

GUTE-LAUNE-ABSCHREIBUNG FÜR VERMIETER

Auf Grund hoher Abschreibungen kommt es bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung meist zu deutlich geringeren Steuerbelastungen, als man allgemein annehmen möchte. So ist es oft gar nicht nötig, zu einer komplexen Fruchtgenusskonstruktion oder gar einer Immobilien-GmbH zu greifen, um die Steuerbelastung zu reduzieren.

TEXT: VERENA MARIA ERIAN, RAIMUND ELLER

Dies gilt nicht nur für neu erworbene Objekte. Auch für älteren Bestand kann es bei späterer erstmaliger Vermietung zu erfreulichen Ergebnissen kommen. Lesen Sie hier, was alles möglich ist.

48

NEUZUGÄNGE AB DEM ZWEITEN HALBJAHR 2020: GEKOMMEN, UM ZU BLEIBEN

So darf für nach dem 30. Juni 2020 angeschaffte oder hergestellte Immobilien im Jahr eins der dreifache und im Jahr zwei der doppelte Satz für die Absetzung der Abnutzung (Abschreibung) in Ansatz gebracht werden.

BEFRISTET VON 2024 BIS 2026

Für Wohngebäude, die in den Jahren 2024 bis 2026 fertiggestellt werden, steht ganz neu und noch besser in den ersten drei Jahren die dreifache Abschreibung zu.

BEFRISTET FÜR 2024 UND 2025

Ebenfalls neu gibt es 2024 und 2025 für bestimmte energetische Sanierungsmaßnahmen einen Ökozuschlag von 15 Prozent auf die dafür angefallenen Kosten, der die Steuer weiter drückt.

ZUGÄNGE VOR DEM 1. APRIL 2002

Bereits bestehender Besitz, darf unter bestimmten Voraussetzungen anlässlich der erstmaligen Vermietung mit dem Wert zum Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung in Ansatz gebracht werden. Diese, im Vergleich zu den historischen, in der Regel viel höheren, fiktiven Anschaffungskosten führen folglich zu wesentlich ergiebigeren Grundlagen für

die Gebäudeabsetzung, womit für die Steuer oftmals nicht mehr allzu viel übrig bleibt.

RESÜMEE

Die Immobilienpreise für Objekte in guter Lage sind nach wie vor sehr hoch.

Genau dieser Umstand führt aber gleichzeitig auch zu einer steuerlich at-

traktiven Veranlagungsmöglichkeit, wenn man davon ausgeht, dass die Wertentwicklung der Vergangenheit in ähnlicher Größenordnung auch in die Zukunft fortgeschrieben werden kann. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der jüngst verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten samt Ökozuschlag.



Die Ärztespezialisten vom Team Jünger: StB Mag. Dr. Verena Maria Erian und StB Raimund Eller