



LBG

Wir beraten Sie in Steuerfragen bei
Immobilienkauf & Immobilienvermietung

Österreich

Steuerberatung · Wirtschaftsprüfung · Consulting

Auswirkungen des Begutachtungsentwurfes – Steuerreform 2015

Der Begutachtungsentwurf zur Steuerreform 2015 wurde am 20.5.2015 veröffentlicht. Mit folgenden Änderungen ist im Hinblick auf die Vermietung von Immobilien zu rechnen.

▪ Grunderwerbsteuer:

Bis dato war vorgesehen, dass die Weitergabe von Immobilien im (engen) Familienverband begünstigt mit 2% vom 3fachen Einheitswert besteuert wurde. Die Steuerreform sieht vor, dass bei unentgeltlichen Erwerben (Schenkungen, Erbschaften) anstelle des 3-fachen Einheitswertes der Verkehrswert des Grundstücks als Bemessungsgrundlage herangezogen wird und der Tarif bis 250.000 0,5%, von 250.000 bis 400.000 2% und über 400.000 3,5% beträgt.

Im Bereich der Schenkung der gemeinsamen Wohnungen/Hauses an den Ehegatten wird die Begünstigung ausgeweitet.

Die sogenannte Vereinigung aller Anteile in einer Hand von Gesellschaften, die Grundstücke besitzen, liegt ab Steuerreform 2015 bereits vor, wenn 95% der Anteile von einer Person gehalten werden. Weiters wurde diese Bestimmung neben Kapitalgesellschaften auch auf Personengesellschaften erweitert.

▪ Einkommensteuer:

Da der Einkommensteuertarif zu Gunsten der Steuerpflichtigen angepasst wird, hat dies auch Auswirkungen auf die Besteuerung der Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien. So wird zum Beispiel der Eingangssteuersatz von derzeit 36,5% auf 25% reduziert und die Einkommensgrenze, ab der der Steuersatz auf 50% steigt, von 60.000 auf 90.000 erhöht. Je nach Einkommenshöhe beträgt der Vorteil bis zu rd. 2.150 pro Jahr.

Die Vermietung von Immobilien unterliegt grundsätzlich den Einkünften aus Vermietung&Verpachtung. Im Bereich der Einkünfteermittlung aus Vermietung&Verpachtung wurde

folgendes geändert: Die Absetzungen für nicht regelmäßig anfallende Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen konnte bisher auf 10 Jahre verteilt werden. Durch die Steuerreform wird dieser Zeitraum auf 15 Jahre verlängert.

Bei der Ermittlung der Abschreibung der Immobilie ist der Anschaffungspreis auf Gebäude und Grundanteil aufzuteilen. Bis dato konnte der Grundanteil ohne Nachweis mit 20% angenommen werden, dies wurde auf 40% erhöht. Als Folge dieser Änderungen können im Vergleich zur geltenden Rechtslage 20% der Anschaffungskosten der Immobilie nicht abgeschrieben werden.

Werden Immobilien verkauft fällt grundsätzlich eine Immobilienertragsteuer von 25% des Veräußerungsgewinnes an. Mit der Steuerreform 2015 wird dieser Steuertarif auf 30% angehoben. Weiters wurde die Möglichkeit der Berücksichtigung eines Inflationsabschlages ab dem 11. Jahr gestrichen. Die Änderungen bringen aber Vorteile mit sich und zwar können Verluste auf Immobilienverkäufen, die derzeit nur zu 50% mit den Einkünften aus Vermietung&Verpachtung verrechnet werden können, jetzt zu 60% verrechnet werden. Sollte der Verlust nicht im laufenden Jahr verrechnet werden können, wird eine Verteilungsmöglichkeit auf 15 Jahren vorgesehen.

Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass sich im Rahmen der Begutachtung und durch die Beschlüsse im Parlament noch Änderungen ergeben können. Für Beratungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

LBG Österreich, Dr. Andreas Unger, Steuerberater&Unternehmensberater, 01/53105 – 7223, a.unger@lbg.at

LBG

Österreich

Steuerberatung · Wirtschaftsprüfung · Consulting

WO SIE UNS FINDEN ...

... IM BURGENLAND

Eisenstadt, Ruster Straße 12-16, Tel (02682) 62195, eisenstadt@lbg.at
Großpetersdorf, Ungarnstraße 10, Tel (03362) 7346, grosspetersdorf@lbg.at
Mattersburg, Gustav-Degen-Gasse 3a, Tel (02626) 62317, mattersburg@lbg.at
Neusiedl/See, Franz-Liszt-G. 25-27, Tel (02167) 2495-0, neusiedl@lbg.at
Oberpullendorf, Hauptstr. 34/2, Tel (02612) 42319, oberpullendorf@lbg.at
Oberwart, Schulgasse 17, Tel (03352) 33415, oberwart@lbg.at

... IN KÄRNTEN

Klagenfurt, Villacher Ring 11, Tel (0463) 57187, klagenfurt@lbg.at
Villach, Europastraße 8 (Technologiezentrum), Tel (04242) 27494, villach@lbg.at
Wolfsberg, Johann-Offner-Straße 26, Tel (04352) 4847, wolfsberg@lbg.at

... IN NIEDERÖSTERREICH

St. Pölten, Bräuhausg. 5/2/8, Tel (02742) 355660, st-poelten@lbg.at
Gänserndorf, Eichamtr. 5-7, Tel (02282) 2520, gaenserndorf@lbg.at
Gloggnitz, Wiener Straße 2, Tel (02662) 42050, gloggnitz@lbg.at
Gmünd, Schloßparkg. 6, Tel (02852) 52637, gmueda@lbg.at
Hollabrunn, Amtsgasse 21, Tel (02952) 2305-0, hollabrunn@lbg.at
Horn, Josef-Kirchner-G. 5, Tel (02982) 2871-0, horn@lbg.at
Korneuburg, Kwizdastraße 15, Tel (02262) 64234, info@lbg-cd.at
Mistelbach, Franz-Josef-Straße 38, Tel (02572) 3842, mistelbach@lbg.at
Neunkirchen, Rohrbacherstr. 44, Tel (02635) 62677, neunkirchen@lbg.at
Waidhofen/Thaya, Raiffeisenpromenade 2/1/6, Tel (02842) 53412, waidhofen@lbg.at
Wr. Neustadt, Baumkirchnerring 6/2, Tel (02622) 23480, wr-neustadt@lbg.at

... IN OBERÖSTERREICH

Linz, Hasnerstraße 2, Tel (0732) 655172, linz@lbg.at
Ried, Bahnhofstraße 39b, Tel (07752) 85441, ried@lbg.at
Steyr, Leopold-Werndl-Straße 44/1, Tel (07252) 53556-0, steyr@lbg.at

... IN SALZBURG

Salzburg, St.-Julien-Str. 1, Tel (0662) 876531, salzburg@lbg.at

... IN DER STEIERMARK

Graz, Niesenbergg. 37, Tel (0316) 720200, graz@lbg.at
Bruck/Mur, Koloman-Wallisch-Pl. 10, Tel (03862) 51055, bruck@lbg.at
Leibnitz, Dechant-Thaller-Straße 39/3, Tel (03452) 84949, leibnitz@lbg.at
Liezen, Hauptplatz 3, Tel (03612) 23720, liezen@lbg.at

... IN TIROL

Innsbruck, Brixner Straße 1, Tel (0512) 586453, innsbruck@lbg.at

... IN WIEN

Wien, Boerhaavegasse 6, Tel (01) 53105-0, office@lbg.at

LBG Österreich GmbH Wirtschaftsprüfung & Steuerberatung
Unternehmenssitz & Geschäftsführung, FN 75837a, HG Wien
1030 Wien, Boerhaavegasse 6, Tel: +43 1 53105-0, office@lbg.at
450 engagierte Mitarbeiter/innen österreichweit.

WAS WIR FÜR SIE TUN ...

■ STEUERN & BETRIEBSWIRTSCHAFT

Österreichisches und internationales Steuerrecht, Betriebsprüfung, Rechtsmittel (BFG, VwGH), Finanzstrafverfahren, Steueroptimierung, Steuer-Check bei Verträgen, Jahresbudget, Finanzplan, Beratung bei Kauf/Verkauf, Gründung & Übernahme, Rechtsformwahl & Umgründung

■ BUCHHALTUNG, BILANZ, KOSTENRECHNUNG

Jahres- und Zwischenabschlüsse, Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, laufende Buchhaltung und wirtschaftlich aussagekräftige Monatsauswertungen, Kalkulation, Kostenrechnung, Financial Reporting

■ PERSONALVERRECHNUNG, ARBEITGEBER-BERATUNG

Gehaltsverrechnung, Beratung in Lohnsteuer-, Sozialversicherungs- und Arbeitsrechtsfragen, Stundensatzkalkulation, Expatriates, HR-Reporting

■ WIRTSCHAFTSPRÜFUNG & GUTACHTEN

Jahresabschluss- und Sonderprüfungen, Analysen, betriebswirtschaftliche Gutachten, Due Diligence bei Kauf & Verkauf, Unternehmensbewertung

■ BUSINESS-SOFTWARE & KAUFMÄNNISCHE ORGANISATION

Warenwirtschaft, Zeit- und Leistungserfassung, Kostenrechnung, Fakturierung, Mahnwesen, Buchhaltung, Zahlungsverkehr, Controlling

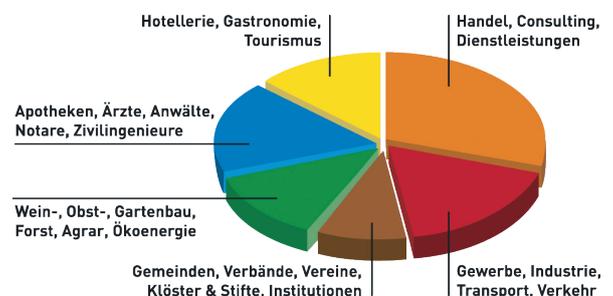
■ AGRAR-SOFTWARE, HARDWARE, SERVICE

LBG-Bodenwächter, LBG-Feld- & Grünlandplaner, LBG-Kellerbuch, LBG-Tierhaltung, LBG-AbHof, LBG-Registrierkassa, LBG-Business

■ FACHVORTRÄGE, SEMINARE, INHOUSE-WORKSHOPS

Referenten und Trainer aus den Fachgebieten: Steuern, Bilanz, Buchhaltung, Betriebswirtschaft, Business- & Agrar-Software

LBG-Klienten-Struktur:



Steuerberatung · Bilanz · Buchhaltung · Personalverrechnung · Gutachten · Prüfung · Unternehmensberatung



LBG – persönlich beraten.

österreichweit.

www.lbg.at