

STEUERRECHT

VERMIETUNG UND VERPACHUNG IM ZEICHEN DER STEUERREFORM

Obwohl die Vermietung und Verpachtung bei Gemeinden selbst als vermögensverwaltende Tätigkeit nicht körperschaftsteuerpflichtig ist (Ausnahme: Erbringung von gewerblichen Nebenleistungen wie Zurverfügungstellung von Wasser und Strom auf einem Campingplatz), kann es bei Gemeindegesellschaften durchaus Anknüpfungspunkte zu den neuen Regelungen geben.

DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

1. NUNMEHR GESETZLICH VERANKERTER GRUNDANTEIL

Die pauschale Aufteilung von Grund und Boden und Gebäuden findet dann Anwendung, wenn die Aufteilung nicht bereits explizit vertraglich (z. B. Kaufvertrag) geregelt ist, oder durch ein den allgemeinen Grundsätzen entsprechendes und von der Finanzverwaltung akzeptiertes Schätzgutachten festgelegt wurde.

Bis zur Steuerreform 2015/2016 gab es keine gesetzliche Regelung wie bei einem Grundstücksankauf inklusive Gebäude bzw. Bauten die Aufteilung von Anschaffungskosten auf Grund und Boden und Gebäude zu erfolgen hatte. Die gängige Übung war bis zur Steuerreform lediglich in Rz 6447 der EStR geregelt, welche eine Aufteilung von Grund und Boden zu Gebäude im Verhältnis 20:80 vorsah. Eine abweichende Aufteilung war möglich, wenn diese den realen Gegebenheiten entsprach.

Nun zur Regelung im Einzelnen ...

Nunmehr wurde in § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d) EStG eine fixe Aufteilung von Grund und Boden zu Gebäude im **Verhältnis 40:60** festgelegt. Dadurch vermindert sich der abschreibbare Gebäudewert und in weiterer Folge werden die steuerpflichtigen Einkünfte erhöht. Der Nachweis der in der Realität bestehenden, abweichenden Aufteilungsverhältnisse ist dennoch weiterhin möglich.



Diese Regelung ist **seit dem 1.1.2016** anzuwenden.

Neben dieser neuen Regelung wurde dem Bundesminister für Finanzen ein Verordnungsrecht eingeräumt, mit welcher diese Grenze abgeändert werden kann. Von diesem Verordnungsrecht wurde in weiterer Folge Gebrauch gemacht und bereits noch zum Jahresende 2015 ein Entwurf für eine mögliche Entschärfung der 40:60-Regelung zum Beschluss dem Nationalrat vorgelegt. Aufgrund zeitlicher Verzögerungen konnte diese Verordnung¹ erst im Frühjahr 2016 beschlossen werden.

Die GrundanteilV 2016 sieht vor, dass je nach Verhältnissen in der betroffenen Gemeinde unterschiedliche Anteile für die Herausrechnung von Grund und Boden heranzuziehen sind:

„BETRIFFT DIE VERMIETUNG UND VERPACHUNG WOHNZWECKE, LIEGT DIE JÄHRLICHE ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG BEI 1,5 PROZENT DER BEMESSUNGS-GRUNDLAGE.“

TUNG RM

DIE STEUERREFORM 2015/2016 IST UNS VOR ALLEM WEGEN DER NOCH IMMER VIEL DISKUTierten REGISTRIERKASSENPFlicht IN ERINNERUNG GEBLIEBEN. NEBEN DIESER UND DER ERHÖHUNG DES UMSATZSTEUERSATZES FÜR KINDERBETREUUNG AUF 13 PROZENT (NICHT WENN GEMEINNÜTZIG) GIBT ES WEITERE, BISHER NOCH NICHT SO SEHR BELEUCHTETE ÄNDERUNGEN IM BEREICH DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG.

VON URSULA STINGL-LÖSCH

In Gemeinden mit **weniger als 100.000 Einwohnern** liegt der Anteil für Grund und Boden wie bisher bei 20 Prozent, wenn für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene Grundstücke ein durchschnittlicher Preis/m² von unter 400 Euro verrechnet wird.

Bei Gemeinden mit **mindestens 100.000 Einwohnern**² und in Gemeinden, in welchen baureif gemachte Grundstücke (Bauland gewidmet und aufgeschlossen) mit einem Quadratmeterpreis von mindestens 400 Euro veräußert werden, ist des Weiteren noch zu unterscheiden, wie viele Wohn- und Geschäftseinheiten in dem Gebäude untergebracht sind:

- ▶ Bei zehn Wohn- und Geschäftseinheiten und mehr liegt der Anteil für Grund und Boden bei 30 Prozent.
- ▶ Bei bis zu zehn Wohn- und Geschäftseinheiten sind für den Grundanteil 40 Prozent heranzuziehen.

Um zu wissen, in welche Kategorie die Gemeinde fällt, ist auf die letzte Volkszählung vor Beginn des Kalenderjahres abzustellen, in welchem erstmalig eine Abschreibung für das Gebäude getätigt wird. Für bereits bestehende Vermietungen sind die Änderungen mit 1.1.2016 vorzunehmen, somit ist für diese die Volkszählung aus dem Jahr 2001 heranzuziehen.

¹ Verordnung des Bundesministers für Finanzen über die Festlegung des Grundanteils bei vermieteten Gebäuden im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 (GrundanteilV 2016), BGBl. II Nr. 99/2016

² Derzeit gibt es in Niederösterreich keine Gemeinde, deren Einwohnerzahl bei mindestens 100.000 liegt. Ein Überschreiten des Quadratmeterpreises von 400 Euro ist allerdings im Speckgürtel um Wien nicht nur denkbar, sondern zum Teil bereits gegeben.

BEISPIEL:

In einer Gemeinde mit 30.000 Einwohnern liegt ein bebautes Grundstück, welches zum Verkauf angeboten wird. Die gemeindeeigene Grundstücksentwicklungs GmbH erwirbt dieses bebaute Grundstück um insgesamt 570.000 Euro. Das Gebäude beinhaltet fünf Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten.

- ▶ **Variante 1:** Der Grundstückspreis für baureif gemachte Grundstücke liegt bei 70 Euro.
- ▶ **Variante 2:** Der Grundstückspreis für ins Bauland umgewidmete und voll aufgeschlossene Grundstücke liegt bei 450 Euro.
- ▶ **Lösung – Variante 1:** Da die Einwohnerzahl bei unter 100.000 Einwohnern liegt, kann die GmbH für die Berechnung des Grundanteils gemäß der GrundanteilV 2016 20 Prozent ansetzen – vom Kaufpreis in Höhe von 570.000 Euro werden 114.000 Euro für Grund und Boden und 456.000 Euro für das Gebäude angesetzt.

- ▶ **Lösung – Variante 2:** Obwohl die Einwohnerzahl unter 100.000 Einwohnern liegt, kann aufgrund des hohen Quadratmeterpreises nicht der günstigere Prozentsatz von 20 Prozent angesetzt werden. Da in dem Gebäude fünf Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten untergebracht sind, beträgt der Grundanteil 40 Prozent. Dadurch ergibt sich ein Grundwert von 228.000 Euro und ein Gebäudewert von 342.000 Euro.

2. NUTZUNGSDAUER UND VERTEILUNG VON INSTANDSETZUNGEN UND INSTANDHALTUNGEN

Die Regelungen zur **Nutzungsdauer** haben sich durch die Steuerreform 2015/2016 wie folgt geändert: Für Gebäude im Betriebs-

vermögen einer Gemeindegessellschaft gilt folgendes: Betrifft die Vermietung und Verpachtung **Wohnzwecke**, liegt die jährliche Absetzung für Abnutzung bei 1,5 Prozent der Bemessungsgrundlage (Anschaffungs- und/ oder Herstellungskosten). Bei als **Geschäftsräumlichkeiten** genutzten Gebäuden sowie bei Gebäuden, welche sowohl zu Wohn- als auch Geschäftszwecken vermietet werden, liegt die jährliche Absetzung für Abnutzung hingegen bei 2,5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Kann eine davon abweichende Nutzungsdauer nachgewiesen werden – z. B. durch ein Gutachten –, kann diese für die Berechnung der Abschreibung herangezogen werden. Durch die Steuerreform 2015/2016 haben sich weiters die Verteilungszeiträume für laufende **Instandsetzungsaufwendungen** ab dem 1.1.2016 verlängert: Nunmehr sind diese Aufwendungen bei zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden (Überlassung erfolgt nicht an betriebszugehörige Arbeitnehmer) statt über einen zehnjährigen Verteilungszeitraum auf 15 Jahre zu verteilen. Instandsetzungsaufwendungen, welche Geschäftsräumlichkeiten zuzuordnen sind, können

unverändert im Jahr ihres Entstehens in vollem Umfang als Aufwand angesetzt werden.

Bei Instandsetzungsaufwendungen handelt es sich um Aufwendungen, welche zwar nicht zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten gezählt werden, allerdings alleine oder zusammen mit Herstellungskosten den Nutzungswert oder die Nutzungsdauer eines Gebäudes wesentlich erhöhen bzw. verlängern.

Die Beispiele dafür sind vielfältig: Austausch aller Fenster bei einem Gebäude, Austausch von Dach oder Dachstuhl, Austausch von Gas-, Wasser-, Heizungs- oder Elektroinstallationen, Mauertrockenlegungen, der Austausch von Unterböden und dergleichen.

ACHTUNG: In der Rz 6463 der EStR wird seitens der Finanzverwaltung dann von einer wesentlichen Erhöhung des Nutzungswertes bzw. der Nutzungsdauer ausgegangen, wenn die oben genannten Instandsetzungsaufwendungen in einem Jahr zur Gänze oder zumindest 25 Prozent des Gesamtvolumens erfolgen. ■■



MAG. URSULA STINGL-LÖSCH IST STEUERBERATERIN BEI DER NÖ GEMEINDE BERATUNGS & STEUERBERATUNGS- GESMBH (NÖ GBG)

BÜRGERMEISTER DES JAHRES GESUCHT

DER ÖSTERREICHISCHE GEMEINDEPREIS 2016

Das Bundesministerium für Inneres als Gemeindeministerium vergibt mit Unterstützung des Österreichischen Gemeindebundes den ersten „Österreichischen Gemeindepreis 2016“ an Städte und Gemeinden sowie Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, die „Außergewöhnliches geleistet und herausragende Initiativen gesetzt haben.“ Bei der Einreichung gibt es keine Themenbeschränkung.

„Die Kraft unseres Gemeinwesens liegt in unseren 2.100 Gemeinden - Zehntausende Menschen gestalten und prägen es mit ihrem Engagement“, sagt Gemeinde- und Innenminister Wolfgang Sobotka. „Die Zusammenarbeit der Vereine, der Wirtschaft, der gewählten Vertreterinnen und Vertreter, der Gemeindemitarbeiterinnen und -mitarbeiter, der Kindergärten und



Schulen mit den Bürgerinnen und Bürgern steht für unschätzbare, unverzichtbare Leistungen, die Tag für Tag geschehen. Diese Leistungen wollen wir mit dem Österreichischen Gemeindepreis 2016 auszeichnen.“

Nominiert werden können Städte und Gemeinden bzw. Bürgermeisterinnen und Bürgermeister von Bürgerinnen und Bürgern ausschließlich online unter www.gemeindepreis.at. Das Ende der Einreichfrist ist der 31. August.