

Änderungen beim Vermieten von Wohngebäuden

Aufteilung Grund- und Gebäudewert laut Verordnung

Die Abschreibung darf nur vom Gebäudewert einer Immobilie berechnet werden. Daher muss der Wert der gesamten Immobilie in einen Gebäude- und einen Grundstückswert aufgeteilt werden. Wie die Aufteilung künftig aussehen wird, wird die neue Grundanteilverordnung 2015 regeln, von dieser liegt allerdings derzeit nur ein Entwurf vor.

Verteilung von Instandhaltungsaufwendungen

Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung konnten Instandhaltungsaufwendungen bisher freiwillig auf zehn Jahre verteilt werden. Diese Verteilung ist nun nur mehr auf 15 Jahre möglich. Das gilt für Ausgaben ab dem Jahr 2016. Bisherige Zehntelbeträge laufen unverändert weiter.

Verteilung von Instandsetzungsaufwendungen

Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind Instandsetzungsaufwendungen nun zwingend auf 15 Jahre (bisher zehn Jahre) zu verteilen (z. B. Fenstertausch). Alle Instandsetzungsaufwendungen, bei denen eine 10-Jahres-Verteilung vorgenommen wird, sind nun auf 15 Jahre zu verteilen.

Weiterverrechnung der Betriebskosten

Wohnungseigentumsgemeinschaften, die Erhaltungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten an die Eigentümer der Wohnungen weiter verrechnen, müssen ab Jahresbeginn 20 % Umsatzsteuer in Rechnung stellen, wenn die Kosten Fahrzeugabstellplätze betreffen.

Änderung der AfA beim Vermieten von Betriebsgebäuden

Für alle Wirtschaftsjahre, die ab 1.1.2016 begonnen haben bzw. beginnen, gilt ein einheitlicher AfA-Satz von 2,5 %. Für die Vermietung von Wohngebäuden bleibt die AfA unverändert bei 1,5 % p.a.

Eine kürzere Nutzungsdauer kann mit einem entsprechenden Gutachten nachgewiesen werden.

Vorher galt ein AfA-Satz von

- 3 % für Gebäude, die unmittelbar der Betriebsausübung dienen,
- 2 % für alle Gebäude, die nur mittelbar für die Betriebsausübung verwendet werden und
- 2,5 % für Gebäude, die unmittelbar dem Betrieb von Banken und des Versicherungswesens dienen.

Stand: 25. Februar 2016