

STEUERN BEI IMMOBILIENINVESTMENTS IN ÖSTERREICHISCHE IMMOBILIEN

Sie investieren in österreichische Immobilien? Wir bieten Ihnen einen Überblick über die Steuern, die Sie dabei betreffen werden.

Beachten Sie bei direkten Investitionen unter anderem folgende steuerrechtliche Regelungen:

Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr

Bei Anschaffung einer Immobilie wird eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% sowie 1,1 % Eintragungsgebühr fällig. Als Bemessungsgrundlage dient der Kaufpreis.

Einkommensteuer

Eine laufende Bewirtschaftung von Immobilienvermögen fällt unter die Einkommenssteuerpflicht. Der Überschuss Ihrer Einnahmen über die Werbungskosten, also aller im Zusammenhang mit der Vermietung anfallenden Kosten, muss jedes Jahr ermittelt werden und ist eine steuerpflichtige Einkunftsquelle. Diesen Überschuss legen Sie im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung dem Finanzamt offen, wobei der Steuertarif dem allgemeinen progressiven Durchschnittssteuersatz entspricht. Grundsätzlich können alle zur Bewirtschaftung erforderlichen Ausgaben von den Mieteinnahmen abgezogen werden, beispielsweise die Absetzung für Abnutzung (AfA), der Erhaltungsaufwand oder etwaige Fremdfinanzierungskosten.

Betreffend Abnutzung wird der dem Gebäude zugerechnete Anteil des Kaufpreises über die angesetzte Nutzungsdauer aufgeschlüsselt und via AfA abgeschrieben. Im außerbetrieblichen Bereich liegt der Anteil vom Gebäude grundsätzlich zwischen 60% und 80% und jener des Grundes zwischen 20% und 40%. Beachten Sie allerdings die Vielzahl von Ausnahmen von dieser pauschalen Festsetzung. Bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, beträgt die Nutzungsdauer ohne Nachweis durch ein eigenes Gutachten 66,6 Jahre, also 1,5% der Bemessungsgrundlage.

Grundsteuer

Immobilienbesitz verursacht in Österreich Grundsteuerpflicht. Diese Grundsteuer wird vom Einheitswert eines Grundstücks berechnet. Dieser entspricht aktuell den durchschnittlichen Grundpreisen von 1973 in einem Gebiet plus Aufschlag von 35 %. Die Steuer wird von den Gemeinden berechnet und eingehoben.

Umsatzsteuer

Die Bewirtschaftung von Immobilien löst in der Regel Umsatzsteuer aus. Vermietung von Immobilien zu Wohnzwecken wird mit 10%, zu sonstigen Zwecken mit 20% versteuert. Bei umsatzsteuerlicher Vermietung ist der Vermieter vorsteuerabzugsberechtigt.

Immobilienverkehrssteuer

Seit 2012 müssen Gewinne aus privaten Grundstücksverkäufen versteuert werden. Als Bemessungsgrundlage für die 30 % Steuer dient die Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis der Immobilie.

Kontakt & weitere Informationen

Mag. Stefan Farnleitner
Moore Salzburg GmbH
Innsbrucker Bundesstraße 126
A-5020 Salzburg
T +43 (662) 251500
office@moore-sbg.at
www.moore-salzburg.at

Bildnachweis: angi-huber.com

