

Immobilienkauf - trotz neuer Regelungen steuerlich interessant?

In wirtschaftlich instabilen Zeiten sind viele Anleger zu einer Flucht in Immobilien verleitet, da diese sichere Wertanlagen darstellen und durch das vorherrschende niedrige Zinsniveau an zusätzlicher Attraktivität gewinnen. Dies führte in den letzten Jahren zu einem unveränderten Boom am Wohnungsmarkt, dessen Ende sich bis jetzt noch nicht abgezeichnet hat. Die steuerlichen Begünstigungen dieser Investments wurden jedoch durch das jüngste Sparpaket der Regierung massiv eingeschränkt. In der Frage, ob ein Immobilienkauf nun noch eine attraktive Anlageform mit hoher Rendite darstellt, sind die neuen steuerlichen Regelungen genau zu prüfen und in diverse Überlegungen miteinzubeziehen.

Die Neuerungen auf einen Blick:

- Streichung der Spekulationsfrist von zehn Jahren: Der Erlös aus Immobilienverkäufen unterliegt von nun an grundsätzlich immer einem Steuersatz von 25 %.
- Geltend gemachte Vorsteuer im Zuge von Vermietungstätigkeit: Diese ist bei einem Verkauf oder privater Nutzung innerhalb von 20 Jahren (anstelle von bisher zehn Jahren) aliquot zurückzuzahlen.

Die Vermietung der Eigentumswohnung

Nach wie vor ist der Überschuss, welcher sich aus der Vermietungstätigkeit ergibt, bei der Einkommensteuerveranlagung mit einem Steuersatz von bis zu 50 % zu versteuern. Der Steuerpflichtige hat dabei die Möglichkeit, Ausgaben welche im ursächlichen Zusammenhang mit der Vermietertätigkeit stehen, von der Steuerbemessungsgrundlage abzuziehen. Unter diese **abzugsfähigen Aufwendungen** fallen u.a. die jährliche Abschreibung von 1,5% des Kaufpreises (ohne den Anteil für Grund und Boden), Maklergebühren, Verwaltungshonorare, Instandhaltungsaufwendungen für die Wohnung etc.. Darüber hinaus erlaubt der Gesetzgeber auch die Ansetzung von Zinsaufwendungen, die im Zuge der Kreditfinanzierung zu zahlen sind. Diese, meist hohen Beträge, führen in den Anfangsjahren oftmals zu (beachtlichen) Verlusten, welche der Steuerpflichtige mit anderen positiven Einkünften (z.B. Gehaltsbezug) verrechnen kann und so eine Schmälerung seiner insgesamten Steuerschuld bewirkt.

VERMIETUNG & VERPACHTUNG

Pilz + Rath,
Steuerberatung

GLEISDORF
Florianiplatz 12
Tel: 03112 / 2581-0

FÜRSTENFELD
Augustinerplatz 5
Tel: 03382 / 52513-0

www.pilz-rath.at

Beim **Verkauf** von Immobilien ergeben sich mit dem letzten Sparpaket jedoch Änderungen. Bislang war die Veräußerung einer Eigentumswohnung nach zehn Jahren uneingeschränkt steuerfrei. Diese Regelung wurde nun gekippt, wonach von jetzt an ein etwaiger „Spekulationsgewinn“ stets einem 25 %igen Steuersatz unterliegt.

Eine Ausnahme ist nur gegeben, sofern der Eigentümer die Immobilie ab Beginn für zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz genutzt hat. Ist dies erfüllt, kann der Eigentümer trotz der neuen Regelung nach zehn Jahren steuerfrei verkaufen.

Diese geänderte Gesetzeslage muss jedoch nicht unweigerlich einen Nachteil bedeuten. Wollte ursprünglich jemand vor Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren verkaufen, unterlag der Erlös der normalen Einkommensbesteuerung. Dies resultierte oftmals darin, dass bis zu 50 % an den Fiskus abzuführen waren, anstelle der jetzigen 25 %.

Umsatzsteuerrechtlich zeichnet sich folgendes Bild: Indem der Eigentümer das Wohnobjekt vermietet, nimmt er gemäß Umsatzsteuerrecht die Position eines „Unternehmers“ ein. Dies hat zur Folge, dass bei neu errichteten Objekten, die im Kaufpreis enthaltene Umsatzsteuer als Vorsteuer vom Finanzamt zurückgefordert werden kann. Eine neue Eigentumswohnung verbilligt sich dadurch um bis zu 15% des Kaufpreises. Jedoch ist zu beachten, dass folglich auch von den Mieteneinnahmen Umsatzsteuer abzuführen ist (10% bei Wohnungsmieten, 20% bei Büromieten).

Neu ist nun die Situation beim Verkauf der Immobilie. Bislang musste, wenn die Eigentumswohnung innerhalb von zehn Jahren veräußert oder für private Zwecke genutzt wurde, ein aliquoter Teil der ursprünglich vergüteten Vorsteuer an das Finanzamt zurückbezahlt werden. Diese Zehnjahresfrist wurde im Zuge des Sparpakets auf 20 Jahre ausgeweitet.

ACHTUNG:

Bei der Nutzung der steuerlichen Vorteile der Vermietung und Verpachtung ist immer die Problematik der „**Liebhaberei**“ im Hinterkopf zu behalten. Der Fiskus verlangt nämlich, dass Eigentumswohnungen innerhalb von maximal 23 Jahren samt Bauzeit einen Gesamtüberschuss erzielen. Dieser Forderung ist schon zu Beginn der Vermietungstätigkeit mit einer exakten Prognosekalkulation

Rechnung zu tragen, welche die zukünftige Profitträchtigkeit der Vermietungstätigkeit belegt. Je höher der Fremdanteil beim Kauf der Immobilie ist, desto größer ist auch die

VERMIETUNG & VERPACHTUNG

Pilz + Rath,

Steuerberatung

GLEISDORF
Florianiplatz 12
Tel: 03112 / 2581-0

FÜRSTENFELD
Augustinerplatz 5
Tel: 03382 / 52513-0

www.pilz-rath.at

Wahrscheinlichkeit, dass die Vermietungstätigkeit mittelfristig- und langfristig nicht in die Gewinnzone kommen wird. Dies hätte zur Folge, dass Verluste und die gesamten geltend gemachten Vorsteuern aberkannt würden.

Sollten Sie zu diesem Thema Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen dafür gerne zur Verfügung und bitten Sie, mit uns Kontakt aufzunehmen.