

Grundanteilsverordnung 2016: Neues zur Pauschalberechnung der AfA-Bemessung

Mit der Steuerreform 2015/16 wurde für die AfA-Bemessung von bebauten Grundstücken des Privatvermögens der Grundanteil von vormals 20 % auf (grundsätzlich) 40 % angehoben. Der Abschreibungssatz hat sich mit 1,5 % pro Jahr (ohne anderen Nachweis) nicht geändert. In der nun am 3. Mai 2016 im Bundesgesetzblatt veröffentlichten Grundanteilsverordnung 2016 (GrundanteilV 2016) sind nun auch geringere Prozentsätze ausgewiesen.

GRUNDANTEILSPROZENTSATZ IST VON LAGE UND BEBAUUNGSART ABHÄNGIG

Gemäß der Verordnung ist der neue Grund- und Bodenanteil pauschal folgendermaßen zu ermitteln:

| Grundanteil | Lage | Bebauungsart |
|-------------|--|--|
| 20 % | <i>Einwohneranzahl der Gemeinde:</i> ■ < 100.000 UND <i>m²-Preis für baureifes Land:</i> ■ < EUR 400,- | |
| 30 % | <i>Einwohneranzahl der Gemeinde:</i> ■ ≥ 100.000 ODER <i>m²-Preis für baureifes Land:</i> ■ ≥ EUR 400,- | <i>Wohn- und Geschäftseinheiten des Gebäudes:</i> ■ > 10 |
| 40 % | <i>Einwohneranzahl der Gemeinde:</i> ■ ≥ 100.000 ODER <i>m²-Preis für baureifes Land:</i> ■ ≥ EUR 400,- | <i>Wohn- und Geschäftseinheiten des Gebäudes:</i> ■ ≤ 10 |

Wichtige Anmerkungen:

- Nur Wien, Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck haben derzeit mehr als 100.000 Einwohner (heranzuziehen ist das letzte amtliche Volkszählungsergebnis, vor Beginn des Kalenderjahres des erstmaligen AfA-Ansatzes).
- Um eine eigene Wohn- und Geschäftseinheit handelt es sich jedenfalls pro angefangene Nutzfläche von 400 m².

NACHWEISPFLICHT DES BAULANDPREISES UND ALTERNATIVBERECHNUNG

Für die Ermittlung des durchschnittlichen m²-Preises für Bauland gelten als glaubhafte Quellen der Immobilienpreisspiel der Immobilitentreuhänder sowie ab 2017 jener der Statistik Austria. Weichen die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich ab (im Ausmaß von mind. 50 %), so darf keine pauschale Ausscheidung des Grundanteils erfolgen. Zudem kann in Form eines Gutachtens jederzeit ein neuer Nachweis eingebracht werden, welcher jedoch der freien Beweiswürdigung durch die Behörde unterliegt. Der Nachweis des Grundanteils kann dabei mittels Anwendung der Verhältnismethode auf Basis von Sachwerten oder der Differenzmethode erbracht werden.



DISCLAIMER

Sämtliche Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch dennoch keine Gewähr übernehmen. Setzen Sie sich daher v. a. bei komplexen und rechtlich heikeln Fragestellungen mit uns in Verbindung. Wir freuen uns darauf, Sie auf Ihrem Weg zu begleiten.