

## Steuerreform 2015/16 – Das Hotel und die Immobilien

Utl.: Immobilien- und Grundvermögen sind als Betriebsvermögen anzusehen. Die Nebel lichten sich und der Hürdenlauf zur optimalen steuerlichen Gestaltung hat begonnen. =

Wien/Zell am See (TP/OTS) - Nach einer Zeit der Ungewissheit hinsichtlich mancher Details der Steuerreform lichten sich nun die Nebelfelder. Die Verordnung, die festlegt, wie der Verkehrswert für Immobilien in Zukunft zu berechnen ist, fehlt aber weiterhin. Alle anderen Auswirkungen der ab 1.1.2016 gültigen Reform auf Betriebe mit Immobilien stehen weitgehend fest. Die Prodingler Steuerberatung hat die wesentlichen Punkte der neuen Rechtslage zusammengefasst.

Zwtl.: Neue Abschreibungssätze

Die bisher drei Abschreibungssätze für Betriebsimmobilien (3 %, 2,5 % und 2 %) werden auf 2,5 % vereinheitlicht, unabhängig davon, ob das Gebäude unmittelbar der Betriebsausübung dient oder nicht. Der AfA-Satz von 2,5 % entspricht einer Nutzungsdauer von 40 Jahren. Er kommt in Wirtschaftsjahren, die nach dem 31.12.2015 beginnen, zur Anwendung, muss allerdings auch auf bereits im Anlagevermögen befindliche Immobilien angewendet werden. Bei für Wohnzwecke genutzten Gebäuden, wie z.B. Mitarbeiterhäuser im Tourismus, beträgt der Satz sogar nur 1,5 %, was einer Nutzungsdauer von 66,67 Jahren entspricht. „Diese Änderungen werden die Qualitätsstandards in der Hotellerie zunichtemachen, wenn die AfA-Sätze so konträr von Investitionszyklen abweichen“, warnt Reizenzahn von der Prodingler|GFB Tourismusberatung.

Zwtl.: Instandsetzungsaufwendungen

Instandsetzungsaufwendungen für Gebäude, die Personen, die nicht betriebszugehörige Arbeitnehmer sind, gegen Entgelt für Wohnzwecke überlassen werden, sind auf 15 anstatt wie bisher 10 Jahre zu verteilen.

Zwtl.: Veräußerung von Betriebsimmobilien

Der besondere Steuersatz bei der Veräußerung von Betriebsimmobilien wird von 25 % auf 30 % erhöht. Dies gilt für alle Immobilien im

Betriebsvermögen natürlicher Personen (Einzelunternehmer, OG, KG).  
Bei Kapitalgesellschaften unterliegt der Veräußerungsgewinn nach wie vor der Körperschaftssteuer von 25 %. Achtung: Durch Streichung des Inflationsabschlags kann sich die Steuerbelastung für Grund und Boden um bis zu 140 % erhöhen!

Zwtl.: Grunderwerbssteuer

Der Einheitswert als Bemessungsgrundlage hat ausgedient und wird durch den neuen "Grundstückswert" abgelöst. Dieser wird noch durch eine Verordnung präzisiert werden.

„Dass die Berechnungsbasis für den Verkehrswert noch nicht am Tisch liegt ist ein Armutszeugnis für die Regierung“, fasst Rohrmoser von der Prodingler Steuerberatung zusammen.

Für unentgeltliche Übertragungen kommt in Zukunft ein progressiv gestalteter Steuersatz zur Anwendung, der für die ersten 250.000 Euro 0,5 %, für die nächsten 150.000 Euro 2 % und darüber hinaus 3,5 % beträgt. Der sogenannte Betriebsfreibetrag für begünstigte Betriebsübergaben (Übergeber hat das 55. Lebensjahr vollendet oder ist erwerbsunfähig) wird von 365.000 auf 900.000 Euro erhöht. Eine Deckelung der Steuerlast mit 0,5% vom Grundstückswert kommt immer dann zur Anwendung, wenn es sich um einen begünstigten Betriebsübergang und eine unentgeltliche Übertragung handelt. Bei Umgründungsvorgängen, die eine Grunderwerbssteuer auslösen, wird die Steuer ab 1.1.2016 mit 0,5 % vom Grundstückswert bemessen.

Die Prodingler Steuerberatung ist ein Mitglied im Netzwerk der PRODINGER|GFB und von GGI Geneva Group International.

Das PRODINGER|GFB Netzwerk, mit Hauptsitz in Zell am See, ist eine der führenden Wirtschaftsberatungen in Österreich. Sie unterstützt ihre Kunden in den Haupt-Geschäftsfeldern Steuerberatung, Unternehmensberatung, Marketing und Tourismus. Investment- und Finanzierungskonzepte, sowie Green Business Solutions erweitern das Leistungsspektrum. Das Netzwerk hat Standorte in Altenmarkt, Bad Hofgastein, Bozen, Innsbruck, Lech, Linz, Mittersill, München, Saalfelden, Salzburg, St. Johann im Pongau, Velden, Wien und Zell am See. Die Netzwerkgruppe betreut aktuell mehr als 500 Hotelbetriebe, 30 Destinationen und 40 Bergbahnen. Derzeit sind 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 14 Standorten tätig.

~

Rückfragehinweis:

PRODINGER STEUERBERATUNG,

Mag. Stefan Rohrmoser, s.rohrmoser@prodinger.at

Kontakt:

Thomas Reisen Zahn, PRODINGER|GFB TOURISMUSBERATUNG,

Franzensgasse 14/1+7, 1050 Wien, Tel. +43 1 581 14 33-56, reisenzahn@progfb.com

~

Digitale Pressemappe: <http://www.ots.at/pressemappe/8390/aom>

\*\*\* TP-ORIGINALTEXT PRESSEAUSSENDUNG UNTER AUSSCHLISSLICHER  
INHALTLICHER VERANTWORTUNG DES AUSENDERS - WWW.TOURISMUSPRESSE.AT \*\*\*

TPT0001 2015-11-06/08:00

060800 Nov 15

Link zur Aussendung:

[http://www.tourismuspresse.at/presseaussendung/TPT\\_20151106\\_TPT0001](http://www.tourismuspresse.at/presseaussendung/TPT_20151106_TPT0001)