

Ing. Mag. Stefan Gruber

S.I.B. Mag. Stefan Gruber Stb und WP Gesmb

E-Mail: stefan.gruber@sib.co.at

www.sib.co.at



Überschussermittlung für eine Eigentumswohnung

In diesem Beitrag möchte ich Ihnen die Grundzüge für die Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten für eine Eigentumswohnung darstellen. Wir gehen auf den häufigen Fall der Immobilieninvestition ein: nämlich eine Immobilie im Privatvermögen, die zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung herangezogen wird.

Bei der Investition in eine Eigentumswohnung ist zuallererst dahingehend zu differenzieren, ob eine Altbauwohnung oder ein Neubauwohnung angeschafft wird. **Altbauwohnungen** liegen dann vor, wenn sich die Eigentumswohnungen in einem Objekt befinden, welches aufgrund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden ist. Diese Objekte unterliegen der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes (kurz MRG), also den Mietzinsbildungsvorschriften und dem Beendigungsschutz. Wird ein Zinshaus (Errichtung vor dem 8. Mai 1945) erst später parifiziert, unterliegt die gekaufte Eigentumswohnung trotzdem dem MRG in seinem Vollenwendungsbereich.

Neubauwohnungen (Baubewilligung nach dem 8.5.1945) unterliegen grundsätzlich entweder nur teilweise dem MRG bzw. gar nicht. In diesen Fällen – auch im Fall der Teilanwendung des MRG - kommen die Bestimmungen über die Mietzinsbildungsvorschriften nicht zur Anwendung. Dies ist geregelt in § 1 MRG.

Das Einkommensteuergesetz sieht für Objekte, die der Vollenwendung des MRG unterliegen, bestimmte steuerliche Begünstigungen vor (siehe unten).

In Form einer Überschussrechnung wird das einkommensteuerliche Ergebnis als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten oder bei Verlust als Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen ermittelt. Ertragssteuerlich sind die Einnahmen und Werbungskosten dem Jahr zuzuordnen, in dem sie angefallen sind. Regelmäßig wiederkehrende Einnahmen und Werbungskosten, die kurze Zeit (gem. EStR Rz 4631: bis zu 15 Tage) vor Beginn oder nach Beendigung des Kalenderjahres, zu dem sie wirtschaftlich gehören, bezahlt werden, gelten in diesem Kalenderjahr als geleistet.

§ 19 Abs. 3 EStG zählt verschiedene Werbungskosten auf, welche für den Fall, dass sie in Form von Vorauszahlungen geleistet werden und über das laufende und das folgende Jahr hinausgehen, auf den Zeitraum der Vorauszahlung aufzuteilen sind. Als häufigster Fall können hier die Fremdmittelkosten angeführt werden. Unter Fremdmittelkosten versteht man insbesondere Zinsen, aber nicht (!) Bearbeitungs-, Kredit- und Eintragungsgebühren (EStR Rz 1385).

1. Einnahmen

In die Überschussermittlung sind alle Einnahmen, welche im Zusammenhang mit der Nutzungsüberlassung der Immobilie erzielt werden, aufzunehmen. Ausschlaggebend ist hier der Zufluss der Einnahme. Vereinnahmte Betriebskosten sind auch dann zu erfassen, wenn sie direkt vom Mieter bezahlt werden. Diese sind dann sowohl als Einnahmen, als auch als Werbungskosten zu erfassen (Ausnahme EStR Rz 6412).

2. Werbungskosten

2.1 Absetzung für Abnutzung § 16 (1) Z 8

Wird das Vermietungsobjekt entgeltlich angeschafft, so sind als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Absetzung für Abnutzung (kurz AfA) die Anschaffungskosten (Kaufpreis, übernommene Schulden, Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr 1,1%, Notar-,

Rechtsanwalts- und Maklerkosten) heranzuziehen. Bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage ist allerdings jener Anteil, welcher auf Grund und Boden der Immobilie entfällt, auszuscheiden. Bisher konnte hier nach den allgemeinen Erfahrungen der Finanzverwaltung der ausgeschiedene Anteil für Grund und Boden grundsätzlich mit 20% anzusetzen (EStR Rz 6447). Im Zuge der Steuerreform 2015/2016 kam es hier jedoch zur Erfassung einer Bestimmung im § 16 Abs 1 Z 8 lit d EStG. Diese besagt, dass ohne Nachweis der Anteil von Grund und Boden 40% beträgt. Eine entsprechende Verordnung des Bundesministers für Finanzen zur nähere Präzisierung dieser Regelung ist derzeit noch in Arbeit – Grundanteilsverordnung 2015.

Wird eine bereits vermietete Eigentumswohnung unentgeltlich erworben, ist die Absetzung für Abnutzung des Rechtsvorgängers zu übernehmen und vom Erwerber fortzusetzen. Diese sogenannte „Buchwertfortführung“ wurde zeitgleich mit der Abschaffung der Erbschafts- und Schenkungssteuer seit dem 1.8.2008 eingeführt. Bis zu diesem Zeitpunkt konnten die fiktiven Anschaffungskosten als Bemessungsgrundlage für die AfA herangezogen werden.

Wird eine früher angeschaffte bzw. hergestellte oder unentgeltlich erworbene Eigentumswohnung, die am 31.3.2012 nicht steuerverfange ist, erstmalig vermietet, sind die fiktiven Anschaffungskosten als Bemessungsgrundlage für die AfA anzusetzen. Für die fiktiven Anschaffungskosten ist der Marktwert im Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung heranzuziehen.

§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG legt fest, dass als Absetzung für Abnutzung jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage angesetzt werden können. Bei Gebäuden, welche vor dem Jahr 1915 erbaut worden sind, kann gemäß den Einkommensteuerrichtlinien Rz 6444 ein AfA-Satz von 2 % herangezogen werden.

Dieser im Gesetz angeführte Abschreibungssatz ist eine widerlegbare Vermutung. Das bedeutet, dass eine kürzere Abschreibungsdauer angesetzt werden kann, soweit man in der Lage ist, diese mit einem Gutachten nachzuweisen und zu belegen..

2.2 Erhaltungsaufwand

Im Falle einer Eigentumswohnung, welche **für Wohnzwecke vermietet** wird, müssen die als Werbungskosten geltend gemachten Erhaltungsaufwendungen in einen Instandhaltungs- und einen Instandsetzungsaufwand getrennt werden (§ 28 Abs. 2 EStG).

Instandhaltungsaufwand liegt vor, wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden bzw. wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer der Wohnung kommt.

Ein Aufwand, welcher als Instandhaltungsaufwand zu qualifizieren ist, ist sofort im Jahr der Bezahlung als Werbungskosten anzusetzen. Der Steuerpflichtige hat aber ein Wahlrecht, diesen Instandhaltungsaufwand (wenn nicht jährlich anfallend) auf 15 Jahre (vor der Steuerreform 2015/2016: 10 Jahre) verteilt anzusetzen. Diese Verteilung auf 15 Jahre wird man wählen, wenn der Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen nicht mit positiven Einkünften ausgeglichen werden kann, da ein Verlustvortrag bei der außerbetrieblichen Einkunftsart Vermietung und Verpachtung nicht möglich ist.

Ein **Instandsetzungsaufwand** ist gegeben, wenn es zu einer wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder einer wesentlichen Verlängerung der Nutzungsdauer kommt. Eine wesentliche Erhöhung ist dann zu unterstellen, wenn unselbständige Gebäudeteile zur Gänze bzw. zu mehr als 25 % ausgetauscht werden (EStR Rz 6463). Bei Vermietung einer Eigentumswohnung wird als Bezugsgröße die vermietete Wohnung angesetzt. Der Instandsetzungsaufwand ist - nach Saldierung mit steuerfreien Subventionen - zwingend auf 15 Jahre (vor der Steuerreform 2015/2016: 10 Jahre) verteilt abzusetzen.

Bei einer Eigentumswohnung – vermietet für Wohnzwecke - fällt folgender Erhaltungsaufwand an:

- von 5 Fenstern werden 2 ausgetauscht (> als 25% der Fensteranzahl) – Instandsetzungsaufwand
- vom Fußboden 100 m² werden 15% erneuert (< als 25% der Fläche) – Instandhaltungsaufwand
- die gesamt Wohnung wird ausgemalt (> als 25% der Wandfläche) – Instandsetzungsaufwand

Hängt der Erhaltungsaufwand mit einem Vermietungsobjekt zusammen, welches **nicht für Wohnzwecke vermietet** wird, kann dieser Aufwand sofort als Werbungskosten geltend gemacht werden. Die o. a. Erhaltungsarbeiten sind daher sofort absetzbar. Der Steuerpflichtige hat aber gem. EStR Rz 6457 die Möglichkeit, diese Beträge auf 15 Jahre verteilt abzusetzen.

2.3 Herstellungsaufwand

Herstellungsaufwand sind Aufwendungen für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes sowie dessen Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung. Dies ist dann der Fall, wenn sich die Wesensart des Vermietungsobjekts durch diese Investition verändert (z.B. erstmaliger Einbau eines Bades oder einer Zentralheizung).

Grundsätzlich ist ein Herstellungsaufwand auf die Restnutzungsdauer zu verteilen und im Wege der AfA als Werbungskosten zu berücksichtigen.

Über Antrag können gem. § 28 (3) EStG unter anderem Aufwendungen im Sinne des § 3 bis § 5 MRG auf 15 Jahre verteilt beschleunigt abgesetzt werden, wenn es sich dabei um Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Altbauwohnung handelt (Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes).

2.4 Sonstige Werbungskosten

Neben den oben angeführten Werbungskosten sind bei der Überschussermittlung beispielhaft folgende Werbungskosten zu berücksichtigen:

- Zinsen und Finanzierungskosten für Darlehen zur Finanzierung der Immobilie
- Aufwand für steuerliche und rechtliche Beratung, welche nicht in Zusammenhang mit der Anschaffung der Immobilie steht
- sonstige Werbungskosten, die mit der Bewirtschaftung der Immobilie in Zusammenhang stehen

3. Liebhaberei

Neben der richtigen Erfassung der Werbungskosten ist immer zu überprüfen, ob die Vermietungstätigkeit als steuerrechtlich relevante Einkunftsquelle oder als Liebhaberei einzustufen ist.

Im Sinne des § 1 Abs. 2 **Liebhaberei-Verordnung** (LVO) ist die Vermietung einer Eigentumswohnung als sogenannte „kleine“ Vermietung einzustufen. In diesem Fall ist eine Prognoserechnung zu erstellen. In dieser Prognoserechnung ist darzulegen, dass im Zuge der Vermietung in 20 Jahren (zuzüglich 3 Jahre für Sanierungsarbeiten) ein Totalgewinn erwirtschaftet werden kann. Wird ein solcher Totalgewinn nicht erzielt, wird seitens der Finanzverwaltung für dieses Vermietungsobjekt bis zur Änderung der Bewirtschaftung Liebhaberei angenommen.

Bei Altbauwohnungen, die ja den Mietzinsbildungsvorschriften unterliegen, können in die Prognoserechnung anstatt der Kategoriemietzinse, Richtwertmietzinse oder landesgesetzlich begrenzten Mietzinse die fiktiven marktkonformen Mieten aufgenommen werden (LRL 2012 Rz. 62).

Dies hat zur Folge, dass eventuelle Werbungskostenüberschüsse aus dieser Vermietung mit anderen Einkünften nicht ausgeglichen werden können und dem Steuerpflichtigen umsatzsteuerrechtlich kein Vorsteuerabzug zusteht.

4. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Bereich „Eigentumswohnung“ ein wesentliches Beratungsumfeld darstellt. Wir als Berater sind hier gefordert, einerseits vor der Investitionsentscheidung aufzuzeigen, in welche unterschiedlichen Vermietungsobjekte der Steuerpflichtige investieren kann und andererseits im Zuge der Bewirtschaftung eine steueroptimale Überschussermittlung zu erarbeiten.

Der nächste Beitrag befasst sich mit den **umsatzsteuerlichen Rahmenbedingungen für eine Investition in eine Eigentumswohnung**.