaufwand - Aufwendungen im Sinne des Denkmalschutzes - Aufwendungen im Sinne der § 3-5 MRG - Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen mit Förderungszusage	Restnutzungsdauer / 15 Jahre über Antrag	
- Instandsetzungsaufwand bei Wohngebäuden → Umrechnung von nicht abgesetzten Teilabsetzbeträgen auf verlängerte Restlaufzeit von 15 Jahren	10 Jahre	15 Jahre
- Instandsetzungsaufwand bei Betriebsgebäuden sowie - Instandhaltungsaufwand → keine Umrechnung von nicht abgesetzten Teilabsetzbeträgen auf verlängerte Restlaufzeit von 15 Jahren	Sofort- absetzung / 10 Jahre über Antrag	Sofort- absetzung / 15 Jahre über Antrag

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	14.625,-	19.500,-
<i>Offene Instandsetzung 2014: 26.000 abzgl. $2 \times 2.600 = 20.800$</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. $1 \times 20.000 = 180.000$</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>13.918,-</u>	900,-



Vielen Dank!

STINGL - TOP AUDIT Steuerberatung

StB Univ. Lekt. Mag. Bernhard Woschnagg MSc

email: office@stingl.com

tel: +43 1 604 01 51