

Ihr Fundament für morgen

IHR FUNDAMENT
FÜR MORGEN



PARTNER-INFO

Bauherrenmodell und Steuer

Wesentliche Steuereffekte im Bauherrenmodell

Wesentliche Steuereffekte

- **Abschreibung von Werbungskosten**
Aufwendungen, die nicht zu den Instandsetzungs- und Herstellkosten gehören, sind grundsätzlich sofort als Werbungskosten absetzbar.
- **Beschleunigte Abschreibung von Instandsetzungs- und Herstellkosten**
Der Bauherr kann Herstellungsaufwendungen über Antrag auf 15 Jahre verteilt absetzen, wenn eine Förderzusage (vgl. § 28 Abs 3 EStG) vorliegt oder Sanierungsaufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes getätigt werden.
- **Vorsteuerabzug**
Die im Zuge der Herstellung anfallende Umsatzsteuer ist als Vorsteuer abzugsfähig und wird über einen Berichtigungszeitraum von 20 Jahren im Zuge der umsatzsteuerpflichten Vermietung abgeführt.

Werbungs- kosten

- Sofortabschreibung
- je nach Modell und Bauherreneigenschaft, zB.
 - Zinsen
 - Finanzierungsnebenkosten
 - Vermittlungsgebühren
 - Steuerberatung
- Grundkonzeption

BAUHERRENMODELL UND STEUER

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

der Herstellkosten gemäß § 28 EStG

über 15 Jahre

- Wohnbauförderung
- Denkmalschutz
- §§ 3-5 Mietrechtsgesetz

über 10 Jahre

- Denkmalschutz (GmbH, iVm § 8 EStG)
- Küchen



Steuerliche Optimierung

- hohe Spitzensteuersätze bereits ab mittleren Einkommen
- Minderung der höchsten Steuerklasse
- Ausgleich der steuerlichen Verluste, beschleunigte Abschreibung

TARIFSTUFEN 2025				
über EUR	bis EUR	Steuersatz	Personen mit Einkommen höher als...	
0	13.308	0%	100,00 %	(6.970.378)
13.308	21.617	20%	75,01 %	(5.228.559)
21.617	35.836	30%	56,42 %	(3.932.558)
35.836	69.166	40%	26,47 %	(1.844.842)
69.166	103.072	48%	6,16 %	(429.073)
103.072	1.000.000	50%	2,25 %	(157.006)
1.000.000		55%	0,006%	(445)

Quelle: einkommensverteilung.eu/einkommenspyramide-oesterreich/

Berechnung Steuereffekt*

ESt-Erklärung 2025 ohne BHM	€	100.000,-
ESt ohne BHM	€	34.060,-
Nettoeinkommen ohne BHM	€	65.940,-
Steuerliches Ergebnis BHM	- €	10.000,-
ESt-Erklärung 2025 mit BHM	€	90.000,-
ESt mit BHM	€	29.260,-
Nettoeinkommen mit BHM (Basis+strl. Erg.-ESt)	€	70.740,-
Steuereffekt	+ €	5.200,-
Nettoeinkommenseffekt	+	7,28 %

Umsatzsteuer

Vorsteuer

- Überrechnung der USt aus Ankauf bzw. Sanierung
- USt-pflichtige Vermietung!
- Berichtigungszeitraum 20 Jahre

Liebhabelei und Umsatzsteuer

- Keine Liebhabereiprüfung bei „großer Vermietung“
- ansonsten Beurteilung analog Einkommensteuer
- Bei Liebhaberei: Mieteinnahmen USt-frei, kein Vorsteuerabzug

Allgemein

Betätigung wird als Einkunftsquelle anerkannt, wenn die Absicht besteht, einen Gesamtgewinn über die voraussichtliche Laufzeit zu erzielen. Absicht muss anhand objektiver Umstände nachvollziehbar sein (§ 1 Abs. 1 LVO)

Vermietung und Verpachtung

Beobachtungszeitraum: max. 3 Jahre
(Um-)Bauzeit zuzüglich

- 25 Jahre (kleine Vermietung) bzw.
- 28 Jahre (große Vermietung)

BAUHERRENMODELL UND STEUER

Liebhaberei

Nachweis

- Vorlage einer Prognoserechnung nach objektiven Kriterien
- Gesamtüberschuss innerhalb der jeweiligen Frist
- Ansatz marktkonformer Mieten und Normalabschreibung
- Kein Ansatz eines Allfälligen Veräußerungsgewinns

Vorzeitige Beendigung

- Gewinnerzielungsabsicht muss nachweisbar sein
- Außersteuerliche Gründe
- Unvorhergesehene Betätigungsrisiken oder Unwägbarkeiten (zB. Pandemie)
- Einzelfallprüfung

BAUHERRENMODELL UND STEUER

Liebhaberei

Disclaimer

Diese Präsentation ist vertraulich zu behandeln. Sie ist lediglich eine Marketing- und Werbemitteilung und weder als Angebot zum Kauf von Beteiligungen noch als Aufforderung oder Empfehlung, ein solches Angebot zu stellen oder als Prospekt gemäß KMG zu verstehen. Die enthaltenen Informationen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse des potenziellen Investors, insbesondere hinsichtlich seiner steuerlichen und rechtlichen Situation, dem erhofften Ertrag oder der Risikobereitschaft und ersetzt daher keinesfalls eine individuelle fachmännische Beratung. Die Präsentation ist nicht geeignet, als Grundlage für eine Anlageentscheidung zu dienen.

Die für die Berechnungen herangezogenen Zahlen sind lediglich als Berechnungsbeispiele zu verstehen und daher völlig unverbindlich. Weiters enthält die Präsentation keine Angaben über die steuerlichen und rechtlichen Konsequenzen der Zeichnung der Veranlagung. Wir empfehlen, einen Steuerrechts- bzw. Veranlagungsexperten zu kontaktieren und sich von diesem über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen aufklären zu lassen.

wohninvest übernimmt keinerlei Gewähr, Garantie oder Haftung für die Genauigkeit, Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen, insbesondere nicht für steuerliche oder rechtliche Konsequenzen. *wohninvest* übernimmt keine Haftung für Ansprüche, die auf fehlerhaften und/oder lückenhaften Informationen dieser Präsentation beruhen.

Die (auch teilweise) Vervielfältigung dieser Präsentation ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung von *wohninvest* nicht erlaubt.

