



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Jänner 2016

VERMIETETE IMMOBILIEN UND RECHTSFORM AB 2016[©]

Immobilien können durch natürliche Personen, Personengesellschaften, Stiftungen oder Kapitalgesellschaften erworben werden. Die steuerlichen Vor- und Nachteile haben wir bereits in unserer Info vom Dezember 2014 übersichtsweise dargestellt. Durch die Steuerreform 2015/2016 ergeben sich neue Entscheidungsparameter.

- * Bei Kapitalgesellschaften ist die Einstufung zu den Einkünften aus **Gewerbebetrieb** klar geregelt.
- * Eine Personengesellschaft kann **vermögensverwaltend** oder **gewerblich** tätig sein.
- * Eine natürliche Person wird im Regelfall bei Vermietung von Immobilien im **außerbetrieblichen Bereich** tätig werden, demnach Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Auch in diesem Fall kann es, insbesondere bei der Einstufung als Grundstückshändler, auch gewerbliche Einkünfte geben.

Alle diese Überlegungen sollten vor Erwerb einer Immobilie angestellt werden. Eine nachträgliche Sanierung von falschen Entscheidungen ist sehr geld- und zeitaufwändig.

Neben der persönlichen Vorliebe, der Finanzierungsmöglichkeit, etc ist auch die **Art** der Immobilie (Betriebsgebäude, Zinshaus, etc), der Zustand (neu, sanierungsbedürftig), **Bewirtschaftung**, **Rechtsnachfolgeüberlegungen**, ua. der künftig zu vermietenden Immobilie zu prüfen.

Die beiliegende Übersicht kann bloß als Gedankenanstoß dienen und es muss daher ein Erwerb jedenfalls gemeinsam mit Experten hinsichtlich rechtlichen, finanziellen und steuerrechtlichen Überlegungen geprüft werden.

↪ Übersicht nachstehend

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604.01.51 -- 0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien



VERMIETETE IMMOBILIE UND RECHTSFORM

	GmbH	Pers-Ges ⁷⁾	außer - betrieblich
<ul style="list-style-type: none"> • Anschaffung: <ul style="list-style-type: none"> - Mindest-AfA normal - Mindest-AfA Wohnzwecke 	<p style="text-align: center;">2,5%</p> <p style="text-align: center;">1,5%</p>	<p style="text-align: center;">2,5%</p> <p style="text-align: center;">1,5%</p>	<p style="text-align: center;">1,5%¹⁾</p> <p style="text-align: center;">1,5%¹⁾</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Investitionen: <ul style="list-style-type: none"> - Instandhaltung - Instandsetzung Wohngebäude <li style="padding-left: 20px;">andere - Herstellung Aktivierung begünstigt - § 10 MRG – Herstellung auf Antrag 	<p style="text-align: center;">1/1</p> <p style="text-align: center;">1/15⁹⁾</p> <p style="text-align: center;">1/1</p> <p style="text-align: center;">2,5%</p> <p style="text-align: center;">(1/10)³⁾</p> <p style="text-align: center;">2,5%</p>	<p style="text-align: center;">1/1</p> <p style="text-align: center;">1/15⁹⁾</p> <p style="text-align: center;">1/1</p> <p style="text-align: center;">2,5%</p> <p style="text-align: center;">(1/10)³⁾</p> <p style="text-align: center;">2,5%</p>	<p style="text-align: center;">1/1²⁾</p> <p style="text-align: center;">1/15</p> <p style="text-align: center;">1/1</p> <p style="text-align: center;">1,5%</p> <p style="text-align: center;">1/15⁴⁾</p> <p style="text-align: center;">1/10</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Gewinnfreibetrag: 	nein	ja	nein
<ul style="list-style-type: none"> • Verluste: 	Vortrag	Vortrag	kein Vortrag
<ul style="list-style-type: none"> • Veräußerungsgewinn bei Voll- Ausschüttung/Spekulationsgewinn: 	45,625% ¹⁰⁾	30% ⁸⁾	30% ⁸⁾
<ul style="list-style-type: none"> • Sozialversicherungspflicht: 	(ja) ⁵⁾	ja	nein
<ul style="list-style-type: none"> • Nachversteuerung der begünstigten Teilabsetzbeträge für Herstellungsaufwand („besondere Einkünfte-Äquivalent“ bei außerbetrieblichen Einkünften) bei Veräußerung/ Ausschüttung: 	45,625%	30%	30% ⁶⁾

¹⁾ gem Rz 6444 EStR 2% bei Errichtung des Gebäudes vor 1915

²⁾ 1/15-Wahlmöglichkeit für nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten gem § 28 Abs 2 EStG

³⁾ eingeschränkt auf Denkmalschutz mit Bescheinigung gem § 8 Abs 2 EStG, ausgenommen wenn vermögensverwaltend, dann V + V = außerbetrieblich, sh Fußnote ⁴⁾

⁴⁾ für Verbesserung § 3-5 MRG, Förderungszusicherung Wohnhaussanierung und Denkmalschutz gem § 28 Abs 3 EStG bei Zwangsmieten auf kürzere Laufzeit auch 1/10 möglich

⁵⁾ Geschäftsführerbezüge und Ausschüttungen an diesen

⁶⁾ wenn Liegenschaft steuerverfänglich, sonst 15% von den in den letzten 15 Jahren vorgenommenen Teilabsetzbeträgen für Herstellungsaufwand, neben der Pauschalbesteuerung gem § 30 Abs 4 EStG

⁷⁾ soweit nicht vermögensverwaltend

⁸⁾ insoweit bei nicht steuerverfänglichen Grundstücken keine Pauschalbesteuerung gem § 30 Abs 4 EStG gewählt wird

⁹⁾ ausgenommen Dienstwohnungen

¹⁰⁾ bei Vollthesaurierung nur 25% KöSt