

Auf Immobilienbesitzer und Vermieter kommen im Zuge der Steuerreform große Belastungen zu. Rechtzeitig darauf zu reagieren ist daher ein Gebot der Stunde

Foto: SF



CAROLA SCHÖSSWENDER, Geschäftsführerin des ÖHGB Salzburg.

Fotos(3): ÖHGB Salzburg

# Achtung Steuerreform!

Private Immobilienbesitzer und Vermieter werden weiter belastet. Bei Fragen rund um neue Verordnungen und den richtigen Umgang damit, ist der österreichische Haus- und Grundbesitzerbund eine wichtige Anlaufstelle.

Sechzig Prozent, also mehr als die Hälfte der Österreicher, verfügen über privates Eigentum in Form von Grundstücken, Wohnungen oder Häusern. Diesen will man jetzt an den Kragen. „Die neue Steuerreform tritt am 1.1. 2016 in Kraft und bedeutet finanzielle Verschlechterungen für diesen Teil der Bevölkerung“, klagt Dkfm. Otto Fleischmann, Steuerexperte vom Haus- und Grundbesitzerbund Salzburg (ÖHGB). Trotz aller Einwände des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, der in jedem Bundesland mit eigenständigen Interessensvertretungen tätig ist, wurde von der Politik ein Belastungspaket geschürt und als Entlastungspaket für Einkommenssteuer präsentiert. „Das dafür benötigte Geld schöpft man einfach bei den Immobilienbesitzern ab“, so Fleischmann weiter, „Sie sind wieder einmal die „Melk-

kühe“ der Nation“. Zu allem Überduss würden einige Bestimmungen auch noch rückwirkend angewendet.

### Komplexe Regelungen erfordern Beratung

Etwa bei der Abschreibung. Hier wurde für die Berechnung bisher ein Grundanteil von 20 Prozent angesetzt. Laut neuer Bestimmung und mit dem Argument, die Grundpreise seien so stark gestiegen, müssen jetzt aber 40 Prozent vom Gesamtkaufpreis abgezogen werden, und nur mehr der restliche Betrag darf abgeschrieben werden. „Das gilt aber auch für Immobilienbesitzer, die ein Objekt bereits seit vielen Jahren vermietet haben“, erklärt Fleischmann, „außer der Vermieter kann nachweisen, dass der Grundteil damals beim Kauf tatsächlich einen geringeren Anteil am Gesamtpreis hat-



DR. LORENZ WOLFF, Vertrauensanwalt des ÖHGB Salzburg.



DKFM. OTTO FLEISCHMANN, Steuerexperte des ÖHGB Salzburg.

te. Das ist nicht immer einfach und oft mit Kosten, etwa für ein Gutachten, verbunden.“

### Unwissenheit kein Argument

Bei der Umsetzung der neuen Regelungen gilt übrigens das alte Prinzip der Holschuld. Vermieter, die so weitermachen wie bisher, können böse Überraschungen erleben. Oder umgekehrt: sich rechtzeitig zu informieren, kann böse Überraschungen verhindern helfen. Der ÖHGB ist in diesem Fall eine wichtige Anlaufstelle: „Wir greifen bei unseren Beratungen auf ausgewiesenen Experten zurück“ sagt Carola Schösswender, Geschäftsführerin der ÖHGB Landesstelle

Salzburg, „Eine Erstberatung ist in jedem Fall kostenlos, unsere Mitglieder können für einen Beitrag von nur 75 Euro pro Jahr jederzeit auf unser Beratungsangebot zurückgreifen. Zudem geht unser Steuerexperte Otto Fleischmann demnächst in einem Vortrag auf die Einzelheiten und Tücken der neuen Reform ein.“

### Für Zukunft vorsorgen

Der ÖHGB Salzburg berät seine Mitglieder in allen rechtlichen Belangen, so etwa auch bei Übertragungen von Immobilien in die nächste Generation. Seit Mitte August ist die Europäische Erbrechtsverordnung in Kraft. Sie kommt dann

### INFOS ÖHGB

- Der ÖHGB vertritt die Interessen von Haus-, Grund- und Wohnungseigentümern gegenüber der Gesetzgebung und macht auf deren Anliegen aufmerksam. Ebenso gibt er Stellungnahmen zu Gesetzesentwürfen ab.
- Jeder Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer kann dem Landesverband seiner Wahl beitreten und wird als Mitglied in allen Angelegenheiten rund um die Immobilie unterstützt.
- Dazu gibt es aktuelle Informationen im Internet, bei Veranstaltungen sowie in der Zeitung „Haus & Eigentum“.

zur Anwendung, wenn die Nationalität eines Immobilienbesitzers nicht mit seinem Wohnsitz übereinstimmt. „Prinzipiell eine gute Sache“, sagt Dr. Lorenz Wolff, Vertrauensanwalt des ÖHGB Salzburg „denn dann kann man im Testament bestimmen, welches Recht im Erbfall angewendet werden soll - das aus dem Herkunftsland des Besitzers oder das seines Wohnsitzlandes. Das ist für ausländische Immobilienbesitzer oder Österreicher im Ausland von großer Bedeutung.“ Dass es auch hier sinnvoll ist, rechtzeitig die Vorteile der einen oder anderen Form abzuwägen, versteht sich fast von selbst. Und natürlich bietet der ÖHGB auch hierzu eine umfassende Beratung an.

Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund Salzburg, Franz-Josef-Straße 12, 5020 Salzburg, Tel. 0662-848372, [oehgb-sbg.at](http://oehgb-sbg.at)



### VORTRAG

**Die Steuerreform 2015 für Immobilieneigentümer & Vermieter**  
 9. Sept. 2015, 18.30 Uhr, WIFI (großer Saal), Julius-Raab-Platz 2, 5020 Salzburg.  
 Veranstalter: ÖHGB Salzburg, Eintritt kostenlos!