

Gründlich teilen

REFORM. Mit der Steuerreform 2015/2016 wurden im außerbetrieblichen Bereich neue Aufteilungsverhältnisse für die Anschaffungskosten eines bebauten Grundstücks festgelegt. ÖGWThema hat zu der neuen Regelung der Grundanteilverordnung 2016 bei Edeltraud Lachmayer, Leiterin der Abteilung VI/6 Einkommen- und Körperschaftsteuer im Bundesministerium für Finanzen, nachgefragt.



Wie ermittelt man in der Praxis den durchschnittlichen Quadratmeterpreis einer Gemeinde?

Edeltraud Lachmayer: Nach der BMF-Info zum StRefG 2015/2016 vom 12.5.2016 (BMF-010203/0142-VI/6/2016) ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels mit Abbildung auf Gemeindeebene, der beispielsweise in Wirtschaftszeitschriften veröffentlicht wird, glaubhaft zu machen (Punkt 1.2.2.). Im Fachschrifttum wird die jährlich erscheinende „Grundstückspreis-Übersicht“ der Wirtschaftszeitschrift „GEWINN“ als grundsätzlich geeignet angesehen (siehe Mayr, RdW 2016, 419). Dabei ist allerdings zu beachten, dass nach § 2 Abs. 2 GrundanteilV 2016 „der durchschnittliche Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land)“ relevant ist, während in der „GEWINN“-„Grundstückspreis-Übersicht“ die An- und Aufschließungskosten nicht enthalten sind.

Alternativ besteht nach der BMF-Info zum StRefG 2015/2016 die Möglichkeit, die Anteile des Grund und Bodens und des Gebäudes entsprechend dem Verhältnis von Grundwert zum Gebäudewert gemäß § 2 Abs. 2 und 3 der Grundstückswertverordnung (GrWV) glaubhaft zu machen.

Wie stellt man die 50%-Abweichung nach § 3 Abs. 2 GrundanteilV 2016 fest?

Dr. Edeltraud Lachmayer ist Leiterin der Abteilung VI/6 Einkommen- und Körperschaftsteuer im Bundesministerium für Finanzen



Nach § 3 Abs. 2 Grundanteilverordnung 2016 darf der Anteil des Grund und Bodens nicht pauschal festgelegt werden, wenn die „tatsächlichen Verhältnisse“ – somit im konkreten Fall – von den pauschalen Werten erheblich (ab 50%) abweichen. Sollte der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land in einer Gemeinde mindestens EUR 400,- betragen (laut Immobilienpreisspiegel) und möchte der Steuerpflichtige einen niedrigeren Grund und Boden-Anteil ansetzen, hat er diesen konkret nachzuweisen. Die Vorlage eingeholter „Informationen“ von ortskundigen Immobilienmaklern oder von der betreffenden Gemeinde unterliegt naturgemäß der

freien Beweiswürdigung der Behörde, wird aber in der Regel für den Nachweis nicht ausreichen.

Alternativ besteht aber immer die Möglichkeit, das Verhältnis von Grund und Boden und Gebäude nach Maßgabe der GrWV glaubhaft zu machen (siehe Frage 1).

In diesem Zusammenhang ist weiters zu beachten, dass nach der BMF-Info zum StRefG 2015/2016 der „Nachweis“ des Grund und Boden-Anteils auch ausschließlich dafür erbracht werden kann, um darzulegen, dass keine erhebliche Abweichung gegeben ist. In diesem Fall gilt dies nicht als Nachweis im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Grundanteilverordnung 2016, womit der auszuscheidende Anteil des Grund und Bodens weiterhin nach § 2 Grundanteilverordnung 2016 pauschal ermittelt werden kann (Punkt 1.2.2.).

Liegt im konkreten Fall jedoch eine erhebliche Abweichung vor, darf der Anteil des Grund und Bodens nicht pauschal festgelegt werden. Demnach ist immer zu überprüfen, ob die tatsächlichen Verhältnisse von den pauschal vorgegebenen derart abweichen. Ist das der Fall, haben die pauschalen Werte in der GrundanteilV 2016 keine Relevanz und es sind immer die tatsächlichen

Werte (anhand derer die erhebliche Abweichung festgestellt wurde) maßgeblich. Es kann daher in einem solchen Fall nie dazu kommen, dass erneut pauschale Werte (etwa die gesetzlich vorgesehenen 40%/60%) angesetzt werden.

Darf man bereits 2015 auf die neuen Grundanteile laut GrundanteilV 2016 überleiten?

Nein, die Grundanteilverordnung 2016 ist am 1.1.2016 in Kraft getreten und ist erstmalig bei der Veranlagung für das Jahr 2016 anzuwenden.

Wie sind fiktive Anschaffungskosten bei bestehenden Vermietungen überzuleiten?

Wurden in der Vergangenheit fiktive Anschaffungskosten für das gesamte (bebaute) Grundstück ermittelt, ist davon auszugehen, dass der Anteil des ausge-

schiedenen Grund und Bodens pauschal angenommen wurde, sofern nicht das Gegenteil nachgewiesen wird. Daher ist in solchen Fällen ab 2016 das Aufteilungsverhältnis entsprechend der neuen Rechtslage anzupassen, es sei denn, die Richtigkeit des bestehenden Aufteilungsverhältnisses wird nachgewiesen oder ergibt sich aus der Verordnung.

Nach der BMF-Info zum StRefG 2015/2016 kann zudem in jenen Fällen, in denen nur der laufende AfA-Betrag bekannt ist, nicht jedoch das zugrundeliegende Aufteilungsverhältnis, davon ausgegangen werden, dass der AfA-Bemessung historisch das Aufteilungsverhältnis von 80% zu 20% entsprechend der Verwaltungspraxis zu Grunde gelegt wurde, sodass grundsätzlich eine Anpassung erforderlich ist, sofern sich aus der Grundanteilverordnung nichts anderes ergibt (Punkt 1.2.3.).



ZUM AUTOR
Mag. (FH) Jürgen Sykora ist Steuerberater
j.sykora@kanzlei-sykora.at

Kann die GrundanteilV auch für Zwecke der Ermittlung der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen angewendet werden?

Grundsätzlich ja, nach der BMF-Info zum StRefG 2015/2016 kann das (gesetzliche oder durch die Grundanteilverordnung 2016 vorgegebene) pauschale Aufteilungsverhältnis auch bei der Ermittlung der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen angewendet werden (Punkt 1.2.1.). Dies gilt auch für Grundstücke, die vor der Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt worden sind. Diesfalls ist der pauschale Anteil des Grund und Bodens nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks zu ermitteln (z.B. für Zwecke der Herstellerbefreiung). ■

WIR VERBINDEN – MENSCHEN UND WISSEN. IHRE ÖGWT – IHR SERVICENETZWERK!

Das Standardabo gilt bis zum Ende des Kalenderjahrs und verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr, wenn es nicht spätestens bis 30. November des jeweiligen Kalenderjahrs schriftlich gekündigt wird – entweder per E-Mail an sekretariat@oegwt.at oder per Fax: 01/315 45 45-33.

Einfach das Bestellformular ausfüllen, Zugang erhalten und loslesen und -hören!



ÖGWT
IHR SERVICE-NETZWERK

ÖGWT ONLINEABO-ANMELDUNG

per Fax an 01/315 45 45-33, per Post oder über die Homepage unter www.oegwt.at – Rubrik Skripten und CDs

JA, ich bestelle das ÖGWT Onlineabo, erhalte meinen persönlichen Zugangscode und kann damit sofort loslesen und -hören!

Name

Mitgliedschaftsform: natürliche Person juristische Person

Adresse

Tel.-Nr. Fax-Nr. E-Mail

Datum Unterschrift