

Schoellerbank Analysebrief

Ausgabe Nr. 281, Oktober 2015

Presseinformation

Wien/Salzburg, 28. Oktober 2015

Wir behandeln folgendes Thema:

Immobilien – lohnt sich das Investieren noch?

- Erneut Erhöhungen bei der Besteuerung von Immobilienvermögen und -transaktionen binnen weniger Jahre durch die Steuerreform 2016
- Handelt es bei den neuen Belastungen bei Immobilien um verdeckte Vermögenssteuern zur Sanierung des Haushaltsdefizites?
- Immobilieninvestments als Vorsorge und damit als dritte Säule der Pensionsvorsorge werden nunmehr gegenüber anderen Anlageformen deutlich unattraktiver

Einleitung

Noch ist nicht in allen Bereichen klar wie die Umsetzung der Steuerreform 2016 aussehen wird, auch im Bereich der Immobilien nicht. Auf Immobilieneigentümer kommen jedenfalls keine vorteilhaften Änderungen zu. Die Steuerreform 2016 liegt seit 15.8.2015 in Gesetzesform vor. Die Neuregelungen reichen von einer beinahe an den Verkehrswert angepassten Bemessungsgrundlage, bis hin zu einem um ein Fünftel höheren Steuersatz bei der Immobilienertragssteuer. So werden Immobilientransaktionen, egal ob im Familienverband oder mit Dritten auf jeden Fall erheblich teurer. Auch die Vermietung und Verpachtung von Immobilien als zusätzliches Pensionseinkommen wird zunehmend unattraktiver.

Die steuerlichen Änderungen im Überblick

Die selbstgenutzte Immobilie:

Die Altersvorsorge ist noch immer einer der häufigsten Gründe für die Investition in eine eigene Immobilie und bleibt wie bisher steuerlich begünstigt. Die Hauptwohnsitzbefreiung auf die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen greift dann, wenn man mindestens zwei Jahre nach der Anschaffung/Errichtung eines Gebäudes durchgehend darin wohnte, bzw. mindestens 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre darin gelebt hatte ("5 von 10" Regel). Bei Verlassenschaften greift diese Regel lediglich, wenn nicht nur der Erblasser, sondern auch der Erbe die Immobilie nach den genannten Maßgaben als Hauptwohnsitz genutzt hat. Steuerfrei sind ebenso Veräußerungsgewinne aus selbst hergestellten Gebäuden, soweit sie in den letzten 10 Jahren nicht zur Einkünfteerzielung gedient haben. Diese sogenannte Herstellerbefreiung bezieht sich nur auf das selbst hergestellte Gebäude und nicht auf Grund und Boden. Im Hauptwohnsitzfall erspart sich der Verkäufer die Anlastung der künftigen 30%igen Immobilienertragssteuer auf den Veräußerungsgewinn (bisher betrug der Satz 25%). Dies gilt für Immobilien die ab dem 1.4.2002 erworben wurden. Für sogenannten

Altbestand, das sind Immobilien, die bis zum 31.3.2002 angeschafft wurden, gilt eine Erhöhung der Immobilienertragssteuer von durchgerechnet 3,5% auf nunmehr 4,2% vom gesamten Veräußerungserlös. Verkauft man eine selbstgenutzte Immobilie und erfüllt die Fristen für die Hauptwohnsitzbefreiung wird der Verkaufsgewinn steuerfrei lukriert. Das ist und bleibt die gute Nachricht.

Für Ehepartner gilt bei der Grunderwerbssteuer hingegen sowohl im Schenkungsfall unter Lebenden bzw. bei Übertragung im Verlassenschaftsfall der Hauptwohnsitz für die Übertragung des Hälfteanteils an den beschenkten bzw. Erben begünstigt. Bis 150 m² der Wohnfläche können steuerfrei, d.h. frei von der Grunderwerbssteuer, weitergeschenkt bzw. von Todes wegen übertragen werden. Für die darüber hinausgehenden Quadratmeter erfolgt die Bemessung vom Grundstückswert lt. Stufentarif (im Familienverband), Berechnungsbasis ist nunmehr – und das verteuert die Sache erheblich – nicht mehr der dreifache Einheitswert, sondern der dem Verkehrswert angenäherte Grundstückswert. Die Ermittlung des Grundstückswertes wird einer Verordnung des Bundesministeriums für Finanzen – nach einzelnen Gemeinden aufgegliedert – zu entnehmen sein. Der auf diese Art und Weise ermittelte Grundstückswert wird sehr wahrscheinlich für Immobilien in Toplage innerhalb der Gemeinde günstiger wirken als für Immobilien in schlechter Gemeindelage. Grundsätzlich kann aber davon ausgegangen werden, dass dieser Grundstückswert bei rd. 70% des üblichen Verkehrswertes liegen wird. Alternativ kann der Grundstückswert über einen von der Finanz anerkannten Immobilienpreisspiegel oder ein Sachverständigengutachten plausibilisiert werden.

Der Familienverband für die Grunderwerbssteuer wird mit Steuerreform 2016 wieder um Geschwister, Nichten und Neffen – diese fielen erst 2014 aus dem Begünstigtenkreis – erweitert. Die Transaktion gilt im Familienverband – auch wenn mit Hypothek, Fruchtgenussrecht oder Wohnrecht belastet und de facto teilentgeltlich – immer als unentgeltlich. Es gilt dann folgender Stufentarif.

Liegenschaftswert in EUR	Steuersatz
0 – 250.000	0,5%
250.001 – 400.000	2,0%
ab 400.001	3,5%

Transaktionen mit einem Grundstückswert über EUR 400.000 werden damit einem Verkauf an Dritte gleichgestellt (sieht man von der Begünstigung durch die vorangehenden beiden Stufen ab). Sämtliche Transaktionen zwischen denselben natürlichen Personen unterliegen einem 5-jährigen Betrachtungszeitraum, d.h. wurde beispielsweise bereits ein Objekt in Anwendung des Stufentarifs verschenkt, setzt der Stufentarif binnen der 5-Jahres-Frist auf den bereits verbrauchten Anteil auf.

Zur Pensionsvorsorge eignet sich die bis dahin selbstgenutzte Immobilie in dreierlei Hinsicht: Zum einen spart man sich die Mietkosten beim Kauf eines Eigenheims. Im Veräußerungsfall ist die eigengenutzte Immobilie dann vorteilhaft, wenn die Begünstigung der Hauptwohnsitzbefreiung greift, da sonst der Fiskus am Veräußerungsgewinn mit fast einem Drittel partizipiert. Durch weitere Vermietungstätigkeit kann eine Immobilie im Alter auch zur Aufbesserung der staatlichen Pension dienen. Durch den dann voraussichtlich niedrigeren Grenzsteuersatz in der Pension als zu Aktivzeiten bessert das Mieteinkommen die Pension auf. Geht man jedoch länger als 5 Jahre dieser Vermietungstätigkeit des ehemaligen Hauptwohnsitzes nach greift im Veräußerungsfall die Gewinnbesteuerung der Immobilienertragssteuer. Der Besteuerung entgeht der Vor-

sorgende letztendlich nur, wenn er mit Verlust verkaufen würde, hier wären 60 % des Verlustes auf 15 Jahre aufgeteilt gegen Mieteinkünfte aufrechenbar.

Die Vorsorgeimmobilie (vermietete Immobilie):

Bei der Vorsorgeimmobilie fällt ab 2016 die erhöhte Immobilienertragssteuer von 30% auf den Veräußerungsgewinn auf jeden Fall an. Bei Altbestand (Kauf der Immobilie vor dem 31.3.2002) sind das durchgerechnet 4,2% des Verkaufserlöses. Das drückt auf die Rendite eines solchen Modells. Andererseits, kann bei mehreren im Besitz befindlichen Vorsorgeimmobilien ein erzielter Verlust zu nunmehr 60% (bisher 50%) aus einer Immobilienveräußerung gegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Doch wer will schon mit der Vermietung einer Immobilie Verluste erzielen? Diese Überlegung spricht nur für sehr ertragsstarke Immobilien, die jedoch aufgrund der Lage/Ausstattung/Bauzustandes keinen Substanzgewinn erwarten lassen.

Um die Rendite des privaten Investors wirklich in den Keller zu drücken, wird ab 2016 für private Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit weiterhin ein Abschreibungssatz von 1,5% möglich sein, aber die Abschreibungs-Basis wird nunmehr auf 60% (bisher 80% des Gesamtkaufpreises) verringert. Es sei denn, der Investor weist mittels Sachverständigengutachten nach, dass aufgrund der höheren Verbauungsdichte – z.B. im städtischen Gebiet – doch eine erhöhte Afa-Basis (max. 80%) zur Anwendung kommt.

Instandsetzungsaufwendungen konnten bisher sofort oder wahlweise auf 10 Jahre abgesetzt werden, nun ist der verbleibende Rest auf die Differenz der 15 Jahre zwingend aufzuteilen. Instandsetzungsaufwendungen betreffen Aufwendungen, die den Nutzwert des Gebäudes wesentlich erhöhen bzw. die Nutzungsdauer wesentlich (d.h. um mehr als 25% der bisherigen Nutzungsdauer) verlängern. Dazu gehören beispielsweise Austausch von Fenstern, Türen, Dach oder Dachstuhl, Elektro-, Gas-, Wasser-, Heizungsinstallationen, Austausch von Sanitärinstallationen, etc. Instandhaltungsaufwendungen erhöhen den Nutzwert bzw. Nutzungsdauer nur unwesentlich. Diese konnten und können weiterhin freiwillig auf 10 Jahre abgesetzt werden.

Fakt ist, dass die Rendite der Vorsorgeimmobilie durch die Steuerreform wesentlich geschmälert wird, besser gesagt oftmals vielleicht sogar unattraktiv. Ein Immobilieninvestment wird vielfach nur mehr aus anderen als Rendite-Gründen sinnvoll (Wohnraumschaffung für die nächste Generation, nachdem der Immobilienkaufpreis teilweise über Vermietungstätigkeit verdient wurde). Hierbei fällt aber wieder der neue Stufentarif im Schenkungsfalle und die neue Bemessungsgrundlage (näherungsweise Verkehrswert anstatt Einheitswert) an. Günstige und meist kleinere Wohnungen und Wohnungen in weniger begehrten Lagen bleiben voraussichtlich durch geringeren Veräußerungsgewinn steuerlich begünstigt.

Investoren, die in teure, großvolumige Immobilien u.U. noch dazu in Toplage angelegt haben und investieren, werden auf jeden Fall erheblich zur Kasse gebeten. Andererseits wird mit Immobilieninvestments ein maximal 30%iger Grenzsteuersatz (im Veräußerungsfalle) fällig, nur bei Einkünften aus Vermietungstätigkeit besteht die Möglichkeit, dass der Grenzsteuersatz auf Tariffhöhe ansteigt. Immobilieninvestments rechnen sich nur bei sehr langfristiger Veranlagung. Sollte jedoch der Finanzminister laufend in die Besteuerung eingreifen, dann wird sich auch dieses Investment nur mehr selten rentieren. Die Folge könnte eine Reduktion neuer Bauvorhaben sein, was sich durch die oftmals gestiegene Nachfrage zu deutlich höheren Mieten auswirken würde. Aber auch bei den Mieten wird schon über „Deckelungen“ bzw. geringere „Umlagen auf die Mieter“ geredet.

Warum werden derzeit gerade die Immobilienbesitzer steuerlich zur Kasse gebeten?

Auch in der heutigen Zeit wird gerne in Immobilien investiert. Sie haben noch immer ein werterhaltendes, sicheres Image und jeder Mensch braucht ein Haus oder eine Wohnung zum Leben. Zusätzlich können bei fremdgenutzten Wohnungen inflationsgeschützte Zusatzeinkünfte generiert werden. So wird es zumindest in vielen Hochglanzbroschüren angepriesen. Das Vertrauen in Wertpapiere hat durch die Bankenkrise und Marktvolatilitäten der letzten Jahre deutlich gelitten. Aus diesen Gründen werden weiterhin Immobilieninvestitionen getätigt und gleichzeitig Wohnraum für die Kinder bzw. Enkelkinder geschaffen oder einfach versucht, eine Rendite über den Sparbucherträgen zu erzielen.

Nachdem im Jahr 2008 die Schenkungs- und Erbschaftssteuer abgeschafft wurden, fehlte doch ein Teil der Staatseinnahmen. Bis zum Ende des heurigen Jahres wird die Grunderwerbssteuer im Familienverband bei unentgeltlichem Übertrag mit 2% vom dreifachen Einheitswert berechnet. Dieser Einheitswert ist ein, für Besteuerungszwecke vom Finanzamt mit Bescheid festgestellter, Wert für Grundbesitz, der idR wesentlich unter dem Verkehrswert liegt und in den letzten Jahrzehnten nicht erhöht wurde. Um die Besteuerungen von entgeltlichen und unentgeltlichen Übertrag zu vereinheitlichen, wurde mit dem 1.1.2016 die Berechnungsgrundlage ebenfalls auf den Verkehrswert (gemildert durch die Grundbewertungsverordnung, in der die errechnete Bemessungsgrundlage auf ca. 70% des Verkehrswertes herabgebrochen wird) angehoben. Wie man in den folgenden Beispielen sieht, fällt ab dem neuen Jahr doch eine erhebliche Mehrbelastung an.

Beispiel:

Eltern schenken Tochter eine Eigentumswohnung

Wert der Immobilie (I): EUR 350.000
 Einheitswert (EW): EUR 15.000

bis 2015	ab 2016
2% vom 3-fachen EW	Stufentarif:
EUR 15.000 * 3 * 2% = 900	EUR 250.000 * 0,5% = 1.250
	EUR 100.000 * 2% = <u>2.000</u>
GrESt in EUR = <u>900</u>	<u>3.250</u>

Bei den letzten Steuerreformen wurden Kapitalertragssteuer auf Verkaufsgewinne für Neubestandspapier und die Immobilienertragssteuer auf Veräußerungserlöse eingeführt. Beide werden ab 2016 noch einmal auf 27,5% bzw. auf 30% erhöht. Alleine diese 2,5%ige Differenz die die Immobilienbesteuerung höher liegt und aufgrund der hohen Anschaffungsnebenkosten von bis zu 10% bei Immobilien wirkt sich beträchtlich aus. Der Fiskus erwartet, dass Immobilieninvestoren den Markt meiden werden und so die in den letzten Jahren stark angestiegenen Immobilienpreise sich wieder normalisieren. Dieses Kalkül wird unserer Meinung nach nicht aufgehen, da immobilienaffine Investoren und jene, die eine Risikostreuung anstreben, sicher dieses Marktsegment nicht meiden werden.

Zwar müssen Banken grundsätzlich die Wertpapierkapitalertragssteuer für ihre Kunden an den Fiskus abführen, aber der Staat hat derzeit noch keinen Einblick auf die tatsächlichen liquiden Vermögenswerte der Bürger. Ganz im Gegensatz zum Immobilienvermögen. Hier sind durch das Grundbuch alle Informationen zu den Immobilien und deren Besitzer öffentlich zugänglich. Ebenso werden bei Immobilientransaktionen die Immobilienertragssteuer durch die Rechtsanwälte oder Notare direkt an das Finanzamt gemeldet, sodass dieses immer bestens informiert ist.

Um auch das liquide Vermögen transparenter zu machen, wurde die Kapitalzufluss- und Abflussmeldung bzw. der Kontenregister eingeführt. Ein umfangreicher Zugang zu allen Vermögenswerten für den Staat wird zwar noch einige Zeit dauern, aber die ersten Schritte für die Möglichkeit der Vermögensbesteuerung oder deren Einbeziehung in Transferleistungen (Stichwort: Pflegeheimkosten) sind somit gegeben. Durch die Transparenz bei den Immobilien ist sie in diesem Bereich bereits vorhanden und wird auch für das Segment der Pflegeleistungen genützt.

Für viele Investoren in Bauherrenmodelle oder Vorsorgewohnungen waren in den vergangenen Jahren die steuerlichen Vorteile ein gewichtiges Argument, derartige Projekte zu kaufen. Man konnte zwar die steuerlichen Belastungen nicht zur Gänze vermeiden, jedoch wurden sie solange man im aktiven Berufsleben stand verringert und zum Teil in die Zeit nach dem Pensionsantritt verschoben. Durch die neuen Regelungen – Grundanteil 40% anstatt bisher 20% als Abschreibungsbasis oder Abschreibung der Instandsetzungsaufwendungen auf 15 Jahre – wird schon früher ein steuerlicher Überschuss aus Vermietung und Verpachtung erzielt, der entsprechend nach Einkommensteuertarif zu versteuern ist.

Keine Investitionen mehr in Immobilien?

Aus unserer Sicht gehören Immobilien trotz aller damit verbundenen Schwierigkeiten und aller steuerlichen Belastungen weiterhin zu einer umfangreich diversifizierten Vermögensstruktur. Sie bieten auch in Zukunft die Möglichkeit inflationsgeschützter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und sind ein Baustein für die Pensionsvorsorge sowie Pensionszeit, auch wenn die Attraktivität nachlässt. Da Wohnen zu den Grundbedürfnissen zählt, sind Immobilien nachhaltige und bei den notwendigen Investitionen in die Erhaltung auch grundsätzlich wertbeständige Investments. Vor allem im Hinblick auf eine wachsende Bevölkerung im Österreich. Es ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren (hier vor allem Wien) nicht mehr die hohen Wertsteigerungen von Immobilienpreisen stattfinden werden. Da die Mieten nicht im selben Maß wie die Kaufpreise für die Immobilien gestiegen sind, sanken auch die Renditen erheblich. Je nach Lage bewegen sich die Renditeerwartungen derzeit zwischen 1,5% und maximal 4% vor Steuer. Im Vergleich zu den aktuellen Sparzinsen können bei Immobilien trotzdem noch vergleichbar hohe Erträge erzielt werden.

Was ist in diesem Bereich noch zu erwarten?

Es ist sehr schwer abzuschätzen, welche Belastungen für Immobilienbesitzer in den nächsten Jahren noch hinzukommen werden. Aus unserer Sicht sollten diese nicht so weit gehen, dass Investitionen für den privaten Investor zur Gänze unattraktiv werden. Private Investitionen schaffen einen gewissen Anteil an Wohnraum, der sonst von der öffentlichen Hand übernommen werden müsste. Des Weiteren wird durch Bautätigkeit der Arbeitsmarkt gefördert und belebt. Ebenso durch Reparaturen, Sanierungen und Instandhaltungen. Aber es gibt noch Punkte, bei denen möglicherweise steuerliche Änderungen in den nächsten Jahren vorgenommen werden könnten. So wird die Grundsteuer weiterhin vom viel zu niedrigen Einheitswert berechnet und dieser wurde in den letzten Jahren nicht angepasst. Eine Anpassung könnte jedoch negative Auswir-

kung auf die Miethöhen haben, da die Grundsteuer auf die Mieter übergewälzt wird. Generell stellt sich die Frage, ob es in den kommenden Jahren zu einer notwendigen Änderung des Mietgesetzes kommen wird und wie bisher bestimmte Kosten auf die Mieter übertragen werden können? Schon jetzt nehmen die Mieten einen beträchtlichen Teil der monatlichen Ausgaben von Otto Normalverbraucher ein und es wird in diesem Zusammenhang immer wieder von der Politik leistbares Wohnen gefordert.

Fazit:

Ab nächstem Jahr wird sich vor allem die Weitergabe von hochwertigen Immobilien in Toplagen erheblich verteuern. Die kurzfristigen Wertsteigerungen müssen schon sehr hoch ausfallen, damit unter Berücksichtigung der Transaktionskosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, etc.) und der 30%igen Immobilienertragssteuer noch ein lukrativer Gewinn verbleibt. Auch ist die Frage zu klären, inwieweit die zukünftigen Erben von Topimmobilien die erhöhte Steuerbelastung tragen werden können und ob es nicht zur Deckung der anfallenden Steuern zu Veräußerungen kommen wird müssen. Es bleibt abzuwarten, in welchem Ausmaß die Mieten in den nächsten Jahren steigen werden, um Immobilieninvestments noch interessant zu machen. Denn der Platz nach oben scheint – wie in den Immobilienannoncen der Tageszeitungen zu sehen – beschränkt.

Auch wenn sich die Kosten für Immobilientransaktionen eklatant verteuern werden, können Immobilieninvestments weiterhin interessante Renditen liefern. Es wird in Zukunft noch mehr auf die richtige Auswahl des passenden Investitionsobjektes bzw. -modells ankommen. Generell wird man in den nächsten Jahren weniger aus steuerlichen Gründen und Vorteilen in Immobilien investieren. Aus unserer Sicht sollte grundlegend bei Veranlagungen der steuerliche Aspekt eine untergeordnete Rolle spielen. Viel wichtiger bei einem nachhaltigen Vermögensaufbau ist eine breite Streuung in verschiedene Assetklassen wie z.B. Wertpapiere, Immobilien, Geldwerte, Versicherungen, etc.

Autoren:

Dr. Maria Turba-Dworak und Mag. Werner Obenaus, CIIA, CFP
Wealth Advisory
Schoellerbank AG
Tel. +43/662/86 84-2398, +43/1/53471 -1596

Rückfragen bitte auch an:

Marcus Hirschvogel, BA
Pressesprecher
Schoellerbank AG
Tel. +43/1/534 71-2950
1010 Wien, Renngasse 3
marcus.hirschvogel@schoellerbank.at

Die Schoellerbank, gegründet 1833, ist eine der führenden Privatbanken Österreichs, die als Spezialist für anspruchsvolle Vermögensanlage gilt. Sie konzentriert sich auf die Kernkompetenzen Vermögensanlageberatung, Vermögensverwaltung und Vorsorgemanagement. Ihre Anlagephilosophie definiert sich über das Motto „Investieren statt Spekulieren“. Die Schoellerbank ist mit 12 Standorten und 315 Mitarbeitern die einzige österreichweit vertretene Privatbank. Sie verwaltet für private und institutionelle Anleger ein Vermögen von mehr als 10 Milliarden Euro. Die Schoellerbank ist eine 100%ige Tochter der UniCredit Bank Austria. Mehr Informationen unter: www.schoellerbank.at

Diesen Text sowie weitere Presseinformationen finden Sie im Internet auf unserer [Presseseite](#)

Hinweis:

Diese Information ist eine **Marketingmitteilung**, keine Finanzanalyse, keine Anlageempfehlung und keine Anlageberatung. Sie enthalten weder ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung, noch eine Aufforderung, ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung abzugeben. Diese Marketingmitteilung wurde nicht unter Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und unterliegt auch nicht dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Marketingmitteilungen können eine Anlageberatung nicht ersetzen. Ausschließlich bei Anlageberatungen kann die Schoellerbank die persönlichen Verhältnisse des Kunden (Anlageziele, Erfahrungen und Kenntnisse, Risikoneigung und finanzielle Verhältnisse) berücksichtigen, sowie eine umfassende und kundenspezifische Eignungsprüfung durchführen.

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Jede Kapitalveranlagung ist mit einem Risiko verbunden. Unter Umständen kann es bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Die Interessentin bzw. der Interessent sollte sich hinsichtlich der konkreten steuerlichen Auswirkungen des Investments von einem Steuerberater beraten lassen.

Haftungsbeschränkung:

Alle Informationen beruhen auf verlässlichen Quellen und sorgfältigen Analysen, die jederzeit einer Änderung unterliegen können. Die Schoellerbank ist zu einer Aktualisierung dieser Informationen nicht verpflichtet.

Die Haftung der Schoellerbank für leichte Fahrlässigkeit im Zusammenhang mit der Quellenrecherche und Analyse und den darauf beruhenden Informationen wird ausgeschlossen.