



Versteckte Steuererhöhung  
Prok. Walter Seierl  
13.08.2016, Salzburger Nachrichten

# Versteckte Steuererhöhung

**Mit Jahresbeginn haben sich auch die Abschreibungsberechnungen verändert.**

**Weil der Grundstückswert gestiegen ist, kann man weniger Gebäudewert absetzen. Und das sogar rückwirkend für Liegenschaften vor dem Preisboom.**

**S**eit Jahresbeginn sind einige Neuerungen rund um die Immobiliensteuer in Österreich in Kraft getreten. Nicht alles davon ist einer breiten Öffentlichkeit bekannt. „Unter dem vorerst unscheinbaren Titel ‚Grundanteilsverordnung‘ schummelte uns das Finanzamt 2016 eine versteckte Steuererhöhung ins Haus“, erklärt Walter Seierl von der Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co. KG. Der für die Absetzung für Abnutzung (AfA) steuerlich relevante Anteil an Liegenschaften wurde ab dem Wirtschaftsjahr 2016 massiv reduziert. Und dies nicht nur für ab 2016 erworbene Liegenschaften, sondern auch für alle bereits in der Vergangenheit angeschaffte. Dies werde sich auf den Nettoertrag im Vermietungsbereich stark auswirken, glaubt der Experte.

Hintergrund: Bebaute Liegenschaften bestehen steuerlich aus einem Grund- und einem Gebäudeanteil. Der Grund und Boden oder das Grundstück selbst nutzt sich durch Gebrauch nicht ab, das Gebäude hingegen sehr wohl. Von den Anschaffungskosten einer Liegenschaft kann man daher nur den Gebäudeanteil im Wege der AfA von der Steuer absetzen, der Grundanteil

hingegen war bis dato eine unveränderliche Größe im Anlagevermögen. Bisher erkannte das Finanzamt 80 Prozent des Kaufpreises, beispielsweise eines Zinshauses, pauschal als Gebäudeanteil an. Einen höheren Wert konnte man, und das geht auch heute noch, nur durch ein entsprechendes Gutachten nachweisen.

„Die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Grundstückspreise haben dem Fiskus nun ein Argument geliefert, den Grundanteil anzuheben, da trotz steigender Baukosten laut Finanzamt die Grundstückspreise überdurchschnittlich stiegen“, erklärt Seierl: „Wie man dann auf die Idee kommt, auch für bereits früher erworbene Realitäten die AfA-Basis zu senken, wird uns leider nicht erklärt.“

Wer beispielsweise vor zehn Jahren ein Zinshaus um zwei Millionen Euro gekauft hat, für den betrug die

AfA in der Regel 1,5 Prozent von 80 Prozent der Anschaffungskosten, folglich in diesem Fall 24.000 Euro jährlich. Ab dem Wirtschaftsjahr 2016 können nun nur mehr 1,5 Prozent von 70 Prozent, in vielen Fällen gar nur mehr 60 Prozent geltend gemacht werden, das sind um bis zu 6000 Euro jährlich weniger. „Dies entspricht zumindest den Nettomieteinnahmen für eine schöne Garçonnière“, bringt Seierl die Sache auf den Punkt: „Wir rechnen bereits jetzt mit großer Nachfrage im Sachverständigenbereich.“ Der Nachweis eines niedrigeren Grundanteils kann durch ein Sachverständigengutachten erbracht werden. „Und dies zieht sich bei einer solch massiven Kürzung der Abschreibungsbasis in vielen Fällen sicher aus“, betont der Experte. Offensichtlich sei der Bedarf an Steuermitteln im Land so groß, dass auch ein mittelbarer Eingriff in das Anschaffungswertprinzip kein Tabu mehr bedeute. „Die Aufwertung des Grundanteils bedeutet eben nichts anderes als eine Anpassung von Anlagevermögen an geänderte Wünsche des Finanzministers. Und diese Maßnahme entzieht den Immobilieninvestoren Mittel aus der Refinanzierung getätigter Investitionen, die nun für zukünftige, dringend nötige Wohnbauinvestitionen fehlen werden. Ob das sinnvoll ist, sei dahingestellt“, kritisiert Seierl.



Walter Seierl, Rustler-Gruppe  
BILD: SARINSTER

*„Steuer entspricht der Miete einer Garçonnière.“*

## Kontakt:

Prok. Walter Seierl, Sanierung & Förderung  
T.: +43 1 891 39 - 110, E.: seierl@verwaltung.rustler.eu

Mag. Robert Wegerer, Geschäftsführer Rustler Gruppe GmbH  
T.: +43 1 904 2000 – 451, E.: Wegerer@rustler.eu

Jennifer Schmidt, BA, Personal | PR & Marketing  
T.: +43 1 904 2000 – 133, E.: Schmidt@rustler.eu



**RUSTLER GRUPPE**  
DIE IMMOBILIEN-EXPERTEN

Die Rustler Gruppe hat sich auf Basis einer jahrzehntelangen Erfahrung, eines modernen Qualitätsmanagements und der stetigen Kundenorientierung zu einem innovativen, unabhängigen und marktführenden Immobilien-Dienstleistungsunternehmen entwickelt.

Mit den rund 500 Mitarbeiter/innen in Österreich und CEE, darunter Expert/inn/en aus den Bereichen Sanierung, Recht, Steuern, Technische Objektbetreuung, Immobilienverwaltung und Immobilienvermittlung betreut das 1935 von Frau Frieda Rustler gegründete Familienunternehmen Liegenschaften in Österreich, Deutschland und Zentraleuropa.

[WWW.RUSTLER.EU](http://WWW.RUSTLER.EU)