

**Immobilienbesteuerung.** Mehr Steuer auf Verkaufserträge, Mehrbelastungen bei vielen Erbschaften und Schenkungen: Das ist nicht das Einzige, was auf private Vermieter zukommt.

## „Mehrbelastung trifft die Kleinen“

VON CHRISTINE KARY

Wien. „Familien, kleine Eigentümer, Vorsorgewohnungsbesitzer.“ So umreißt der Wiener Rechtsanwalt Martin Prunbauer die Hauptbetroffenen der bevorstehenden Änderungen bei den Immobiliensteuern.

Prunbauer ist auch Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB) – so gesehen überrascht es nicht, dass er über die im Parlament beschlossenen Mehrbelastungen alles andere als glücklich ist. Einige Details, die er nennt, sind jedoch insofern überraschend, als sie bisher in der breiten Öffentlichkeit kaum diskutiert wurden und weitgehend unbemerkt geblieben sind.

So ist bei der Immobilienertragsteuer, die Verkäufer von Immobilien auf den Veräußerungsgewinn zahlen müssen, meist nur von der Erhöhung des Steuersatzes von 25 auf 30 Prozent die Rede. Dazu kommt aber noch eine weitere Änderung: Der Inflationsabschlag fällt weg. Wie Prunbauer kritisiert, betrifft diese zusätzliche Mehrbelastung nicht etwa Grundstücksspekulanten, sondern – ganz im Gegenteil – ausschließlich langjährige Liegenschaftseigentümer.

Nach der derzeit noch geltenden Rechtslage kann man diesen Abschlag auf die Ertragsteuer nämlich nur dann geltend machen, wenn man eine Immobilie nach mehr als zehn Jahren verkauft. Bemessungsgrundlage für die Steuer ist der nominale Mehrerlös (Veräußerungserlös minus Anschaffungskosten) abzüglich bestimmter Kostenpositionen (z. B. der Kosten für die Steuerelbstberechnung) – und ab dem elften Jahr eben auch abzüglich dieses Abschlags von jährlich zwei Prozent. Das soll der Geldentwertung Rechnung tragen. Künftig wird dieser Aspekt jedoch nicht mehr berücksichtigt: „Man muss in Zukunft auch Scheingewinne versteuern“, sagt Prunbauer.

### „Vom Sanieren abgeschreckt“

Generell kritisiert er, dass gerade „kleine“ private Vermieter durch die Steuerreform nicht zu Investitionen in ihre Gebäude motiviert, sondern eher davon abgeschreckt würden – was sich negativ auf die Baukonjunktur und generell auf die regionale Wirtschaft auswirke. Das beginne bei der Grunderwerbsteuer: Weil diese künftig auch im Familienkreis nach dem Verkehrswert bemessen wird, könnten Wohnungs- oder Hauseigentümer künf-

tig eher davon abgehalten werden, überhaupt noch Geld in eine Gebäudesanierung zu stecken, bevor sie die Immobilie an die nächste Generation weitergeben. Denn steigt durch die Sanierung der Wert der Wohnung oder des Hauses, steigt damit auch die Steuerlast. Das betrifft allerdings nicht nur Vermieter, sondern auch Haus- oder Wohnungsbesitzer, die ihre Immobilie selbst bewohnen. Dass nach wie vor unklar ist, wie der Immobilienwert als Bemessungsgrundlage für die Steuer zu ermitteln sein wird, trage zusätzlich zur Verunsicherung bei, sagt Prunbauer.

Eine weitere neue Belastung trifft tatsächlich nur Vermieter: die Verlängerung der Abschreibungsdauer für Instandsetzungsaufwendungen von zehn auf fünfzehn Jahre. Diese soll ab dem kommenden Jahr auch für bereits laufende Zehntelabsetzungen gelten. Außerdem wird bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) künftig der Wert des Grundstücks grundsätzlich mit 40 Prozent und jener des Gebäudes mit 60 Prozent angesetzt. Auch das verringert die Absetzmöglichkeiten, denn absetzbar ist nur der Wert des Gebäudes. Bisher galt ein Aufteilungsschlüssel von einem zu vier Fünftel.

### Grundbuch: Keine Mehrkosten

Zusätzlich trage auch noch die Diskussion über weitere Mietzinsbeschränkungen zur Verunsicherung bei, meint Prunbauer. Dazu kommt, dass auch in steuerlicher Hinsicht weitere Verschlechterungen befürchtet werden – etwa bei der Grundsteuer, über deren Erhöhung immer wieder laut nachgedacht wird. Auch da gelten ja derzeit noch die alten Einheitswerte.

Sorgen machen sich viele auch wegen der Gebühr für die Grundbucheintragung: Bei Weitergaben im erweiterten Familienkreis wird diese derzeit ebenfalls noch nach dem dreifachen Einheitswert bemessen (bzw. maximal nach einem Drittel des Verkehrswerts). Muss man womöglich auch da mit einer baldigen Anhebung der Bemessungsgrundlage auf den vollen Verkehrswert rechnen? Das wäre dann eine weitere Mehrbelastung, zusätzlich dazu, dass die Grunderwerbsteuer, die bei Erbschaften und Schenkungen anfällt, künftig in vielen Fällen höher sein wird. Auf „Presse“-Anfrage gab das Justizministerium, das dafür zuständig ist, jedoch Entwarnung: Derzeit seien keine Änderungen geplant.



Zinshausbesitzer müssen sich auf Mehrbelastungen einstellen.

[Fabry]

## Freibetrag wird höher

**Betriebe.** Bei begünstigten Übertragungen soll die Umstellung auf den Grundstückswert abgedeckt werden.

Wien. Im Zusammenhang mit den Änderungen bei der Grunderwerbsteuer gibt es auch gute Nachrichten für Unternehmer, die die Weitergabe ihres Betriebes planen: Liegenschaftsschenkungen im Rahmen von „begünstigten Betriebsübertragungen“ werden durch einen höheren Freibetrag entlastet. Das soll die Umstellung der Bemessungsgrundlage auf den Grundstückswert – dessen genaue Ermittlung in einer Verordnung festgelegt werden soll und der sich vom Verkehrswert ableiten wird – abfedern.

Bei einer begünstigten Betriebsübertragung muss der Ge-

schenkegeber über 55 Jahre alt oder erwerbsunfähig sein. Für solche Fälle gibt es einen „Betriebsfreibetrag“ von derzeit 365.000 Euro. Dieser wird auf 900.000 Euro erhöht.

Wie Steuerberater Erich Wolf erklärt, liegen die Steuerfallen allerdings im Detail: „Bei einer Teilentgeltlichkeit von Betriebsübertragungen soll die Grunderwerbsteuer wieder höher werden.“ Denn für den entgeltlichen Teil sind 3,5 Prozent des Grundstückswertes zu bezahlen. Sein Tipp für eine steueroptimale Gestaltung: „Ohne Wenn und Aber schenken – also ohne Gegenleistung.“ (cka)

## ÄRGERNIS DER WOCHE

VON CHRISTINE KARY

### Disneyland Paris: Höhere Preise für Deutsche?

EU prüft, ob ausländische Gäste draufgezahlt haben.

So etwas wie „Einheimischenpreise“ soll es ja auch schon in österreichischen Fremdenverkehrsarten gegeben haben. In Tirol zum Beispiel, aber nicht nur dort. Natürlich darf das nicht mehr sein – zumindest nicht so, dass es auffällt. Es wäre nicht nur marketingtechnisch eine Katastrophe – auch rechtlich geht das gar nicht. Ob der eine oder andere Betrieb trotzdem immer noch Rabatte gibt, die nicht jeder in gleicher Weise bekommt? Wer weiß.

Wer nun aber glaubt, so etwas sei typisch österreichisch, der irrt. Wie die APA und weitere Nachrichtenagenturen berichten, geht die EU-Kommission derzeit gerade Vorwürfen nach, dass der Vergnügungspark Disneyland Paris ausländische Gäste wegen ihrer Herkunft benachteiligt. „Wir prüfen gerade einige Beschwerden, davon viele gegen Disneyland Paris“, teilte eine Kommissionssprecherin in Brüssel der AFP mit. Der Vorwurf stehe im Raum, dass Disneyland Paris je nach Nationalität oder Wohnort der Besucher unterschiedliche Preise verlange, was gegen EU-Recht verstoße.

Laut „Financial Times“ soll Disneyland Paris speziell von deutschen und britischen Besuchern deutlich überhöhte Preise verlangen. Franzosen sollen für ein Premiumpaket von Europas größtem Freizeitpark 1346 Euro, Briten 1870 Euro und Deutsche sogar 2447 Euro gezahlt haben.

Seit der Luxemburger Jean-Claude Juncker EU-Kommissionspräsident wurde, laufe bei der Kommission eine Offensive gegen solche Handelsbarrieren, die zulasten der Verbraucher gingen. Auch US-Firmen wie Amazon, Google und Apple bekamen das schon zu spüren.

## Manchmal ist Abwarten besser

**Schenkungen.** Wann man Immobilien noch heuer weitergeben sollte – und wann nicht.

Wien. Wann zahlt es sich, rein steuerlich betrachtet, aus, eine Liegenschaft noch heuer weiterzugeben – also noch bevor die Änderungen bei der Grunderwerbsteuer in Kraft treten? Steuerberater Erich Wolf hat dafür eine Formel entwickelt.

Um diese anzuwenden, muss man zunächst beim Finanzamt die alten Einheitswerte ermitteln und dann ausrechnen, um wie viel höher der neue Grundstückswert ist. Nach Wolfs Berechnungen sprechen dann die folgenden Faktoren für eine rasche Weitergabe:

Bei einem Grundstückswert unter 250.000 Euro, wenn dieser das Zwölfwache des Einheitswerts übersteigt; bei einem Wert über 250.000 und unter 400.000 Euro, wenn er den dreifachen Einheitswert übersteigt; und jenseits der 400.000-Euro-Marke bereits, wenn

er das 1,71-Fache des einfachen Einheitswertes übersteigt. Wenn man also ohnehin plant, seine Liegenschaft in den kommenden Jahren unentgeltlich weiterzugeben, sei eine Schenkung noch in diesem Jahr steuerlich vorteilhaft, sofern der Grundstückswert den alten Einheitswert um die genannten Faktoren überschreitet, resümiert Wolf.

### Für Fremde wird es billiger

Ist der Grundstückswert dagegen niedriger, könne man sich mit der Schenkung Zeit lassen. Zu beachten sei dabei, dass jeder dieser Einheitswert-Vervielfacher nur innerhalb der jeweiligen Stufe gilt. Bei Überschreiten der jeweiligen Stufe entsteht ein neuer Vervielfacher. Auf noch ein Detail weist er hin: Wer eine Schenkung an jemanden plant, der laut der alten Regelung

nicht zum begünstigten Familienkreis gehört – das betrifft etwa auch Geschwister –, sollte warten, bis die neuen Regeln gelten. Denn in solchen Fällen sind nach der derzeitigen und nach der neuen Rechtslage die Verkehrswerte für die Bemessung der Grunderwerbsteuer heranzuziehen.

„Das ergibt ein interessantes Ergebnis: Die Übertragung ab 1. Jänner 2016 ist in jedem Fall steuerlich günstiger“, sagt Wolf. Denn der „Steuerrabatt“, der künftig bei Schenkungen für Werte unter 400.000 Euro gilt, lässt sich nur in der neuen Steuerära lukrieren.

Abzuwarten ist freilich auch noch die Verordnung des Finanzministers. Erst dann wird man genau wissen, wie der neue Grundstückswert, der sich vom Verkehrswert ableitet, zu ermitteln ist. (cka)

C/M/S

Law. Tax

Liebe(r) LeserIn,  
wir verstehen  
keinen Spaß.

Wenn es um Ihr Recht geht,  
kämpfen wir mit allen uns zur  
Verfügung stehenden Mitteln  
für Ihren Erfolg.

PS: Humor haben wir trotzdem.



Your World First  
cms-rrh.com