

Abschreibung von Gebäuden reformbedürftig

Immobilienbesteuerung. Seit Veräußerungsgewinne ohne Rücksicht auf Spekulationsfristen steuerpflichtig sind, sollten auch außerbetrieblich vermietete Gebäude nicht mit nur 1,5 % jährlich abgeschrieben werden dürfen.

VON ULRICH KRASSNIG

(KLAGENFURT) Nach der Reform der Immobilienbesteuerung 2012 ist eine Differenzierung von Abschreibungssätzen bei betrieblicher und außerbetrieblicher Vermietung und Verpachtung von Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt. Sie widerspricht dem Ziel der Steuerrechtlichkeit. Die erforderliche Harmonisierung sollte zu einer generellen Neuregelung der Abschreibungssätze für Gebäude führen.

Mit dem Stabilitätsgesetz 2012 wurde die Immobilienbesteuerung reformiert. Neben der Einführung eines Pauschalsteuersatzes von 25 % auf Gewinne aus Grundstücksveräußerungen war insbesondere die Abschaffung der 10-jährigen in Ausnahmefällen 15-jährigen

Spekulationsfrist bei privaten Grundstücksveräußerungen Kernstück der Reform. Waren private Grundstücksveräußerungen bis zum Stabilitätsgesetz 2012 außerhalb der Spekulationsfrist steuerfrei, werden sie nunmehr grundsätzlich mit einem festen Steuersatz von 25 % besteuert; eine Option zur Regelbesteuerung ist möglich. In der betrieblichen Sphäre verbessert die neue Immobilienbesteuerung dagegen grundsätzlich die Steuersituation. Zwar werden Wertänderungen von Grund und Boden, die bei nicht rechnungslegungspflichtigen Unternehmen außerhalb der Spekulationsfrist bisher nicht steuererfassen waren, in das Steuerregime einbezogen; der Pauschalsteuersatz führt bei Betriebsgrundstücken dennoch zu erheblichen

Steuerentlastungen. Dies gilt insbesondere für Betriebsgrundstücke von rechnungslegungspflichtigen Unternehmen, bei denen sowohl Grund und Boden als auch Gebäude nun mit nur 25 % statt wie bisher mit dem Regelsteuersatz von bis zu 50 % besteuert werden.

Während im betrieblichen Bereich je nach Art der Gebäudenutzung Abschreibungssätze zwischen 2 % und 3 % angewendet werden, beträgt der Abschreibungssatz bei der außerbetrieblichen Vermietung durchwegs 1,5 %. Die Rechtsprechung hat diesen unangemessen niedrigen Satz bisher mit dem Argument als zulässig erachtet, dass ein Veräußerungsüberschuss außerhalb der Spekulationsfrist ohnehin steuerfrei ist, während die stillen Reserven eines Gebäudes bei Zugehörigkeit zu einem Betriebsvermögen steuererfassen bleiben. Diese Argumentation griff bereits vor der Reform etwas kurz; der Abschreibungssatz von 1,5 % schien vor allem gesellschaftspolitisch induziert und war steuergesamtlich nicht zu begründen. Heute geht er vollends ins Leere, weil mit der neuen Immobilienbesteuerung auch die private Veräußerung von Grundstücken, unabhängig von einer Spekulationsfrist, steuerpflichtig ist. Um nicht den Grundsatz der Gleichheit der Besteuerung im Rahmen der Steuergerechtigkeit zu verletzen, sollte daher auch im privaten Vermietungs- und Verpachtungsbereich künftig die Nutzung beim Mieter über den Abschreibungssatz bestimmen.

Damit den wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten Rechnung getragen wird, wäre ein Abschreibungssatz von mindestens 3 % wünschenswert. Jeder Abschreibungssatz darunter führt dazu, dass die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und damit die laufende Steuerbelastung unangemessen hoch sind.

Betriebsgebäude: Sätze überholt

Allerdings ist nicht nur der Abschreibungssatz bei außerbetrieblicher Vermietung und Verpachtung infrage zu stellen. Kritisch zu hinterfragen sind auch die gesetzlich

festgelegten Abschreibungssätze für Betriebsgebäude. Diese betragen derzeit grundsätzlich

- ▶ bis zu 3 %, soweit die Gebäude unmittelbar zu mindestens 80 % der Betriebsausübung eines Land- und Forstwirtschafts oder Gewerbetreibenden dienen;
- ▶ bis zu 2,5 %, soweit die Gebäude unmittelbar dem Betrieb des Bank- und Versicherungswesens dienen;
- ▶ bis zu 3 % bei Bank- und Versicherungsgebäuden, wenn diese zu mindestens 80 % dem Kundenverkehr dienen;
- ▶ bis zu 2 % bei Gebäuden für andere betriebliche Zwecke.

Wird ein Gebäude gewerblich vermietet, kommt es darauf an, wie der Mieter es nutzt. Erzielt er außerbetriebliche Einkünfte oder nutzt er es privat, wird beim Ver-

rent ist zu beobachten, dass Gebäude, für die Sätze unter 3 % zur Anwendung gelangen, vielfach mit Buchverlusten veräußert werden. Vor diesem Hintergrund wären Abschreibungssätze bei Gebäuden im betrieblichen Bereich unter Berücksichtigung bautechnischer Realitäten in Höhe von 4 % statt bisher 3 % und von 3 % statt bisher 2 und 2,5 % jedenfalls angemessen und auch steuerlich vertretbar.

Einen Abschreibungssatz von 4 % gab es bei unmittelbarer der Betriebsausübung dienenden Gebäuden bereits vor dem Budgetbegleitgesetz 2001. Die Reduktion auf 3 % wurde seinerzeit wohl ausschließlich aus budgetären Gründen vorgenommen. Eine etwaige Argumentation, dass es durch die Etablierung eines pauschalen Steuersatzes in der Höhe von 25 % zu einer ausreichenden Entlastung im betrieblichen Bereich bereits gekommen sei, geht an der Realität vorbei, weil eine Gebäudenutzung von mehr als 33 Jahren ohne Generalsanierung selten möglich ist. Außerdem verkehrt sich eine höhere Abschreibung im Falle einer späteren Gebäudeveräußerung am Ende des Tages ohnehin wieder zugunsten des Fiskus ins Gegenteil, weil dadurch der zu versteuernde Veräußerungsgewinn entsprechend höher ist.

Mietensenkende Wirkung

Die Notwendigkeit einer kritischen Auseinandersetzung mit den derzeit geltenden Abschreibungssätzen bei vermieteten Gebäuden im Steuerrecht ist insbesondere auch mit der aktuellen Kritik an den hohen Mietpreisen in Österreich zu begründen. Allzu oft wird nämlich vergessen, dass die durch die ungerchtfertigt niedrigen Abschreibungssätze ausgelöste höhere Steuerbelastung von Vermietern regelmäßig auf die Mieter überwälzt wird. Eine Reform der Gebäudeabschreibung würde sich daher nicht zuletzt auch positiv auf die Mietpreise in Österreich auswirken.

DDr. Kraßnig, LL.M. ist Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in der Moore Stephens Alpen-Adria Wirtschaftsprüfung GmbH, Klagenfurt.

Auf einen Blick

Abschreibung für Abnutzung. Bei außerbetrieblicher Vermietung wird derzeit ein AfA-Satz von 1,5 % angewendet; bei betrieblicher Vermietung – je nach Nutzung – einer von 2 % bis 3 %. Die Ungleichbehandlung erscheint im Lichte der neuen Immobilienbesteuerung nicht mehr gerechtfertigt; zugleich sind die Sätze insgesamt zu niedrig bemessen.

LL.M. IM STEUERRECHT



STIPENDIUM

Freiplatz im Postgraduate-Studium „International Tax Law“ (Internationales Steuerrecht) im Wert von 11.900 Euro

Wo – wann – wie?
Wirtschaftsuniversität Wien/Akademie der Wirtschaftstreuhänder – Studienjahr 2013/14, in Englisch

Wer? Die oder der Bestqualifizierte bis 30 Jahre

Wissenschaftliche Leitung
Univ.-Prof. Michael Lang

Bewerbung
Bis 28. Februar 2013 an die Akademie der Wirtschaftstreuhänder GmbH, Postfach 63, 1121 Wien
Nähere Informationen unter: www.international-tax-law.at





DiePresse.com