



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Oktober 2016

AUFTEILUNG DER ANSCHAFFUNGSKOSTEN VON BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN IM AUSSERBETRIEBLICHEN BEREICH[©]

Bereits in unserer Info vom Mai 2016 haben wir über die Grundanteilsverordnung 2016 berichtet. Nun liegen Detailinformationen in Form einer BMF-Info vor.

Wie bereits berichtet, beträgt der **Grundanteil** bei Einkünften aus Vermietungen **ab dem 1.1.2016 40% der Anschaffungskosten** und der **Gebäudeanteil 60%** der Anschaffungskosten (pauschales Aufteilungsverhältnis bei außerbetrieblichen Einkünften; § 16 Abs 1 Z 8 lit d EStG). Ein abweichendes Aufteilungsverhältnis kann unter Beachtung der **Grundanteilsverordnung** (GrundanteilV) 2016 festgelegt werden.

Folgende Themen werden in der BMF-Info erörtert:

- **Aufteilungsverhältnis bei Einkünften aus privater Grundstücksveräußerung**
Das gesetzlich pauschale Aufteilungsverhältnis oder das Aufteilungsverhältnis laut der GrundanteilV kann auch bei den Einkünften aus **privater Grundstücksveräußerung** angewendet werden. Bei nicht vermieteten Grundstücken ist das pauschale Aufteilungsverhältnis im Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstückes zu ermitteln.
- **Erläuterungen zur GrundanteilV 2016**
Das BMF-Info erläutert unter anderen folgende Punkte der GrundanteilV 2016:
 - Merkmal der **Wohn- und Geschäftseinheit**: Je angefangene 400 m² ist von einer eigenen Geschäftseinheit auszugehen.
 - Der durchschnittliche **Quadratmeterpreis** für baureifes Land ist durch einen **Immobilienpreisspiegel** mit Abbildung auf Gemeindeebene nachzuweisen.
 - **Baureifes Land** sind alle Grundstücke, die eine sofortige Bebauung ermöglichen und die alle baurechtlichen Anforderungen erfüllen (Bauliche Nutzung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist möglich).
 - Der Anteil des **Grund und Bodens** ist nicht pauschal aufzuteilen, wenn der tatsächliche Grundanteil **erheblich** davon abweicht (**Abweichung** des tatsächlichen Grundanteils um mindestens 50% vom vorgegebenen pauschalen Grundanteil; zB bei einem pauschalen Grundanteil) von 40% muss der tatsächliche Grundanteil mindestens $40\% \times 1,5 = 60\%$ betragen). Bei einer erheblichen Abweichung sind die Größe und der Zustand des Gebäudes im Verhältnis zur Grundfläche zu beachten.
 - **Beispiele** für eine erhebliche Abweichung: kleines Wochenendhaus mit großer Grundfläche in guter Lage; vermietbare Gebäude in sehr schlechtem technischen Zustand.

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 -- 0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien



- Der **Nachweis** des Aufteilungsverhältnisses kann auch entsprechend dem Verhältnis von Grundwert zum Gebäudewert nach § 2 Abs 2 und 3 der **Grundstückswertverordnung** erbracht werden. Auf der Homepage des BMF findet sich unter „**Berechnungsprogramme**“ der „Grundstückswertrechner“ nach der Grundstückswertverordnung.

→ **Anpassung des Aufteilungsverhältnisses bei bereits vermieteten Gebäuden ab 2016**

Das pauschale Aufteilungsverhältnis und die GrundanteilV 2016 sind auch auf **bereits vermietete** Gebäude anzuwenden. Für die Anwendung der GrundanteilV 2016 sind bei vermieteten Gebäuden die **Verhältnisse zum 1.1.2016** heranzuziehen.

Bei Anwendung der neuen pauschalen Aufteilungsverhältnisse ist die Abschreibung der vermieteten Gebäude zu vermindern. Hat das bisherige Aufteilungsverhältnis zum Beispiel **80%/20%** betragen, ist die Abschreibung bei einer Anpassung auf das Aufteilungsverhältnis **60%/40%** um **25% zu reduzieren** und der **Gebäudewert** um **25% zu erhöhen**. Die Veränderung von 25% errechnet sich wie folgt: Der neue Gebäudeanteil von 60% entspricht 75% des Anteils von 80% ($= 1 - (60:80) = 0,25$). Bei einem alten Aufteilungsverhältnis von 80%/20% und einem neuen Aufteilungsverhältnis von 70%/30% ist die Abschreibung um **12,5%** zu reduzieren und der Gebäudewert um 12,5% zu erhöhen. Die Veränderung von 12,5% errechnet sich wie folgt: Der neue Gebäudeanteil von 70% entspricht 87,5% des Anteils von 80% ($= 1 - (70:80) = 0,125$).

Beispiel zur Anpassung des Aufteilungsverhältnisses bei bereits vermieteten Gebäuden ab 2016

Aufteilung bis 31.12.2015	
Anschaffungskosten gesamt 2006	100.000.000
davon 20% Grund	200.000
davon 80% Gebäude	800.000
Jährliche AfA 1,5%	12.000 (= 800.000* 1,5%)
AfA 2006 – 2015 (10 Jahre)	120.000 (= 12.000* 10)
Restbuchwert Gebäude 31.12.2015	680.000 (= 800.000 – 120.000)
Aufteilung ab 01.01.2016	
40% Grund	400.000
60% Gebäude	600.000
AfA-Bemessungsgrundlage ab 2016	600.000 (= 1.000.000* 60%)
jährliche AfA 1,5% ab 2016	9.000 (= 600.000* 1,5%)
Verminderung AfA	- 3.000 (= - 25% = 12.000* 25%)
Erhöhung Restbuchwert Grund/ Verminderung Restbuchwert Gebäude	+/- 25% (= 1 – (60:80) = 0,25)
Restbuchwert Grund 1.1.2016	370.000 (= 200.000 + 25%* 680.000)
Restbuchwert Gebäude 1.1.2016	510.000 (=680.000 – 25%* 680.000 oder 600.000 – 10* 9.000)



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Ist dem Steuerpflichtigen nur die **laufende Abschreibung bekannt** (ohne Informationen zum ursprünglichen Aufteilungsverhältnis), kann ein ursprüngliches Aufteilungsverhältnis von **80%/20% angenommen** werden. Eine Anpassung des pauschalen Aufteilungsverhältnisses unter Beachtung der GrundanteilV 2016 ist erforderlich.

Bei vermieteten Gebäuden gelten folgende **Ausnahmen** vom pauschalen Aufteilungsverhältnis:

- Nachweis des abweichenden Aufteilungsverhältnisses durch ein **Gutachten**
- Nachweisbare Feststellung und Überprüfung des Aufteilungsverhältnisses im Zuge einer **Außenprüfung** durch das Finanzamt
- Fortführung der bisherigen Abschreibung beim **Einheitswert** als Bemessungsgrundlage für die Abschreibung (§ 16 Abs 1 Z 8 lit b ESIG)
- **Nachträgliche Herstellungsaufwendungen** sind unverändert mit dem bisherigen AfA-Satz abzuschreiben

→ **Auswirkung des geänderten Aufteilungsverhältnisses auf die Liebhaberei**

Durch die Änderung des Aufteilungsverhältnisses von Grund und Boden ändert sich der jährliche Abschreibungsbetrag. Eine Änderung des Abschreibungsbetrages gilt **nicht als eine Änderung der Bewirtschaftung** nach der Liebhabereiverordnung. Durch die Änderung des jährlichen Abschreibungsbetrages ist **keine Anpassung** bisheriger **Prognoserechnungen** erforderlich.

↪ **Überarbeitete (auf Basis Immobilienpreisspiegel 2016) Übersicht nachstehend**



GRUNDANTEIL-VERORDNUNG 2016

Gemeinde unter 100.000 Einwohnern und Ø Preis für baureifes ¹⁾ Land unter 400 €/m²	Gemeinde ab 100.000 Einwohnern oder Ø Preis für baureifes Land ¹⁾ mehr als 400 €/m²
20% Grundanteil	Gebäude mit mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten²⁾
	30% Grundanteil
	Gebäude mit bis zu 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten²⁾
	40% Grundanteil

BEACHTEN: Eine **pauschale Ermittlung** des Grundanteils nach (Gesetz oder Verordnung) ist **nicht zulässig**, wenn die **tatsächlichen Verhältnisse** offenkundig **erheblich** (um zumindest 50%) von den pauschalen Ansätzen **abweichen!**

Betroffene Gemeinden

Bundesland	jedenfalls betroffene Gemeinden (mehr als 100.000 Einwohnern)	in einigen Lagen betroffene Gemeinden (Ø Preis für Bauland mehr als 400 €/m ² lt Immobilienpreisspiegel 2016)
Wien	Wien (1,8 Mio)	-
Steiermark	Graz (270.000)	-
Oberösterreich	Linz (200.000)	-
Salzburg	Salzburg (150.000)	Hallein (459) Salzburg Umgebung (520) St. Johann / Pongau (438) Zell am See (558)
Tirol	Innsbruck (130.000)	Innsbruck Land (672) ³⁾ Kitzbühel (913) ³⁾ Kufstein (438) Schwaz (472)
Niederösterreich	-	Baden (423) Krems Stadt (436) Mödling (529) Wien-Umgebung (436)
Vorarlberg	-	Bregenz (701) ³⁾ Dornbirn (649) ³⁾ Feldkirch (443)
Kärnten	-	-
Burgenland	-	-

¹⁾ **Baureifes Land:** voll aufgeschlossenes unbebautes Baugrundstück

²⁾ **Eigene Geschäftseinheit:** jedenfalls **pro angefangenen 400m² Nutzfläche**

³⁾ Nicht nur sehr gute, sondern **auch gute Wohnlage** betroffen!