

Ing. Mag. Stefan Gruber
stefan.gruber@sib.co.at



Mag. Stephanie Dillinger
stephanie.dillinger@sib.co.at

S.I.B. Mag. Stefan Gruber Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs Ges.m.b.H.
www.sib.co.at

Eigentumswohnung im Privatvermögen – einkommensteuerliche Rahmenbedingungen ab 2016

Für viele unserer Mandanten wird die Investition in Immobilien immer attraktiver. Die Anschaffung eines ganzen Zinshauses ist für viele finanziell nicht möglich. Die Investition in eine Eigentumswohnung wird eher in Erwägung gezogen. Dieses Investitionsobjekt wird auch oft als „Vorsorgewohnung“ bezeichnet. Dieser Marketingbegriff beschreibt einen möglichen Zweck der Investition, nämlich den der Altersvorsorge.

Die folgende Darstellung der steuerlichen Rahmenbedingungen geht auf den in der Praxis häufigsten Fall der Immobilieninvestition ein, nämlich jene Investition, welche **im Privatvermögen** gehalten und zur **Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung** herangezogen wird.

Zu allererst ist bei einer Investition in eine Eigentumswohnung zu unterscheiden, ob in eine Altbauwohnung oder in eine Neubauwohnung investiert wird. **Altbauwohnungen** liegen dann vor, wenn sich Wohnungen in einem Objekt befinden, welches vor dem 9. Mai 1945 baubewilligt worden ist. Diese Objekte unterliegen der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes, also der Mietzinsbildungs- und Verrechnungsvorschriften. **Neubauwohnungen** (Baubewilligung nach dem 8.5.1945) unterliegen nur teilweise dem Mietrechtsgesetz; insbesondere unterliegen sie nicht den Bestimmungen über die Mietzinsbildungsvorschriften.

Das einkommensteuerliche Ergebnis wird durch eine **Einnahmen-Werbungskosten-Überschussrechnung** ermittelt. Ertragssteuerlich sind die Einnahmen und Werbungskosten dem Jahr zuzuordnen, in dem sie zu- oder abgeflossen sind. Die einschränkenden Bestimmungen des § 19 (3) EStG sind zu beachten.

1. Einnahmen

Alle Einnahmen im Zusammenhang mit der Nutzungsüberlassung der Immobilie sind in die Überschussermittlung aufzunehmen. Bei Objekten, die der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes unterliegen, können Einnahmen und Ausgaben aus (verrechneten) Betriebskosten bei der Überschussermittlung außer Ansatz gelassen werden.

2. Werbungskosten

2.1. Absetzung für Abnutzung

Wird das Vermietungsobjekt entgeltlich angeschafft, sind als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Absetzung für Abnutzung die Anschaffungskosten zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Notar-, Rechtsanwalts- und Maklerkosten) unter Abzug eines Anteils für Grund und Boden anzusetzen.

Grundsätzlich konnte bis 31.12.2015 der Grundanteil gem. EStR Rz 6447 vereinfachend mit 20 % von den Anschaffungskosten berechnet werden.

Neue Rechtslage ab 1.1.2016 für Grundstücke im Privatvermögen:

Mit dem StRefG 2015/2016 wird im § 16 (1) Z 8 d EStG ein fingiertes Aufteilungsverhältnis für Grund und Boden in Höhe von 40 % der Anschaffungskosten festgelegt.

Dieses fingierte Aufteilungsverhältnis in Höhe von 40 % der Anschaffungskosten für den Anteil des Grund und Bodens kommt nicht zur Anwendung, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen oder das tatsächliche Aufteilungsverhältnis nachgewiesen wird (gem. BMF-Info kann der Grundanteil nach der GrundstückswertVO glaubhaft gemacht werden). Weiters ist im EStG eine Ermächtigung des BMF vorgesehen, anhand geeigneter Kriterien (z.B. Lage, Bebauung) abweichende Aufteilungsverhältnisse von Grund und Boden und Gebäude im Verordnungsweg festzulegen. Diese ist im Rahmen der Grundanteilverordnung 2016, BGBl Nr. II 92/2016, erfolgt.

Grundanteilverordnung (GrundanteilV 2016)

Gemeinden unter 100.000 Einwohner **und** durchschnittlicher Preis für Bauland unter 400 €/m²:

- Grundanteil 20 %

Gemeinden über 100.000 Einwohner (Wien, Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck) **oder** Preis für Bauland über 400 €/m² (zum Beispiel: Baden, Krems Stadt, Mödling, Wien – Umgebung):

- Gebäude mit mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten – Grundanteil: 30 %
- Gebäude bis zu 10 Wohn- und Geschäftseinheiten – Grundanteil: 40 %

Eine eigene Wohn- oder Geschäftseinheit liegt pro angefangenen 400 m² Nutzfläche vor.

Der auszuscheidende Anteil des Grund und Bodens ist nicht pauschal zu ermitteln, wenn er nachgewiesen wird. Der Nachweis kann beispielsweise durch ein Gutachten eines Sachverständigen erbracht werden. Ein vorgelegtes Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung der Behörde. Dieses Gutachten muss die Verhältnisse im Zeitpunkt der Anschaffung darlegen bzw auf den Anschaffungszeitpunkt zurückgehen (Ansicht des BMF). Ein weiterer Ansatzpunkt für eine davon abweichende Aufteilung kann aufgrund einer bereits erfolgten Feststellung im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen.

Der Anteil des Grund und Bodens ist gem. § 16 (1) Z 8 lit. d, 3. Satz EStG 1988 dann nicht pauschal auszuscheiden, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen. Eine erhebliche Abweichung ist dann gegeben, wenn der tatsächliche Grund und Boden um mind. 50 % abweicht.

Auf Grund der Übergangsbestimmung des § 124b Z 284 EStG ist festgelegt, dass der Grundanteil mit 1.1.2016 auch für bereits vermietete Gebäude anzupassen ist.

Im § 16 Abs. 1 Zi 8 EStG ist festgelegt, dass jährlich 1,5 % der Bemessungsgrundlage als Absetzung für Abnutzung angesetzt werden kann. Bei Gebäuden, welche vor dem Jahr 1915 erbaut worden sind, kann gemäß Einkommensteuerrichtlinien ein AfA-Satz von 2 % angesetzt 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, dies mit einem Gutachten zu untermauern.

Wird ein bereits früher angeschafftes oder hergestelltes Grundstück, das am 31.3.2012 nicht mehr steueranfällig war (Altgrundstück), ab 2013 erstmals vermietet, so können für die Berechnung der Absetzung für Abnutzung die fiktiven Anschaffungskosten des Mietobjektes als Basis für die steuerlich absetzbare Gebäudeabschreibung angesetzt werden (§ 124b Z 227 EStG).

Wird ein Wirtschaftsgut unentgeltlich erworben, ist die AfA des Rechtsvorgängers fortzusetzen (§ 16 (1) Z 8 b) EStG) (**Buchwertfortführung**). Es ist weder eine neue Bemessungsgrundlage noch ein neuer AfA-Satz zu ermitteln.

Liegt in derartigen Fällen zwischen der Beendigung der Vermietung durch den Rechtsvorgänger oder der im Zuge eines unentgeltlichen Erwerbes erfolgten Beendigung des Mietverhältnisses und dem neuerlichen Beginn der Vermietung durch den Steuerpflichtigen ein Zeitraum von **mehr als zehn Jahren**, bestehen keine Bedenken, für die AfA-Bemessung die fiktiven Anschaffungskosten heranzuziehen (siehe **EStR Rz 6433 f**).

2.1. Erhaltungsaufwand

Im Falle einer Eigentumswohnung, die **für Wohnzwecke vermietet wird**, muss beim Erhaltungsaufwand eine Trennung in Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand durchgeführt werden (§ 28 (2) EStG).

Ein **Instandhaltungsaufwand** liegt vor, wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden bzw. wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer kommt. Der Instandhaltungsaufwand ist sofort als Werbungskosten anzusetzen, wobei ein Wahlrecht besteht, insofern als dieser Instandhaltungsaufwand (wenn nicht jährlich anfallend) auch auf 15 Jahre verteilt werden kann (bis 31.12.2015 bestand das Wahlrecht, den Instandhaltungsaufwand auf 10 Jahre zu verteilen).

Instandsetzungsaufwand liegt vor, wenn es zu einer wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder einer wesentlichen Verlängerung der Nutzungsdauer kommt. Eine wesentliche Erhöhung ist dann zu unterstellen, wenn die unselbständigen Gebäudeteile zur Gänze bzw. zu mehr als 25 % ausgetauscht werden (EStR 6463). Bei Vermietung einer Eigentumswohnung wird als Bezugsgröße die gesamte Wohnung angesetzt. Der Instandsetzungsaufwand ist - nach Saldierung mit steuerfreien Subventionen - ab 2016 zwingend auf 15 Jahre verteilt abzusetzen (bis 31.12.2015: Verteilung auf 10 Jahre möglich).

Aufgrund der Übergangsbestimmung müssen sogenannte Alt-1/10-tel-Absetzungen ab 1.1.2016 auf einen Verteilungszeitraum von 15 Jahren umgerechnet werden. Jene Alt-1/10-tel-Absetzungen, die freiwillig gebildet wurden, sind nicht auf 15 Jahre umzurechnen.

Hängt der Erhaltungsaufwand mit einem Vermietungsobjekt zusammen, welches **nicht für Wohnzwecke vermietet wird**, kann der Erhaltungsaufwand sofort als Werbungskosten angesetzt werden. Es besteht auch hier ein Wahlrecht, diese Beträge auf 15 Jahre verteilt abzusetzen.

2.2. Herstellungsaufwand

Herstellungsaufwand sind Aufwendungen für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes sowie dessen Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung (z.B. erstmaliger Einbau eines Bades oder einer Zentralheizung, Versetzen von Fenstern und Türen).

Grundsätzlich ist ein Herstellungsaufwand auf die Restnutzungsdauer zu verteilen.

Über Antrag können gem. § 28 (3) EStG unter anderem Aufwendungen im Sinne des § 3-5 Mietrechtsgesetzes auf 15 Jahre verteilt beschleunigt abgesetzt werden, wenn eine Altbauwohnung vorliegt.

2.3. Sonstige Werbungskosten

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

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

Neben der steueroptimalen Erfassung der Werbungskosten ist immer zu überprüfen, ob die Vermietungstätigkeit als Einkunftsquelle oder als Liebhaberei einzustufen ist. Im Sinne der **Liebhaberei-Verordnung** liegt Liebhaberei dann vor, wenn die Eigentumswohnung nicht innerhalb von 20 Jahren (zuzüglich 3 Jahre für Anlaufverluste) einen Totalüberschuss (aufsummierte Einnahmen abzüglich aufsummierte Werbungskosten) erwirtschaftet hat.

Zusammenfassend

ist festzustellen, dass der Bereich „Eigentumswohnung“ ein wesentliches Beratungsumfeld darstellt. Wir als Berater sind hier gefordert, einerseits vor der Investitionsentscheidung die Möglichkeiten aufzuzeigen, in welche unterschiedliche Vermietungsobjekte investiert werden kann und andererseits im Zuge der Bewirtschaftung eine steueroptimale Überschussermittlung zu erarbeiten.