

**Mag. Stephanie Dillinger**  
*Steuerberaterin*  
S.I.B. Mag. Stefan Gruber Stb und WP GesmbH  
E-Mail: stephanie.dillinger@sib.co.at  
www.sib.co.at



## **Neuerungen in der Immobilienertragsteuer durch die Steuerreform 2015/2016**

**Im Rahmen der Steuerreform 2015/2016 erfolgte eine Neugestaltung der Besteuerung von Grundstücksverkäufen. Der nachfolgende Beitrag soll auf einige Eckpunkte dieser Reform näher eingehen.**

### **Erhöhung der Immobilienertragsteuer**

Eine der wesentlichsten Änderungen ist wohl die Erhöhung des linearen Steuersatzes von 25% auf 30%. Die Regelung betreffend den höheren Steuersatz von 30% tritt mit 1.1.2016 in Kraft und ist auf Veräußerungen nach dem 31.12.2015 anzuwenden. Für die Anwendbarkeit der neuen oder der alten Rechtslage ist auf das Veräußerungsgeschäft abzustellen – somit auf den Abschluss des Kaufvertrages – nicht auf die Übertragung des Eigentums.

### **Inflationsabschlag**

Eine weitere Änderung erfuhr der durch das Abgabenänderungsgesetz 2012 eingeführte Inflationsabschlag. Die Rechtslage bis 31.12.2015 sieht vor, dass bei Veräußerungen von Grundstücken, die im Privatvermögen stehen, ab dem 11. Jahr ein Inflationsabschlag in Höhe von 2% der Einkünfte iSd § 30 Abs 3 EStG (Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten) zum Tragen kommen kann. Im Betriebsvermögen besteht bis 31.12.2015 im Zusammenhang mit der Veräußerung von Grund und Boden die Möglichkeit der Berücksichtigung eines Inflationsabschlages. Der Inflationsabschlag wurde im Rahmen der Steuerreform 2015/2016 mit Wirkung ab dem 1.1.2016 ersatzlos aufgehoben.

### **Regelbesteuerungsoption**

Anstelle der Anwendung des linearen Steuersatzes von 30% besteht die Möglichkeit, eine Regelbesteuerungsoption abzugeben und damit die Einkünfte aus der Grundstücksveräußerung (gemeinsam mit den anderen Einkünften) zum Tarif zu versteuern. In diesem Fall ist es möglich, ab 1.1.2016 Werbungskosten, die mit der Veräußerung des Grundstücks im Zusammenhang stehen, zum Abzug zu bringen. Bis 31.12.2015 konnten bei einer privaten Grundstücksveräußerung nur die Kosten für die Mitteilung oder Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer in Abzug gebracht werden.

### **Ausgleich bzw. Verrechnung von Verlusten**

Führen private Grundstücksveräußerungen, auf die der besondere Steuersatz anwendbar ist, in einem Kalenderjahr insgesamt zu Verlusten, ist dieser nach der neuen Rechtslage auf 60% zu kürzen und gleichmäßig auf das Jahr der Entstehung und die folgenden 14 Jahre zu verteilen und ausschließlich mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auszugleichen. Anstelle der Verteilung kann der gekürzte Verlust auch im Jahr der Entstehung zur Gänze mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verrechnet werden. Die diesbezüglich noch bis 31.12.2015 geltende alte Regelung sieht hingegen vor, dass Verluste im Jahr der Entstehung im Ausmaß von 50% mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verrechnet werden können.

## **Hauptwohnsitzbefreiung**

Im Gesetz sind verschiedene Sachverhalte geregelt, bei deren Verwirklichung ein privater Grundstücksverkauf nicht zur Steuerpflicht gem. § 30 EStG (Immobilienvertragssteuer) führt. Eine dieser Ausnahmeregelungen betrifft die Veräußerung des bisherigen Hauptwohnsitzes. Die Befreiung von der Steuerpflicht kommt dann zum Tragen, wenn das veräußerte Objekt seit der Anschaffung oder Herstellung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre als Hauptwohnsitz gedient hat und dieser aufgegeben wird. Diese Regelung wurde im Zuge der Steuerreform 2015/2016 nicht berührt.

## **Mietverträge mit Kaufoption**

Im Falle des Abschlusses eines Mietvertrages mit Kaufoption nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz kommt es im Zeitpunkt der Unterschrift des Vertrages noch zu keiner Anschaffung bzw. Veräußerung der Wohnung. Der Mieter hat das Recht, die Wohnung unter den gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen, nach einer bestimmten Frist zu erwerben. Eine solche Option führt erst im Zeitpunkt der Ausübung der Option zum Zustandekommen des Verpflichtungsgeschäfts und damit zur Anschaffung des Wohnungseigentumsobjekts. Für die oben angesprochene zweijährige Frist ist daher nicht das Datum des Mietvertrages ausschlaggebend, sondern erst die Ausübung der Kaufoption und somit die Anschaffung der Wohnung. Bei Abschluss eines Mietvertrages mit Kaufoption, kommt es zu diesem Zeitpunkt noch nicht zum Anfallen von Grunderwerbsteuer. Erst durch die Annahme der Option wird der Kaufvertrag wirksam und die Steuerpflicht wird ausgelöst.

## **Einschränkung der Absetzbarkeit von Ausgaben zu Wohnraumschaffung/-sanierung**

Im Zuge der Steuerreform 2015/2016 kam es auch zur Einschränkung im Zusammenhang mit der Möglichkeit der Absetzbarkeit von Ausgaben zur Wohnraumschaffung oder Wohnraumsanierung im Rahmen der Sonderausgaben gem. § 18 EStG. Hier muss ab der Veranlagung für das Jahr 2016 mit der Bauausführung oder Sanierung vor dem 1.1.2016 begonnen worden oder der der Zahlung zugrunde liegende Vertrag vor dem 1.1.2016 abgeschlossen worden sein. Diese Einschränkung gilt vorerst für die Veranlagungen der Kalenderjahre 2016 bis 2020. Für die Geltendmachung im Rahmen der Steuererklärung ist eine Bestätigung der Bank bzw. der Baugenossenschaft über die erfolgten Zahlungen im jeweiligen Jahr erforderlich.

Im Rahmen der Steuerreform 2015/2016 kam es somit unter anderem zu wesentlichen Änderungen im Rahmen der Immobilienbesteuerung, die wir in diesem Artikel im Überblick behandelt haben. Die dargestellten Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt; wir ersuchen aber um Verständnis, dass diese weder eine persönliche Beratung ersetzen können, noch, aufgrund der Komplexität und des Umfangs der dargestellten Thematik jeder Aspekt beleuchtet werden konnte.