

"Kurier" vom 18.05.2006

Ressort: sonder

Seite: S6

Ausgabe: Abend,Morgen

STEUERTIPP

Immobilien privat vermieten

Immobilieninvestments sind zweifellos sehr interessant. Zumindest ein Teil des Vermögens sollte in Immobilien angelegt werden. Aber wie werden Immobilien eigentlich einkommensteuerseitig behandelt - wenn man z.B: Wohnungen privat vermietet?

Wolfgang **Ellmaier** von investore.at, einer Beratungsfirma für Immobilienfinanzierung, hat die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten genauer betrachtet.

Überschuss

Zur Berechnung der Einkommensteuer muss auch bei Privatvermietung eine "Einnahmen-Werbungskosten-Überschussrechnung" erstellt werden. Von den Einnahmen aus der Vermietung der Wohnung (von den Mietern erhaltene Mietzahlungen) können für die Gewinnermittlung die Abschreibung (AfA, "Absetzung für Abnutzung") und Werbungskosten zum Abzug gebracht werden. Förderungen aus öffentlichen Mitteln vermindern Abschreibungsbasis bzw. die Werbungskosten. Jene sind aber auch nicht als steuerpflichtige Einnahmen anzusetzen.

Als Basis für Abschreibungen bei vermieteten Immobilien werden die Anschaffungskosten hergenommen. Dazu kommen die Anschaffungsnebenkosten (Notar- / Anwaltskosten, Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten, Maklerkosten). Von dieser Summe wird ein Grundanteil von ca. 20 % abgezogen (Details siehe Einkommensteuerrichtlinien). Jetzt wird der

Abschreibungsprozentsatz (Höhe der jährlichen Abschreibung) für das Gebäude festgelegt:

1,5 %, wenn keine spezielle Nutzungsdauer nachgewiesen wird;
mehr als 1,5 % bzw. 2 %, bei Vorlage eines Nachweises (Gutachten) über kürzere Nutzungsdauer, oder bei Leichtbauweise;
sowie 2 % bei Gebäude mit Errichtung vor 1915.

Es gibt aber auch Kosten, die schneller abgesetzt werden können:

Herstellungsaufwand (auf Antrag Verteilung auf 15 Jahre):
Aufwendungen für die Immobilie auf Grund des
Denkmalschutzgesetzes und bestimmte Aufwendungen laut
Mietrechtsgesetz (§§ 3 bis 5), wie Aufwendungen für Lifteinbau,
Wohnungszusammenlegungen oder für Kategorieanhebungen von
Wohnungen. Dazu gehören auch Aufwendungen für
Sanierungsmaßnahmen. Eine Zusage über eine Förderung der
Wohnhaussanierung muss vorliegen.

Instandhaltungen (sofort absetzbar oder freiwillige Verteilung auf
10 Jahre): Sie führen typischerweise zu keiner wesentlichen
Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer, es handelt sich
um Wartungsarbeiten. Kommt es zum Austausch von Objekten an
der Immobilie zur Erhaltung, darf dabei die Grenze von 25 % der
auszutauschenden Objekte nicht überschritten werden (bei
einheitlichem Auftrag). Dabei hilft es nicht, dass der Auftrag zum
Austausch auf mehrere Jahre verteilt erteilt wird.

Anders bei Instandsetzungen - sie erhöhen den Nutzungswert des
Gebäudes oder verlängern dessen Nutzungsdauer. Bei
Wohngebäuden wird auf 10 Jahre abgeschrieben, bei vermieteten
Büro- und Geschäftsgebäuden kann sofort abgeschrieben werden
(bei nicht regelmäßig jährlich anfallenden Aufwendungen kann auf
Antrag auch auf 10 Jahre abgeschrieben werden).

Werbungskosten sind sofort im Jahr der Bezahlung abzugsfähig.

Dazugehören u.a. Kosten des "Betriebes" der Wohnung(en):

Honorare für Hausverwalter, Wasser, Müll etc., Zinsen für Darlehen
zur Finanzierung der Wohnung sowie Beratungskosten.

INTERNET:

Copyrightinweis: © Kurier - Wien, 2006. Alle Inhalte dienen der
persönlichen Information. Eine Weiterverwendung und Reproduktion
über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.