

Smart Business €15,- geschenkt Jetzt einlösen > www.ottoversand.at

KONTAKT | ABO | DIGITAL-PAPER | KARRIERE | PREMIUM ATX -0,69% E-STOXX 50 -1,58% DAX -1,57%

NACHRICHTEN BÖRSE MEINUNG LIFE VIDEO SERVICE EVENTS MONTAG, 09. NOVEMB

deluxe Immobilien Karriere Stipendien TechZone Time Out Sport

16:29 von André Exner

# Steuerreform wirbelt Immo-Markt durcheinander



Finanzminister Hans Jörg Schelling bittet viele Immobilienbesitzer ab 1. Jänner stärker zur Kassa. / Bild: (c) APA/GEORG HOCHMUTH

06.11.2015, 11:54

"Grüne" Immobilien sind Mangelware

06.11.2015, 11:34

So geht es den Häuslbauer Konfrontation statt Koope

06.11.2015, 10:34

Ein Spielplatz für Gründer

Mehr in Immobilien

Twittern

G+1

Mehr

**Verängstigte Immo-Besitzer stürmen die Notare, um noch heuer ihre Häuser zu übertragen. Panik ist kein guter Ratgeber, sagen Experten, auch wenn es bei der Steuerreform viele Unklarheiten gibt.**

**Wien.** Die Uhr tickt: Weil die Steuerreform mit 1. Jänner 2016 in Kraft tritt, wollen tausende Immobilienbesitzer noch heuer agieren, um einer Änderung zuvorzukommen. Schließlich werden möglicherweise auch unentgeltliche Immobilienübertragungen innerhalb der Familie

Mehr auf [wirtschaftsblatt.at](http://wirtschaftsblatt.at)

benachteiligt. Die Notariatskammer spricht bereits von einem Ansturm der Immobilienbesitzer, die noch heuer Schenkungen durchführen.

WERBUNG

Sie möchten sich beruflich verändern oder suchen noch nach der passenden Weiterbildung? Von 7. - 14. November 2015 öffnen die Pforten der ersten rein digitalen Karriere- und Bildungsmesse Österreichs. **Melden Sie sich HIER KOSTENLOS an!** »



## Run auf Steuerberater

Die Steuerberater warnen: Panik ist kein guter Ratgeber. „Es gibt einen verstärkten Trend nach Beratung“, sagt Klaus Hübner, Präsident der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (KWT). „Es ist aber nicht ratsam, in jedem Fall bis 31. Dezember Immobilien zu verschenken.“

Florian Schmidl, Partner Moore Stephens Connect rät ebenfalls, Ruhe zu bewahren. „Es kommt vor allem auf das Verhältnis zwischen dem Einheitswert als bisherige Bemessungsgrundlage bei unentgeltlichen Transaktionen und dem neu geschaffenen Grundstückswert an“, sagt er.

Das Problem – noch gibt es die Verordnung zur Ermittlung des Grundstückswertes nicht. „Derzeit wissen wir, dass sich der Grundstückswert entweder durch Ableitung aus einem geeigneten Immobilienpreisspiegel oder aber mittels des sogenannten Pauschalwertmodells ermitteln lässt“, sagt Schmidl. Bekannt ist jedoch, dass die volle Besteuerung mit 3,5 Prozent erst bei Grundstückswerten über 400.000 € zu tragen kommt und damit nur wenige Transaktionen betroffen wird.

## "Weitere negative steuerliche Einflüsse"

Weitaus schlimmer sind die Änderungen für Vorsorgewohnungen und Bauherrenmodelle, sagt Rudolf Krickl, Partner PwC Österreich: „Die Änderungen hinsichtlich der Abschreibungsdauer, der Verteilungsregelung von Instandsetzungsaufwendungen sowie des Aufteilungsverhältnisses von Grund und Boden betreffen nämlich nicht nur Neuanschaffungen, sondern sollen auch auf bereits bestehende Immobilieninvestitionen Anwendung finden. Hier geht es also nicht um die Frage ‚Heuer noch investieren?‘, sondern eher darum, wie sich die Steuerreform konkret auswirkt.“ Ein Beispiel: Die Änderung des Aufteilungsverhältnisses von Grund und Boden wird zu einer geringeren Abschreibungshöhe führen und die jährliche Steuer somit entsprechend erhöhen. „Für

- Finanzminister Hans Jörg Schelling: "So wahr mir Gott helfe"
- Ruhe bewahren und die Kirchen lassen
- Neu im Geschäft am 09. November 2015
- Hans Jörg Schelling ist "too late"
- Mysteriöser Tesla-Konkurrenz: "Faraday Future"

### Mehr aus dem Web

- Ready2Order macht Kellner überflüssig: Gäste ordern im App (derbrutkasten.at)
- Investments: Wofür sich Immobilien doch noch auszahlen (diepresse.com)
- Hausverkäufe noch etwas teurer (diepresse.com)
- Wohnen: Vorläufiges Ende der Preisexplosion (diepresse.com)
- Schwarmfinanzierung: Immobilien die Crowd (diepresse.com)

die nicht erst seit der Einführung der Immo-Ertragssteuer leidgeplagten Immobilienbesitzer kommt es damit zu weiteren negativen steuerlichen Einflüssen“, urteilt Schmidl.

Laut Hübner gibt es einen erhöhten Beratungsaufwand, weil ab 1. Jänner 2016 nicht wie derzeit alle Verluste aus Bauherrenmodellen sofort mit anderen Einkommensarten verrechenbar sind, sondern unter Umständen zu „Wartetastenverlusten“ werden. „Dadurch nehmen die Unsicherheiten bei Klienten zu“, sagt er. Auch hier gibt es Bereiche, die vom Gesetzgeber noch nicht ausgearbeitet sind, sagt Schmidl: Grundsätzlich werde etwa der Grundanteil jeder Immobilie ab 2016 per Gesetz mit 40 Prozent festgelegt, wobei diese Annahme durch Gutachten widerlegbar ist. „Weiters soll es eine Verordnung geben, die nach der Art der Bebauung Grundanteile präzisiert.“ Nach dem derzeitigen Wissensstand kann in Abhängigkeit der Bebauung ein Grundanteil zwischen 20 und 40 Prozent zur Anwendung kommen.

## Falle Bauherrenmodell

Zwar bleiben Direktinvestments in Wohnimmobilien über Vorsorgewohnungen oder Bauherrenmodelle trotz Steuerreform attraktiv, die Anbieter müssen bei der Konstruktion ihrer Produkte aber besser aufpassen, meint Krickl: „Die zugewiesenen Verluste dürfen nicht höher sein als jene Beträge, die für das Bauherrenmodell bezahlt werden.“

Auch die einzige Verbesserung durch die Steuerreform, hohe Ausgaben bei Vorsorgeimmobilien, wie beispielsweise Maklergebühren, künftig absetzbar zu machen, greife nicht immer, so der PwC-Partner: „Der Abzug von Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben ist nämlich nur dann möglich, wenn zur Tarifbesteuerung optiert wird. Wird der pauschale Satz von künftig 30 (statt wie bisher 25, Anm.) Prozent angewendet, sind auch die Ausgaben weiterhin nicht abzugsfähig.“ Der Immobilienverband ÖVI beziffert die Belastungen der Immobilienanleger bei der Steuerreform mit rund 500 Millionen €. Die Steuerexperten sind ebenfalls nicht erfreut: „Es ist ein Trend seitens des Gesetzgebers erkennbar, gerade Immobilieneigentümer immer stärker zu beschneiden und die Immobilienbesitzer insbesondere in Bewertungsfragen alleine zu lassen“, sagt Schmidl.



Das WirtschaftsBlatt 3 Wochen gratis testen  
» **Jetzt kostenlos bestellen**

Twittern



Mehr

## Kommentare

---

Kommentieren

Verbleibende Zei

---

Lauer.andreas@utanet.at meint

Diese rückwirkenden Eingriffe in bestehende Verträge gab es im Immo-Bereich bereits 2012, als die steuerliche Züge einfach ausgehebelt wurde. Es ist klar, dass die Steuerspürhunde immer dort hinterherlaufen, wo die Bürger das Geld investieren. (Dass sie es in den letzten Jahren eben in den Immo-Bereich lenkten, liegt wiederum an der Politik und ihrer katastrophalen Aufsicht über die Finanzmärkte). Man fragt sich aber zunehmend, warum keine Interessensvertretung solche rückwirkenden räuberischen Eingriffe klagt, wohingegen angeblich "wohlerworbene Rechte" im privilegierten Staatsnahbereich "sakrosant" sein sollen. Die Rolle der von den Staatsprofiteuren angefütterten Presse (siehe die i Millionen- "Fingerkampagne" der AUVA) ist auch längst auf hinteres Balkanniveau gefallen, sonst wären diese "Griechen wir kommen"-Zustände ja nicht möglich.

verfasst um 10:26

[Kommentar melden](#)

---

Lauer.andreas@utanet.at meint

Diese rückwirkenden Eingriffe in bestehende Verträge gab es im Immo-Bereich bereits 2012, als die steuerliche Züge einfach ausgehebelt wurde. Es ist klar, dass die Steuerspürhunde immer dort hinterherlaufen, wo die Bürger das Geld investieren. (Dass sie es in den letzten Jahren eben in den Immo-Bereich lenkten, liegt wiederum an der Politik und ihrer katastrophalen Aufsicht über die Finanzmärkte). Man fragt sich aber zunehmend, warum keine Interessensvertretung solche rückwirkenden räuberischen Eingriffe klagt, wohingegen angeblich "wohlerworbene Rechte" im privilegierten Staatsnahbereich "sakrosant" sein sollen. Die Rolle der von den Staatsprofiteuren angefütterten Presse (siehe die i Millionen- "Fingerkampagne" der AUVA) ist auch längst auf hinteres Balkanniveau gefallen, sonst wären diese "Griechen wir kommen"-Zustände ja nicht möglich.

verfasst um 10:26

[Kommentar melden](#)

---

Lauer.andreas@utanet.at meint

Diese rückwirkenden Eingriffe in bestehende Verträge gab es im Immo-Bereich bereits 2012, als die steuerliche Züge einfach ausgehebelt wurde. Es ist klar, dass die Steuerspürhunde immer dort hinterherlaufen, wo die Bürger das Geld investieren. (Dass sie es in den letzten Jahren eben in den Immo-Bereich lenkten, liegt wiederum an der Politik und ihrer katastrophalen Aufsicht über die Finanzmärkte). Man fragt sich aber zunehmend, warum keine Interessensvertretung solche rückwirkenden räuberischen Eingriffe klagt, wohingegen angeblich "wohlerworbene Rechte" im privilegierten Staatsnahbereich "sakrosant" sein sollen. Die Rolle der von den Staatsprofiteuren angefütterten Presse (siehe die i Millionen- "Fingerkampagne" der AUVA) ist auch längst auf hinteres Balkanniveau gefallen, sonst wären diese "Griechen wir kommen"-Zustände ja nicht möglich.

verfasst um 10:26

[Kommentar melden](#)

---

Sakra meint

Der 5. schwarze Finanzminister und alles wird viel, viel einfacher!

Verluste von da sind mit Gewinnen von dort nicht verrechenbar - die ÖVP überholt wieder einmal Links - merkt nur nicht sie von der Fahrbahn abkommt!

Eine Quittung, als Vorgeschmack für die nachhaltigen Leistungen, haben die Kammergünstlinge in Wien ja bereits bekommen

## Mehr in Immobilien

06.11.2015, 09:21

### › Das Schwarze Brett im Stiegenhaus war gestern

Hausverwaltungen kommunizieren mit den Bewohnern zunehmend online. Software-Entwickler haben längst entdeckt und drängen darauf, ihre Produkte abzusetzen.

06.11.2015, 09:05

### › Viele Ideen und erste Projekte für Expo-Gelände

Silicon Valley für Start-ups, Universitätscampus und Park: Es gibt viele Projekte für das Areal der Weltausstellung Expo.

05.11.2015, 14:26

### › Italiens Bergortschaften rücken in den Fokus von Immobilienkäufern

Große Auswahl, vergleichsweise günstige Preise: Zweitwohnsitze in den italienischen Bergen sind

05.11.2015, 06:33

### › Wlaschek-Imperium wirft stabile Mieteinnahmen ab

Das Immobilienreich des Ende Mai verstorbenen Billa-Gründers Karl Wlaschek setzte zuletzt eher Sanierungen als auf Zukäufe. Der Jahresüberschuss stieg im Vorjahr auch so deutlich.

03.11.2015, 14:19

### › Neueröffnungen in der SCS: Von Zara Home bis Dressmann

Bevor die heiße Phase im Weihnachtsgeschäft beginnt, setzt die Shopping City Süd auf Markenviel allem der Wohnaccessoire-Anbieter Zara Home soll die Kundenfrequenz erhöhen.

## Das könnte Sie auch interessieren

wirtschaftsblatt.at



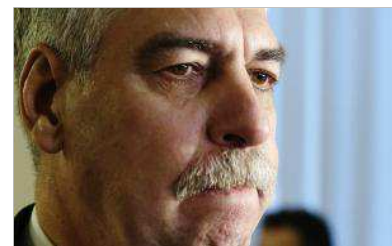
**Finanzminister Hans Jörg Schelling: "So wahr mir Gott helfe"**

wirtschaftsblatt.at



**Superb: Eine Testfahrt mit Folgen**

wirtschaftsblatt.at



**Hans Jörg Schelling ist "too big to fail"**

www.gesund.at



**Frauen ejakulieren beim Orgasmus: Urin?**

www.gesund.at



**Pille: Eloine 0,02 mg/3 mg Filmtabletten**

www.gesund.at



**Verlosung: Ernährung bei Sodbrennen**

[Regional](#)

[deluxe](#)

[investor spezial](#)

[EventPaper](#)

[Apps](#)

[Digitale Services](#)

[Newsletter](#)

Wirtschafts  Blatt



---

**Nachrichten**

[Österreich](#)

[Europa](#)

[Osteuropa](#)

[International](#)

[ALC](#)

[greenstart](#)

**Börse**

[Börse Wien](#)

[Europa](#)

[International](#)

[Rohstoffe / Währungen](#)

[Analysen](#)

[Investorakademie](#)

**Meinung**

[Kommentare](#)

[Gastkommentare](#)

[Blogs](#)

[Social Comments](#)

**Life**

[deluxe](#)

[Immobilien](#)

[Karriere](#)

[TechZone](#)

[Time Out](#)

---

[Abo](#) | [Kontakt](#) | [Anzeigen](#) | [Das Unternehmen](#) | [Digitale Services](#) | [AGE](#)

© WirtschaftsBlatt Medien GmbH 2015

Alle Rechte vorbehalten.

Weitere Online-Angebote der Styria Media Group AG:

[Börse Express](#) | [Die Presse](#) | [ichkoche.at](#) | [Kleine Zeitung](#) | [sportnet.at](#) | [wienerin.at](#) | [diva-onlir](#)

[» Zur Mobilversion wechseln](#)