



**A C C**

STEUERBERATUNG

# STEUERLICHE ASPEKTE BEIM BAUEN AUF FREMDEN GRUND

AM BEISPIEL DES ALL-IN99 KONZEPTES

# STEUERLICHE AUSWIRKUNG BEIM GRUNDSTÜCKSVKAUF

grundsätzlich mit 30% Immo-ESt belastet

Bemessungsgrundlage ist der beim Verkauf erzielte Gewinn

Allerdings:

Unterscheidung zwischen sogen. Alt- und Neuvermögen  
das hat Einfluss auf die Bemessungsgrundlage  
beim Altvermögen kommen relativ hohe fiktive Anschaffungskosten zum Tragen  
daher erzielter Gewinn niedriger

# STEUERLICHE AUSWIRKUNG BEIM GRUNDSTÜCKSVERKAUF

## *Beispiel: Neuvermögen*

Verkaufserlös:	100.000	
Anschaffungskosten:	70.000	
Veräußerungsgewinn:	30.000	
	→ davon 30% Immo-ESt	9.000

# STEUERLICHE AUSWIRKUNG BEIM GRUNDSTÜCKSVKAUF

## *Was ist Altvermögen?*

Unter diesem Begriff sind **Grundstücke** zu verstehen, die **vor dem 31. März 2002 angeschafft** wurden und damit am 31. März 2012 grundsätzlich nicht steuerverfangen waren (das heißt, die ehemals zehnjährige Spekulationsfrist war bereits abgelaufen).

Für diese gilt folgende pauschale Anschaffungskostenermittlung:

# STEUERLICHE AUSWIRKUNG BEIM GRUNDSTÜCKSVERKAUF

## *Beispiel: Altvermögen*

Verkaufserlös:	100.000
Anschaffungskosten:	pauschal: 86%
Veräußerungsgewinn:	pauschal: 14%
	→ davon 30% Immo-ESt = pauschal 4,2%

$$100.000 \times 4,2\% = 4.200$$

# STEUERLICHE AUSWIRKUNG BEIM GRUNDSTÜCKSVERKAUF

**Beispiel: Altvermögen** **VORSICHT BEI UMWIDMUNG NACH 31.12.1987**

Verkaufserlös: 100.000  
 Anschaffungskosten: pauschal: 86% 40%  
 Veräußerungsgewinn: pauschal: 14% 60%  
 → davon 30% Immo-ESt = pauschal 18%

$$100.000 \times 4,2\% \cdot 18\% = 18.000$$

# STEUERLICHE AUSWIRKUNG BEIM GRUNDSTÜCKSVERKAUF

grundsätzlich mit 30% Immo-ESt belastet

Neben der steuerlichen Belastung eines Grundstücksverkaufes ist für den Eigentümer auch das Problem der **Wiederveranlagung ein Argument gegen den Verkauf** des Grundstückes und für die Verpachtung.

# STEUERLICHE AUSWIRKUNG BEI DER GRUNDSTÜCKSPACHTUNG

Bei Pachtung des Grundstückes → laufende Einnahmen aus Vermietung und Pachtung.

Jährliche Einnahmen sind mit dem sonstigen Einkommen des Pächters zu versteuern

Die Besteuerung erfolgt daher in kleinen Tranchen und nicht wie beim Grundstückverkauf auf einmal.

Die Höhe der **Steuerbelastung beträgt zwischen 0 – 50%** ... richtet sich nach dem Gesamteinkommen des Pächters

# WELCHE ABSICHERUNG HAT DER VERPÄCHTER

Grundsätzlich hat der Pächter eine Kautions über 2 Jahre zu hinterlegen.

Sollte über 2 Jahre keine Pachtzahlung erfolgen, fällt die Liegenschaft in den Besitz des Grundeigentümers.

Die Pachtzahlungen laufen über die angeschlossene Hausverwaltung.

Der Baurechts- oder Pachtzins wird laufend indexiert.

Die Pachthöhe beträgt in der Regel zwischen 3 – 3,5% des Verkehrswertes der Liegenschaft

# WELCHE MÖGLICHKEITEN HAT DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER TROTZ DER VERPACHTUNG?

Grundsätzlich hat der Grundstückseigentümer noch alle Möglichkeiten.

Er kann das Grundstück nach wie vor

*belasten,  
veräußern,  
verschenken und  
vererben.*

# WELCHE MÖGLICHKEITEN HAT DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER TROTZ DER VERPACHTUNG?

Lediglich die Eigennutzung fällt als mögliche Variante der Grundstückverwendung weg.

Neben diesen nach wie vor bestehenden Möglichkeiten der Grundstücksverwendung erzielt der Eigentümer mit dem Grundstück eine

***Brutto-Rendite von rd. 3% - wertgesichert.***

Durch die Gesamtlaufzeit von 99 Jahren und eines indexierten Pachtzinses wird der heutige **Grundstückswert dreifach erwirtschaftet.**

# KANN DIE UMSATZSTEUER VOM FINANZAMT ZURÜCKGEHOLT WERDEN?

Der Investor bzw. Wohnungskäufer erlangt in seiner Eigenschaft als Vermieter umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft.

Das hat zur Folge, dass die für die Errichtungskosten bezahlte Umsatzsteuer (20 %) vom Finanzamt zurückgeholt werden kann.

Der Investor muss daher nur die Netto-Errichtungskosten finanzieren.

# KANN DIE UMSATZSTEUER VOM FINANZAMT ZURÜCKGEHOLT WERDEN?

Allerdings muss auch im Zuge der Miete Umsatzsteuer (10 %) an den Mieter verrechnet werden, die wiederum an das Finanzamt abgeführt werden muss.

Über einen Beobachtungszeitraum von 20 Jahren ergibt sich daher auch aus der Verrechnung der Umsatzsteuer ein deutlicher Barwertvorteil.

Technisch funktioniert das durch die Abgabe von Umsatzsteuererklärungen beim Finanzamt.

# KANN DIE UMSATZSTEUER VOM FINANZAMT ZURÜCKGEHOLT WERDEN?

Trotz des beträchtlichen Barwertvorteils auf den ersten Blick, sollte im Einzelfall genau geprüft werden.

ev. macht es Sinn auf die Unternehmereigenschaft zu verzichten !?

... und zwar dann, wenn  
innerhalb der 20 Jahre eine Eigennutzung angedacht wird  
die 10%ige Umsatzsteuer nicht auf den Mieter weiter verrechnet werden kann  
....

*Jedenfalls im Einzelfall mit dem Steuerberater zu diskutieren !*

# KANN DIE UMSATZSTEUER VOM FINANZAMT ZURÜCKGEHOLT WERDEN?

Bei „herkömmlichen“ Immobilieninvestments sprechen folgende Punkte gegen die Unternehmereigenschaft (Vorsteuerabzug):

- durch den Grundanteil beträgt die abziehbare Vorsteuer idR nur 9% - 12%
- höhere Nebenkosten beim Kauf (GrESt, Eintragungsgebühr)
- Verwaltungskosten über 20 Jahre (USt-Voranmeldungen und Jahreserklärungen)
- Indexerhöhung der Miete (erhöht auch die abzuführende USt)

Dadurch kann der vermeintliche Vorteil zum Kostenfaktor werden.

# KANN DIE UMSATZSTEUER VOM FINANZAMT ZURÜCKGEHOLT WERDEN?

Rechenbeispiel aus der Praxis:

Eigentumswohnung in OÖ

Kaufpreis:	209.000	ohne USt-Ausweis
	229.000	Brutto inkl. 20% USt
	190.833	Netto
	<b>18.167</b>	<b>Ersparnis (8,7%)</b>
	9.600	Jahresmiete
	<b>17.455</b>	<b>10% USt aus Miete in 20 Jahren</b>
<i>Vorteil:</i>	712	ABER: ohne Index, Verwaltung, Nebenkosten

# WAS IST ABSCHREIBBAR?

Sämtliche vom Investor getätigten Aufwendungen sind steuerlich abschreibbar.

Errichtungskosten der Wohnung sind auf eine Nutzungsdauer von verteilt abzuschreiben.	67 Jahren
die steuerliche Nutzungsdauer eines Carports beträgt	40 Jahre
die Einrichtung (wie Küche, Vorraum, Bad oder WC) ist auf verteilt abzuschreiben.	8 bzw. 10 Jahre

# WAS IST ABSCHREIBBAR?

Die Zinsen für die Finanzierung sind laufend als Ausgaben abzusetzen.

Genauso wie der Baurechtszins → darin liegt der wesentliche Unterschied zum Grundstückskauf.

Müsste der Investor gemeinsam mit dem Gebäude auch das Grundstück kaufen, wären die **Anschaffungskosten für den Grund und Boden steuerlich nicht verwertbar!**

der Kaufpreis der Wohnung wäre daher deutlich höher  
die Miete müsste – um die gleiche Rendite zu erwirtschaften – höher sein

was wiederum bei der Nachvermietung Schwierigkeiten mit sich bringen könnte.

# FAZIT?

Die Vorsorgewohnung auf Baurecht ist  
steuerlich und wirtschaftlich durchaus sinnvoll

## **Kontakt:**

**StB Mag. Mario Adam**

Steuerberater / Geschäftsführer

**ACC Steuerberatung GmbH & Co KG**

Vornbuch 6 | 4840 Vöcklabruck

+43 7672 · 72 885 0 | [office@acc-beratung.at](mailto:office@acc-beratung.at)

[www.acc-beratung.at](http://www.acc-beratung.at)