

Ertragsteuerliche Neuerungen bei Grundstücken ab 2016

Info-Blatt zu Steuer-News 2/2016

Ertragsteuerliche Neuerungen bei Grundstücken

Die Steuerreform 2015/2016 brachte bei der Abschreibung von Immobilien eine Reihe von Änderungen. In der sogenannten Grundanteilverordnung 2016¹ und einer BMF-Info zu den ertragsteuerlichen Änderungen im Zusammenhang mit der Besteuerung von Grundstücken und Kapitalvermögen durch das Steuerreformgesetz 2015/16² wurden nunmehr Details zur Vorgangsweise bei den Änderungen veröffentlicht.

Laufende Abschreibung

Für **betrieblich genutzte Betriebsgebäude** gilt für im Jahr 2016 beginnende Wirtschaftsjahre ohne Nachweis der Nutzungsdauer ein **einheitlicher Abschreibungssatz von bis zu 2,5%**³ (statt bisher 2%, 2,5% oder 3%). Der neu anzuwendende Abschreibungssatz ist von der ursprünglichen Bemessungsgrundlage zu berechnen. Vereinfacht kann er auch wie folgt ermittelt werden: Kürzung des bisherigen AfA-Betrages um 1/6 (bei bisheriger 3%iger Abschreibung).

Bei **Gebäuden, die für Wohnzwecke** überlassen werden, kommt sowohl im betrieblichen Bereich als auch bei der reinen Vermietung ein **Abschreibungssatz von 1,5% zur Anwendung**. Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer ist weiterhin möglich. Bei Zinshäusern, die vor 1915 erbaut wurden, kann weiterhin ein AfA-Satz von 2% angewendet werden⁴. Für Gebäude in Leichtbauweise können ebenfalls höhere AfA-Sätze herangezogen werden⁵.

Ermittlung des Grundanteils

Ab 1.1.2016 ist im außerbetrieblichen Bereich der Grundanteil grundsätzlich mit 40 % der Anschaffungskosten (bisher üblicherweise 20 %) anzusetzen. Damit erfolgte eine massive Kürzung der potentiellen Abschreibungsbasis. Zur Berücksichtigung unterschiedlicher örtlicher und baulicher Verhältnisse wurden jedoch im Verordnungsweg abweichende Regelungen getroffen. Gemäß der GrundanteilV ist ohne Nachweis (zB durch Gutachten, Gegenstand abgabenbehördlicher Prüfungsmaßnahmen) der Grundanteil nunmehr im Detail wie folgt zu ermitteln:

- **20% Grundanteil / 80% Gebäudeanteil:**
bei Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern, wenn der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land weniger als 400 € beträgt
- **30% Grundanteil / 70% Gebäudeanteil:**
bei Gebäuden mit mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten in
 - Gemeinden, in denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land mindestens 400 € beträgt ODER
 - Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern

¹ BGBl II 99/2016 vom 3.5.2016.

² BMF-010203/0142-VI/6/2016 vom 12.5.2016.

³ § 8 EStG.

⁴ Wie dies bereits bisher in der Rz 6444 EStR geregelt war.

⁵ Rz 3139 a EStR.

• **40% Grundanteil / 60% Gebäudeanteil:**

bei Gebäuden mit bis zu 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten in

- Gemeinden, in denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land mindestens 400 € beträgt ODER
- Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern

Grundanteil	Einwohner/Gemeinde		EUR/m ² für baureifes Land		Wohn-/Geschäfts-einheiten
20%	weniger als 100.000	UND	weniger als 400		
30%	zumindest 100.000	ODER	zumindest 400	UND	mehr als 10
40%	zumindest 100.000	ODER	zumindest 400	UND	bis zu 10

Beispiel: Bei einem Zinshaus in Wien mit 20 Wohnungen muss man 30% Grundanteil ausscheiden.

Derzeit haben folgende Gemeinden mindestens 100.000 Einwohner: Wien, Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck.

Unter baureifem Land werden als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke verstanden. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise sind anhand eines Immobilienpreisspiegels glaubhaft zu machen. Eine Geschäftseinheit liegt jedenfalls pro angefangenen 400 m² Nutzfläche vor.

Für zum 1.1.2016 bereits vermietete Grundstücke ist auf die Verhältnisse zum 1.1.2016 abzustellen. Weichen die tatsächlichen Verhältnisse jedoch erheblich (dh um zumindest 50 %) von den ermittelten pauschalen Werten ab, so ist der Grundanteil nicht nach der GrundanteilV zu ermitteln.

Nach wie vor ist es aber möglich, den Grundwert durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen oder den Grundwert durch eine Berechnung nach der Grundstückswertverordnung glaubhaft zu machen.

Die neuen pauschalen Aufteilungsverhältnisse sind erstmalig bei der Veranlagung für das Jahr 2016 anzuwenden. Wurde vor 2016 ohne Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses (zB Gutachten, ausdrücklicher Gegenstand abgabenbehördlicher Prüfungsmaßnahmen) von Grund und Boden und Gebäude eine davon abweichende pauschale Aufteilung vorgenommen, sind die fortgeschriebenen Anschaffungskosten des Gebäudes und die Anschaffungskosten des Grund und Bodens mit Wirkung ab 01.01.2016 entsprechend der GrundanteilV anzupassen. Dafür sind die fortgeschriebenen Anschaffungskosten des Gebäudes im Verhältnis der vorgesehenen oder im Jahr 2016 nachgewiesenen Aufteilung zu der ursprünglich angewendeten Aufteilung abzustocken und auf die Anschaffungskosten von Grund und Boden zu übertragen. Die Absetzung für Abnutzung ist entsprechend anzupassen.

Beispiel: Im Jahr 2006 wurde ein bebautes Grundstück mit den Anschaffungskosten von 1.000.000 € erworben. 80% wurden dem Gebäude (800.000 €) und 20% dem Grund und Boden (200.000 €) zugeordnet. Für das Gebäude wurde bis 2016 eine AfA von 12.000 € geltend gemacht (1,5% von 800.000 €). Der Restbuchwert des Gebäudes beträgt daher zum 31.12.2015 680.000 € (= 800.000 € abzüglich 12.000 € für 10 Jahre).

Ab 2016 ändert sich ohne Nachweis eines abweichenden Verhältnisses das Aufteilungsverhältnis von Gebäude zu Grund und Boden von 80:20 zu 60:40. Die Bemessungsgrundlage für die AfA sind daher 600.000 €. Die AfA beträgt daher 9.000 € p.a.

Vom Restbuchwert des Gebäudes (fortgeschriebene Anschaffungskosten) zum 31.12.2015 in Höhe von 680.000 € sind zum 1.1.2016 25% den Anschaffungskosten des Grund und Bodens zuzuschlagen. Auf Grund und Boden entfallen Anschaffungskosten in Höhe von 370.000 € (200.000 € plus 25% von 680.000 €, ds 170.000 €). Die fortgeschriebenen Anschaffungskosten des Gebäudes betragen daher 510.000 € (680.000 € minus 170.000 €) und reduzieren sich um die jährliche AfA von 9.000 €.

Sind in Fällen, in denen in der Vergangenheit der Gebäudeanteil pauschal angesetzt wurde (mit beispielsweise 80% der Anschaffungskosten des bebauten Grundstückes), nachträgliche Herstellungsaufwendungen angefallen, sind diese Aufwendungen bei der „Überführung“ des Aufteilungsverhältnisses mangels Grundanteils auszuscheiden.

Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen

Die Verteilungszeiträume von Instandsetzungsaufwendungen bzw. wahlweise von Instandhaltungsaufwendungen werden ab 2016 von 10 auf 15 Jahre verlängert⁶. Die Verlängerung gilt auch für bereits laufende Zehntelabsetzungen für Instandsetzungsaufwendungen. Freiwillig in der Vergangenheit begonnene Zehntelabsetzungen (zB zur Vermeidung eines ansonsten nicht ausgleichbaren Verlustes) laufen aber unverändert weiter.

Inflationsabschlag

Bei Veräußerung von Grund und Boden darf ab 1.1.2016 (bzw. in Wirtschaftsjahren, die nach dem 31.12.2015 enden) kein Inflationsabschlag mehr berücksichtigt werden.

⁶ § 4 Abs 7 bzw. § 28 Abs 2 EStG.