



FACHKOMMENTAR

von Carola Schöbwendner

Geschäftsführerin des Österreichischen
Haus- und Grundbesitzerbundes in Salzburg

TEIL 2

Achtung Steuerreform!

Die ab 1.1.2016 in Kraft tretende Steuerreform bringt auch viele steuerrechtliche Änderungen für private Vermieter, die echte Mehrbelastungen bedeuten. Hier ein kleiner Auszug:

IMMOBILIENEINKOMMENSTEUER NEU. Die Steuersätze für Veräußerungsgewinne beim Verkauf von Liegenschaften im Privatbesitz werden von 25 % auf 30 % erhöht, bei Altvermögen von 3,5 % auf 4,2 %, bei Altvermögen mit Umwidmung nach 31.12.1987 von 15 % auf 18 %. Und: Die Abschreibung von Veräußerungsverlusten verteilt auf 15 Jahre bei Vermietungseinkünften wurde von 50 % auf 60 % erhöht. Ebenso gibt es ab 2016 keinen Inflationsabschlag mehr!

ÄNDERUNG DER AFA-BEMESSUNGSGRUNDLAGE. Bei der Absetzung für Abnutzung (AfA gem. § 16 Abs 1 Z 8 lit d ESTG) musste bei den Anschaffungskosten bebauter Grundstücke bisher schon ein Grundanteil von 20 % (nach RZ 6447) ausgeschieden werden. Nun wurde dieses Aufteilungsverhältnis – so nicht ein anderes nachgewiesen werden kann – auf 40 % verdoppelt! Achtung: Dies gilt auch für Gebäude, die vor 2016 vermietet wurden! Darüber hinaus obliegt es dem BM für Finanzen bei Abweichung nach eigenen Kriterien einen neuen Aufteilungsschlüssel festzulegen. Der Steuerpflichtige kann versuchen, mittels Gutachten einen anderen Aufteilungsschlüssel durchzusetzen.

VERLÄNGERUNG DER ABSETZDAUER für Instandsetzungen von 10 auf 15 Jahre bedeutet, dass Vermieter dafür jährlich einen geringeren Betrag geltend machen können. Vorsicht, dies gilt auch rückwirkend!

Gesamt betrachtet wird damit der Steuerdschungel für Vermieter noch komplexer und erfordert immer mehr Fachwissen. Der ÖHGB Salzburg steht Ihnen für weitere Fragen mit seinen (Steuer-)Experten gerne zur Seite.



Österreichischer
Haus- und
Grundbesitzerbund
Salzburg

Kompetenz unter einem Dach

Kontakt:
office@oehgb-sbg.at
www.oehgb-sbg.at