

**“VERMIETUNG
LOHNT SICH!”**

FLORIAN WODITSCHKA

02. JUNI 2025



ZWECK DES IMMOBILIENERWERBS

- Vermögensaufbau
- Sanierung/Neubau
- Vorsorge (Pensionsmodell)
- Steueroptimierung bspw. durch Verlustverwertung oder Verteilung der Steuerlast
- Vermögensübertragung
- Projektgeschäft
- Handel
- Eigentum
- Kurzfristige Vermietung

WER SCHAFFT DIE IMMOBILIE AN?

- Wer sind die handelnden bzw. beteiligten Personen
- Aktuelle Einkommensstruktur bzw. steuerliche Situation sowie künftige Einkommenssituation
- Kreditwürdigkeit / Finanzierung der Immobilie

- Möglichkeiten in der Praxis
 - Privatperson
 - Vermietungsgemeinschaft
 - Kapitalgesellschaft
 - (Vermögensverwaltende) Personengesellschaft
 - Privatstiftung

WELCHE STEUERN SIND ZU BEACHTEN?

- Ertragsteuern
 - Einkommensteuer
 - Körperschaftsteuer
- Transaktionssteuern
 - Grunderwerbsteuer
 - Eintragungsgebühr gemäß GGG
- Verbrauchsteuern
 - Umsatzsteuer

ERTRAGSTEUERN

- Körperschaftsteuer (Kapitalgesellschaften, Privatstiftungen)
 - Einkünfte aus Gewerbebetrieb – 23%
- Einkommensteuer (Privatperson, Vermietungsgemeinschaft, vermögensverwaltende Personengesellschaft)
 - **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** – Tarifsteuersatz / ImmoESt
 - **Einnahmen** aus Miete stehen Werbungskosten gegenüber
 - **Werbungskosten** können steuerlich abgesetzt werden:
 - AfA (Abschreibung)
 - Instandhaltung, Instandsetzung
 - Betriebskosten
 - Fremdfinanzierungskosten
 - Verwaltung, Steuerberatungskosten

GRUNDANTEIL

- Seit 1. Jänner 2016 gemäß Grundanteils-VO drei verschiedene Kategorien von Grundstücken
 1. Bei Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohner, wenn durchschnittlicher Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) weniger als EUR 400
→ 20% Grundanteil auszuscheiden (unabhängig von der Art der Bebauung)
 2. Bei Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern und bei Gemeinden mit durchschnittlichem Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) von mindestens EUR 400, sind als Anteil an Grund Boden
 - a. 30% Grundanteil auszuscheiden, wenn das Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst oder
 - b. 40% Grundanteil auszuscheiden, wenn das Gebäude bis zu 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst
- Anzahl der Einwohner laut letzter Volkszählung

ABSCHREIBUNG

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung immer AfA-Satz 1,5%
- Andere Einkunftsarten:
 - Bei Vermietung zu Wohnzwecken AfA-Satz 1,5%
 - andere Gebäudeteile, die nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen (z.B. Kellerabteil) → 1,5%, wenn im selben Gebäude und selber Mieter
 - Garagen/Abstellplätze 2,5%
 - Betriebs- und Geschäftsgebäude 2,5 %
- Degressive AFA
 - 3-fache AFA im ersten Jahr (4,5% / 7,5%)
 - 2-fache AFA im zweiten Jahr (3,0% / 5,0%)

INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG

ABGRENZUNGSFRAGEN

Instandhaltungsaufwand:

- Es werden lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht oder es kommt zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer (VwGH: Erhöhung des Nutzwertes muss sich immer am Nutzungswert des gesamten Objektes orientieren (Generalsanierung von 3 von 26 Einheiten nicht ausreichend für Erhöhung des Nutzwertes).
- Z.B. Laufenden Wartungsarbeiten, Reparaturen, auch wenn diese nicht jährlich anfallen, Ausmalen des Stiegenhauses und der Räume, Anfärbeln der Fassade ohne Erneuerung des Außenverputzes, Ausbessern des Verputzes

Instandsetzungsaufwand:

- Gehört nicht zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, aber erhöht allein oder zusammen mit einem Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich oder verlängert die Nutzungsdauer wesentlich (Zumindest eine der Kategorien von unselbständigen Gebäudeteilen wird zu mehr als 25% ausgetauscht)
- Z.B. Austausch von Fenstern bzw. Türen, Dach, Stiegen, Unterböden (Estrich statt Holzboden usw.), Aufzugsanlagen, etc.

Herstellungsaufwand:

- Änderung der Wesensart des Gebäudes liegt vor.

GRUNDERWERBSTEUER

- Bemessungsgrundlage: Wert der Gegenleistung, mindestens aber **Grundstückswert** (§ 4 GrEStG)
- Grundstück iSd § 2 GrEStG (auch Baurecht und Bauten auf fremdem Grund)
- Steuersatz grundsätzlich 3,5 % (§ 7 Abs 1 GrEStG)

- Immer Grundstückswert:
 - Bei Anteilsübertragungen, Anteilsvereinigungen und Umgründungen nach dem UmgrStG
 - Bei unentgeltlichen Erwerben

EINTRAGUNGSGEBÜHR

- Eintragung des Eigentums ins Grundbuch (Verbücherung)
- Bemessungsgrundlage: Verkehrswert (idR Kaufpreis)
- Steuersatz grundsätzlich 1,1 %

- Begünstigungen (§ 26a GGG)
 - Rechtsgeschäft im erweiterten Familienkreis
 - Umgründungsvorgänge
 - Vereinigung aller Anteile in einer Hand
 - Transaktion zwischen Gesellschafter und Gesellschaft
 - Bemessungsgrundlage: 3facher Einheitswert, max. 30% des Werts des einzutragenden Rechts

UMSATZSTEUER

- Wird möglicherweise vom Käufer vorgegeben
- Kleinunternehmerbefreiung – Option
- Steuersätze:
 - Vermietung zu Wohnzwecken 10%
 - Vermietung von Garagen und Abstellflächen 20%
 - Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten 0% - Option
- Bei Handel bzw. geplantem Abverkauf – Möglichkeit der (anteiligen) Geltendmachung der Vorsteuern
- Die Vorsteuerberichtigung nach § 12 Abs 10 UStG erfolgt bei Grundstücken im Anlagevermögen hinsichtlich der Errichtungskosten inklusive aktivierungspflichtiger Aufwendungen und hinsichtlich der Kosten von Großreparaturen
 - Für jedes Jahr der Änderung in Höhe von 1/20 des bereits geltend gemachten Vorsteuerabzugs

ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE

- Entgeltliche Übertragung:
 - Immobilienertragsteuer (ImmoESt) bei Verkauf: 30 % pauschal gem. § 30a EStG
 - Ausnahmen: Hauptwohnsitzregelung, Herstellerbefreiung
 - Fünfzehntelbeträge können nicht mehr fortgeführt werden
- Unentgeltliche Übertragung:
 - Erbschaft, Schenkung
 - Rechtsnachfolger führt die ertragsteuerlichen Verhältnisse des Rechtsvorgängers fort
- Umsatzsteuer
 - Unentgeltliche Übertragung vermieteter Liegenschaften stellt eine fiktive Lieferung dar, die gemäß § 6 Z 9 lit a UStG unecht umsatzsteuerfrei ist
 - Prüfung Vorsteuerkorrektur

WARUM ES SICH LOHNT ...

- Kombination von Mieteinnahmen, Steuerersparnis bzw. -stundung und Wertsteigerung
- Voraussetzung:
 - richtige Gestaltung
- Was sollte berücksichtigt werden:
 - Vertikale und horizontale Verlustverwertung; kein Verlustvortrag
 - Wahlrechte / Verteilungsregelungen
 - Übrige Einkünftsituation
 - Liebhaberei

KONTAKT



Florian Woditschka
Steuerberater

[f.woditschka@
woditschka-steuerberatung.at](mailto:f.woditschka@woditschka-steuerberatung.at)

www.woditschka-steuerberatung.at

+43 676 733 68 67
+43 2572 2351 - 0