

# Schoellerbank Analysebrief

## Ausgabe Nr. 307, November 2016

### Presseinformation

Wien/Salzburg, 28. November 2016

Wir behandeln folgendes Thema:

### **Einzementierte Preissteigerungen bei Immobilien? – eine wirtschaftliche und steuerliche Betrachtung zeigt Risse im Beton**

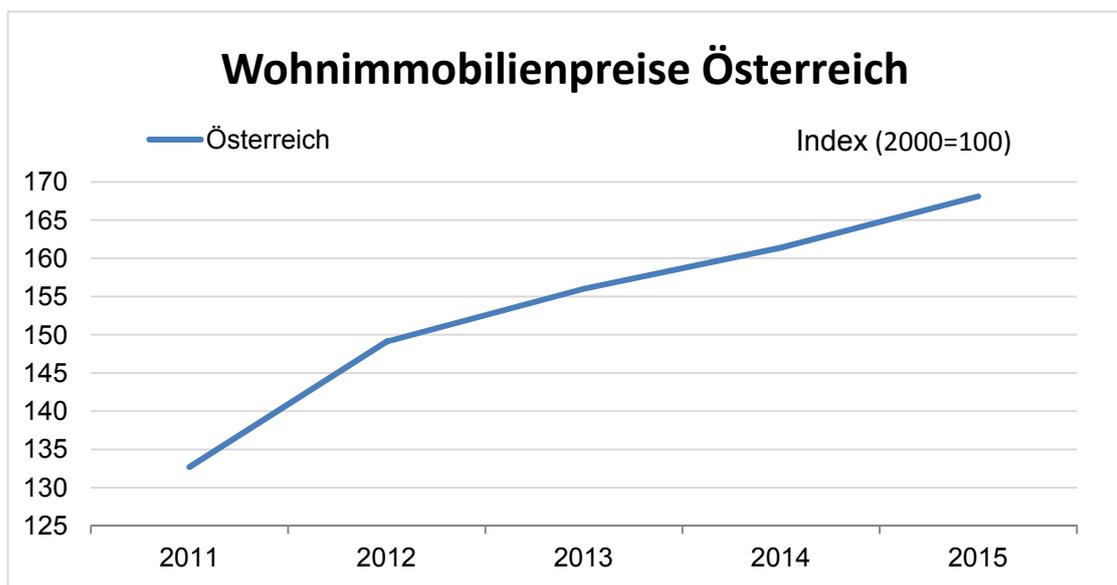
- Der Preisauftrieb am Immobilienmarkt in österreichischen Ballungszentren ist enorm, jedoch vom tatsächlichen Wohnbedarf der Bevölkerung völlig entkoppelt
- Der wesentliche Grund für diese Entwicklung ist die ungewöhnliche Politik der Europäischen Zentralbank (EZB): Anleger suchen nach Alternativen zum Sparbuch, zum Bausparvertrag und zur Lebensversicherung und werden am vermeintlich sicheren Immobilienmarkt fündig
- Eine historische Betrachtung der Wohnimmobilienpreise seit 1970 in Japan und den USA zeigt, dass Immobilieninvestoren bei den jetzigen hohen Preisniveaus ein aktienähnliches Wertschwankungsrisiko tragen
- Aufgrund der in Europa vergleichsweise geringen Anzahl an kreditfinanzierten Immobilien, können sich heimische Immobilienbesitzer bei kräftigen Marktkorrekturen nicht darauf verlassen, dass die EZB unterstützend zur Hilfe kommt
- Ein Katalysator für deutlich tiefere Immobilienpreise könnte die Steuerpolitik sein: Der österreichische Staat dürfte aufgrund bestimmter struktureller Ursachen, wie etwa dem demografischen Wandel in knapp 10 Jahren, in naher Zukunft einen hohen zusätzlichen Finanzbedarf haben
- Die Besteuerung von Immobilien scheint aus vielerlei Gründen für den Fiskus besonders lukrativ zu sein. Das könnte die Preise am Immobilienmarkt unter Druck setzen
- Unter objektiven Gesichtspunkten nimmt demnach die Attraktivität von Immobilien als Investitionsobjekte rapide ab

### **Wirtschaftliche Betrachtung des Immobilienmarktes**

#### **Der Anstieg der Immobilienpreise ist atemberaubend**

Die Immobilienpreise in Österreich sind in den letzten Jahren ungewöhnlich stark gestiegen. Das gilt insbesondere für die Ballungsräume. Für ganz Österreich sind die Daten etwas verwässert, da die Preise in ländlichen Regionen bei weitem nicht so stark angestiegen sind wie beispielsweise in Wien, Salzburg oder Innsbruck. Doch bei genauerer Betrachtung der durchschnittlichen Preisentwicklung in ganz Österreich fällt auf, dass die Steigerungsraten nicht mit der Inflationsrate in Einklang zu bringen sind – als Maßstab dient der von den Behörden definierte Warenkorb. So stiegen die Immobilienpreise laut der Österreichischen Nationalbank im Jahr 2012 um 12,4% (!), 2013 um 4,7% und 2014 kam es zu einer etwas geringeren

Steigerungsrate von 3,5%. Im letzten Jahr stiegen die Preise noch um weitere 4,1%. Angesichts dieser Steigerungsraten kann durchaus von einem Immobilienboom in Österreich gesprochen werden.



Q

Quelle: Österreichische Nationalbank (OeNB)

### Wohnbedarf versus EZB-Politik

Aus isolierter Sicht des Wohnbedarfs ist diese enorme Preisentwicklung, weit ab von der Inflationsrate, nicht zu erklären. So betrug der Bevölkerungszuwachs 2012 in Österreich, also in dem Jahr mit einem besonders starken Immobilienpreisanstieg, lediglich 36.000 Personen. Im Jahr 2015 betrug der Zuwachs vergleichsweise hohe 81.000 Menschen. Selbst die 2015er-Zuwächse sind unauffällig und erklären den Immobilienpreisanstieg in keiner Weise. Der Bevölkerungszuwachs gilt neben den Wachstumsraten der Wirtschaft nachfrage-seitig als gewichtigster Faktor für den Preisanstieg.

Der eigentliche Grund für die teilweise atemberaubend hohen Preiszuwächse ist vielmehr in der unkonventionellen Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) zu suchen. In Österreich sind Immobilien bei Anlegern sehr gefragt. Österreich liegt damit im internationalen Trend, doch die Ausprägung ist im globalen Vergleich schon sehr ungewöhnlich. In den USA setzt beispielsweise in etwa die Hälfte der Anleger auf Aktien als langfristig geeignetste Veranlagungsform. Die Amerikaner sind auch deshalb ein so außergewöhnlich reiches Volk, weil die Wertzuwächse am Aktienmarkt langfristig alle anderen Veranlagungen bei weitem in den Schatten stellen bzw. gestellt haben.

Nach einer aktuellen Umfrage des Finanzdienstleisters Allianz liegen hingegen hierzulande Investment-Fonds mit 5% und Aktien mit gar nur 4% am untersten Ende einer Skala, wenn es um das Sicherheitsgefühl bei Veranlagungen geht. Dagegen sind für 56% (!) der Befragten Immobilien mit finanzieller Sicherheit eng verknüpft. Damit liegen Immobilien mit Abstand an erster Stelle der gefühltesten Investitionsmöglichkeiten – noch vor Sparbuch, Bausparvertrag und Lebensversicherung. Etwa jeder Neunte empfindet nicht eine einzige Form der Geldanlage als sicher.

Diese Skepsis kostet unserer Gesellschaft langfristig einen hohen Grad an Wohlstand. Das Immobilien-Marktsegment erhält dagegen enorm hohe Vorschusslorbeeren. Die als vermeintlich sicher empfundenen Anlagemöglichkeiten (Sparbuch, Bausparvertrag und Lebensversicherung) wurden von der EZB mit ihrer Nullzinspolitik derart unattraktiv, dass Anleger die adäquaten Alternativen nur allzu oft am Immobilienmarkt zu finden glauben. Sind Investments in diesen Markt wirklich so attraktiv?

### **Das Problem: der Finanzbedarf des Staates könnte erheblich steigen**

Wir haben es mit einem Massen-Phänomen zu tun. Breite Bevölkerungsschichten verdienen am Immobilienmarkt prächtig. Gleichzeitig zeigen alle Szenarien einen außerordentlich stark steigenden Staatskonsum an – das hat mehrere Ursachen:

- **Neue Machtverhältnisse dank Brexit:** Österreich, Deutschland, die Niederlande, Finnland und Großbritannien haben in der Vergangenheit innerhalb der EU eine Politik betrieben, die für offene Märkte, wenig Staatseinfluss und geringen Transferzahlungen von Nord- nach Südeuropa stand. Diese Allianz verfügte bisher über die notwendige Stimmenanzahl für eine Sperrminorität im Ministerrat der EU. Der drohende Ausstieg Großbritanniens aus der EU verschiebt die politischen Gewichte. Denn Entscheidungen werden im EU-Ministerrat zum großen Teil mit qualifizierter Mehrheit getroffen. Eine Sperrminorität wird laut Statuten erst dann erreicht, wenn sich 45% der EU-Staaten und 35% der Bevölkerung gegen einen Beschluss stellen. Zudem müssen sich mindestens vier Länder zusammenschließen. Wenn Großbritannien tatsächlich aus der EU ausscheidet, verbleiben lediglich 25% für den genannten Länder-Block übrig. Im gleichen Ausmaß gewinnen die Süd-Länder an Macht (Italien, Spanien, Frankreich ggf. noch Griechenland und Portugal) und kommen künftig ganz einfach über die geforderte 35%-Hürde. Die Konsequenz ist, dass die EU dem Freihandel künftig eher skeptisch gegenüber stehen wird und der Staatseinfluss tendenziell zunehmen könnte. Auch die bereits hohen Transferleistungen von Nord- nach Südeuropa würden wohl noch einmal deutlich steigen. Die Rechnung dürften hauptsächlich die deutschen Steuerzahler tragen, aber zweifelsfrei wird auch die Republik Österreich vermehrt zur Kasse gebeten werden.
- **Verschuldung:** Die Eurozone weist eine Gesamtverschuldung (Staat, private Haushalte, Unternehmen, Finanzindustrie) von ca. 460% der Wirtschaftsleistung aus. Historisch gehen derart hohe Verschuldungsraten mit tiefen Wachstumsraten einher. Diese These ist empirisch robust. Geringes Wachstum bedeutet, dass höhere Staatsausgaben nicht über höhere Einnahmen (aus hohem Wachstum) gegenfinanziert werden können.
- **Demografie:** Im Augenblick unterstützt dieser Faktor noch erheblich die Bürger in Österreich und Deutschland. Die Baby-Boomer-Generation (Jahrgang 1959 bis 1969) hat, selbst im historischen Vergleich mit allen Vorgänger-Generationen, sehr wenige Kinder und somit viel Geld für den Konsum zur Verfügung. Die heutigen 47- bis 57-jährigen verfügen über hohe Einkommen und stützen das österreichische Sozialsystem entscheidend. Wenn diese Kohorte in Pension geht – ab ca. 2024 bis 2035 – beginnt sich die sich die beste, in die schlechteste demografische Welt zu wandeln. Dann wird die Baby-Boomer-Generation das System nicht mehr stützen, sondern es belasten. Das trifft vor allem auf den Gesundheitssektor zu. Im Alter zwischen 50 bis 70 Jahren steigen die Gesundheitskosten noch linear, ab dem 70. Lebensjahr beginnen die Gesundheitskosten exponentiell zu steigen. In diesem Punkt kann langfristig von einer erheblichen zusätzlichen Kostenbelastung für die Gesellschaft ausgegangen werden. Die vielbefürchtete Lösung, die Pensionen stark zu kürzen und die Gesundheitsausgaben auf Kos-

ten der Qualität zu verringern dürfte wohl nicht passieren. Dagegen spricht das Interesse der Politik, Entscheidungen im Sinne der Mehrheit der Bevölkerung zu treffen. Die Auswertung des Medianalters der Gesellschaft (teilt die wahlberechtigte Bevölkerung in zwei gleich große Altersgruppen ein) sowie des Indifferenzalters ergeben, dass beide erstmals in der Geschichte um die 50 Jahre liegen und sich überschneiden. Das Indifferenzalter ist ein mathematisches Konstrukt. Es gibt an, ab welchem Alter man von einer Pensionserhöhung, die mit Beitragserhöhungen finanziert wird, über die Lebenszeit betrachtet profitiert. Dies ist derzeit in etwa bei 50 Jahren der Fall. Die höheren Pensionsbeiträge eines 50-jährigen werden demnach durch höhere Pensionen ab 65 überkompensiert. Analytisch bedeutet dies, dass jene Personen, die von einer entsprechenden politischen Maßnahme (Pension rauf, Beiträge entsprechend höher) profitieren, seit 2015 die Mehrheit der Wahlbevölkerung stellen. Es ist also eher zu erwarten, dass dieser Bevölkerungsgruppe zusätzliche Vorteile verschafft werden. Vor diesem Hintergrund sind Pensionskürzungen oder Einsparungen im Gesundheitsbereich für ältere Personen unwahrscheinlich. Vielmehr werden die erheblichen Mehrkosten wohl über das Steuersystem finanziert. Dieser Effekt dürfte ab etwa 2024 greifen und sich bis 2035 deutlich verstärken.

- **Klimawandel:** Methodisch gut gemachte Studien zeigen, dass Starkwetterereignisse in den letzten Jahrzehnten aufgrund des Klimawandels bereits stark zugenommen haben. Diese verursachen hohe Kosten für die Gesellschaft. Neueren Untersuchungen zufolge könnte das nördlichere Europa Glück haben, denn die Temperaturerhöhung dürfte sich hierzulande mit einer deutlichen Zeitverzögerung einstellen. Das liegt vor allem am sogenannten „Cold Blub“. Trotz der global gesehen rekordwarmen Jahre 2014, 2015 und aller Wahrscheinlichkeit nach auch 2016, hat sich im Nordatlantik ein Punkt gebildet der rekordkalt ist. Das liegt daran, dass weniger warmes Wasser aus den Tropen in den Nordatlantik fließt. Dort nimmt die Salzwasserkonzentration erheblich ab, weil das Grönlandeis immer schneller schmilzt. Der Golfstrom hat sich bereits merklich verlangsamt. Dieser wirkt auf Nordeuropa wie eine Art Zentralheizung, die nun heruntergeregelt wird. Je stärker die Temperaturen steigen, desto höher fallen auch die damit zusammenhängenden Kosten aus. Leider haben wir es nicht mit einem linearen Kostenanstieg zu tun, sondern mit einem logarithmischen. Südeuropa wird den meisten Prognosen zufolge austrocknen. Die Folgekosten in diesen Ländern dürften exorbitant in die Höhe schnellen. Über Transfermechanismen in der EU würde an diesen Kosten sehr wahrscheinlich auch Österreich erheblich beteiligt werden. Dennoch dürften die Kosten im Zusammenhang mit dem Klimawandel hierzulande zwar ansteigen, aber isoliert betrachtet in einem vertretbaren Ausmaß bleiben. Dies gilt jedoch nur für die nächsten 10 bis 20 Jahre. Die höchsten absehbaren Kosten werden durch den fortschreitenden Anstieg des Meeresspiegels entstehen. Ein gewichtiger Teil der Weltbevölkerung lebt an den Küsten der Ozeane. Falls die Projektionen für den Meeresspiegelanstieg stimmen, dürften die Flüchtlingsströme in einem epidemischen Ausmaß zunehmen.

Das sind nur die wichtigsten Faktoren, die für einen ziemlich hohen Finanzbedarf des Staates ab etwa 2024 sprechen. Da Immobilien auf mindestens 25 Jahre Laufzeit betrachtet werden, ist die Entwicklung der Steuern auf Immobilien ein wesentlicher Faktor in der Gesamttrenditebetrachtung und für die Einschätzung der Preisentwicklung von übergeordneter Bedeutung. Falls die These einer deutlich höheren Ausgabenbelastung des Staates stimmt, ist es fraglich, welche Lösungen die Länder – und insbesondere Österreich – finden werden.

## **Steuererhöhungen als Allheilmittel?**

### Erhöhung der Mehrwertsteuer

Eine Erhöhung der Mehrwertsteuer in Österreich ist unwahrscheinlich. In Ländern wie Japan – der Satz liegt derzeit bei 8% – ist das anders, dort dürfte schon bald auf dieses Instrument zurückgegriffen werden. Japan erlebt bereits jetzt den demografischen Wandel, den auch Österreich bald treffen wird. Beim aktuellen Steuersatz von bereits 20% würde jede weitere Erhöhung vermutlich nur die Schwarzarbeit antreiben. Die tatsächlichen Mehreinnahmen dürften durch diesen Effekt gering ausfallen. Diese Steuer wirkt besonders wachstumshemmend.

### Erhöhung der Einkommensteuer

Die österreichische Einkommensteuer ist schon jetzt exorbitant hoch. Der Eingangssteuersatz liegt bei 25% (über 11.000 Euro p.a.), die weiteren Stufen liegen bei 35% (über 18.000 Euro p.a.), 42% (über 31.000 Euro p.a.), 48% (über 60.000 Euro p.a.), 50% (über 90.000 Euro p.a.) und 55% (über 1 Mio. Euro p.a.). Jede weitere Erhöhung führt sehr wahrscheinlich zu Ausweichreaktionen der Betroffenen und wäre kontraproduktiv.

### Erhöhung der Kapitalertragsteuer

Die Kapitalertragsteuer liegt bei 27,5%. Da die Zinsen auf nicht absehbare Zeit sehr tief bleiben dürften, hat diese Steuer wenig Substanz. Österreichische Anleger sind kaum in Aktien investiert, sodass eine Erhöhung hier nur noch mehr Investoren verschrecken würde.

### Eine eigene „Vermögensteuer“?

Das ist schon eine eher wahrscheinliche Variante. Der gewichtige Nachteil dieser Steuer ist, dass Ausweichreaktionen (Verlagerung des Wohnsitzes von sehr reichen Personen) befürchtet werden müssen, zudem sorgt eine derartige Steuer dafür, dass weniger reiche Menschen nach Österreich einwandern. Diese Zuwanderung bringt dem Staat aber in der Regel eine hohe Wertschöpfung. Damit würden die Nachteile überwiegen.

### Kohlenstoff-Steuer

Um den Umweltschutz bzw. Umweltschutzziele – die den Schutz der Menschen vor Schadstoffbelastungen in der Luft etc. gewährleisten – zu fördern, könnten Einnahmen auch von einer Steuer auf fossile Energieträger generiert werden. Allerdings zeigen Ausweichreaktionen, wie beispielsweise der Tanktourismus, dass eine derartige Steuer nur europaweit Sinn macht. Hierzu sind die Länderinteressen in der EU jedoch vermutlich zu unterschiedlich. Dennoch könnte ein Finanzierungsbeitrag aus dieser Richtung kommen.

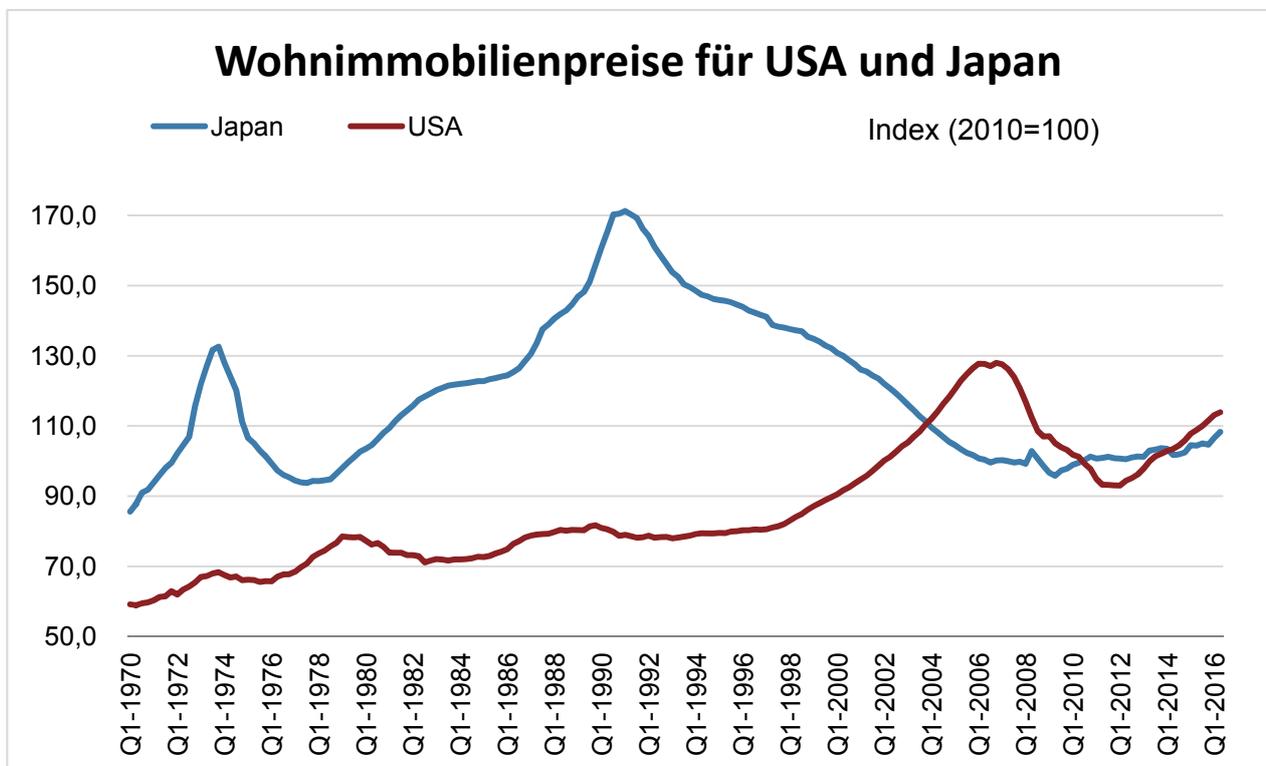
### Erhöhung der Steuern auf Immobilien

Für diese Besteuerung sprechen beinahe alle Argumente. Aus Sicht der Finanzbehörden ist es die „logische“ Steuer, denn es sind keine Ausweichreaktionen zu befürchten. Grundstücke lassen sich nicht ins Ausland verlagern. Ein weiterer Vorteil für den Fiskus ist, dass auch ausländische Immobilienbesitzer voll steuerpflichtig sind. Des Weiteren sind alle Eigentumsverhältnisse im Grundbuch bestens dokumentiert. Immobilieninvestments sind ein Massenphänomen, die Steuermasse ist entsprechend riesig. Es ist vorstellbar, dass es sich der Staat sogar leisten könnte auf die Besteuerung der eigengenutzten Immobilien zu verzichten.

### Können Immobilienpreise auch fallen?

Und wie sie das können. Ein Preisverfall kann durch Steuererhöhungen ausgelöst werden. In diesem Fall erleiden Immobilien höchstwahrscheinlich bereits dann einen Preissturz, wenn lediglich die politische Diskussion um deren Besteuerung (z. B. Luxusimmobilien ab einem bestimmten Verkehrswert) beginnt. Immobilien unterliegen aber auch ganz ohne finanzpolitisches Zutun heftigen Preisschwankungen. Diese Erfahrung haben bereits viele Länder gemacht.

Exemplarisch werden nachstehend zwei der bekanntesten Beispiele angeführt. In untenstehender Grafik ist die Preisentwicklung der Immobilien in den USA (in US-Dollar) und in Japan (in YEN) angegeben. Die Preisrückgänge haben aktienähnlichen Charakter. Von einer „sicheren“ Anlage, im Sinne geringer Wertschwankungen, konnte in diesen beiden Fällen keine Rede sein. Vor diesem Hintergrund ist die vorherrschende Meinung, dass Immobilien in Österreich nur steigen können nicht sonderlich robust.



Quelle: Österreichische Nationalbank (OeNB)

### Wer deckt den Immobilien-Investoren den Rücken – die Notenbank?

Wenn in der Nachkriegszeit an den Aktien- oder auch Rentenmärkten besonders starke Kursverluste auftraten, haben darauf ausnahmslos die Notenbanken mit helfender Hand reagiert. Das tun sie, weil die Zentralbanker natürlich wissen, dass Probleme an der Wall Street, noch vor morgen Früh zu Problemen der Main Street (sprich der Wirtschaft) mutieren. In vielen Fällen reagieren die Zentralbanken auch auf starke Rückgänge an den Immobilienmärkten. Beispielsweise hat 2007 im Rahmen der Subprime-Krise in den USA sowohl die Politik als auch die amerikanische Notenbank mit einem ganzen Bündel an Maßnahmen reagiert, um den finanzierenden Banken und den Immobilienbesitzern aus der Patsche zu helfen. Viele Immobilien wurden in den USA zwischen 2003 und 2007 mit nur sehr geringem oder gar keinem Eigenkapital finanziert.

Eine kreditfinanzierte Immobilienblase hat das Zeug den Bankenapparat und die Wirtschaft ins Wanken zu bringen. Das ruft die Behörden auf den Plan.

Das Schlüsselwort hier ist „kreditfinanziert“. Die Auswertung der Daten in der Eurozone und speziell in Österreich zeigt jedoch, dass diesseits des Atlantiks Immobilien mit einem hohen Anteil an Eigenmittel finanziert werden. Die Banken haben folglich gar kein Problem, wenn die Immobilien an Wert verlieren. Sie richten sich danach, ob der Immobilien-Kreditnehmer – unabhängig von der Wertentwicklung seiner Investition bzw. seiner Immobilie – noch seinen Kredit zurückzahlen kann. In diesem Punkt kann die Europäische Zentralbank sehr gelassen auf die Immobilienpreisentwicklung blicken. Das ist kein Problem der Geldpolitik, auch nicht jener Personen, die Immobilien zur Eigennutzung finanzieren – unabhängig davon ob die Immobilie nun EUR 300.000 oder gerade EUR 400.000 wert ist. Vielmehr ist es ein Problem von Investoren am Immobilienmarkt, die ihre Rendite aus der Höhe der Mieten im Vergleich zu den Kosten (einschließlich Steuern) sowie der Wertentwicklung der Immobilie lukrieren.

In Europa sollten sich Immobilieninvestoren nicht darauf verlassen, dass ihnen die Zentralbank zur Hilfe eilen wird, falls es zu einem Preiseinbruch am Immobilienmarkt kommen sollte. Im Gegenteil, die Wirtschafts- und die Geldpolitik könnte es sogar begrüßen, wenn sich die Preise am Immobilienmarkt wieder zurückbilden. Die Notenbank als helfende Hand wie auf anderen Sachgütermärkten üblich? Nein.

## **Steuerliche Betrachtung des Immobilienmarktes**

Die **Steuerreform 2016** brachte auch im Immobiliensektor Systembrüche im Bereich Verkauf von Immobilien, Grunderwerbsteuer und Immobilienertragsteuer. Auf Immobilien trifft eine massive steuerliche Mehrbelastung zu. Betroffen von den Neuerungen sind die laufende Besteuerung (Anhebung des Grundanteils/Senkung der AfA-Sätze) sowie die Übertragung von Liegenschaften durch die Anhebung der Immobilienertragsteuer.

### **Die erhöhte Immobilienertragsteuer**

Die Steuer aus Einkünften aus der Veräußerung von Grundstücken wurde ab 1. Jänner 2016 bei „Neuimmobilien“ (Kauf nach 1.4.2002) von 25% auf 30% erhöht. Des Weiteren entfällt der Inflationsabschlag von 2% bei einem Verkauf ab dem 11. Jahr (bis maximal 50%), welcher die Steuerbelastung in der Vergangenheit wesentlich verringern konnte. Durch diese beiden Maßnahmen kommt es zum einen zur Besteuerung eines faktischen Scheingewinns und zum anderen zu einer massiven Steuererhöhung.

Folgendes Rechenbeispiel verdeutlicht das:

- Kauf einer gebrauchten, umfassend sanierten Wohnung im Jahr 2014 um EUR 300.000. Verkauf nach 20 Jahren um EUR 450.000.

**Steuerbelastung bis 31.12.2015**

450.000 EUR	Verkaufspreis
<u>- 300.000 EUR</u>	Anschaffungskosten
= 150.000 EUR	
<u>- 30.000 EUR</u>	Inflationsabschlag (2% * 10 Jahre)
= 120.000 EUR	Veräußerungsgewinn
<b>120.000 * 25% = 30.000 EUR</b>	

**Steuerbelastung ab 01.01.2016**

150.000 EUR	Veräußerungsgewinn
<b>150.000 * 30% = 45.000 EUR</b>	

Die Erhöhung der Immobilienertragssteuer gilt auch für „Altvermögen“, d.h. für Grundstücke, die vor dem 1.4.2002 entgeltlich erworben wurden, in folgender Höhe:

- 4,2% statt 3,5% vom Verkaufserlös
- 18% statt 15% vom Verkaufserlös, wenn eine Umwidmung in Bauland nach dem 31.12.1987 erfolgt ist.

**Hinweis:**

Die unentgeltliche Übertragung eines Grundstücks, wie beispielsweise Schenkung und Erbschaft bleibt nach wie vor steuerfrei. Im Falle eines späteren Verkaufs durch den Begünstigten, wird auf den letzten entgeltlichen Anschaffungszeitpunkt abgestellt.

**Tipp:**

Die Befreiungsbestimmungen bleiben für Eigenheime oder Eigentumswohnungen, die seit der Anschaffung oder Herstellung durchgehend mindestens 2 Jahre als Hauptwohnsitz genutzt wurden (sog. Hauptwohnsitzbefreiung). Des Weiteren sind Immobilien, die innerhalb der letzten 10 Jahre für mindestens 5 Jahre als Hauptwohnsitz gedient haben und dieser bei Veräußerung aufgegeben wird, von der Besteuerung ausgenommen.

**Eingriffe in die laufende Besteuerung:**

**Gebäudeabschreibung**

Im Bereich der Vermietung und Verpachtung gibt es Änderungen bezüglich der Anschaffungskosten bebauter Mietgrundstücke. Grundsätzlich entfallen von den gesamten Anschaffungskosten 40% auf Grund und Boden sowie 60% auf das Gebäude mit einem Abschreibungssatz von 1,5%. Von dieser Neuregelung sind auch bereits vermietete Gebäude betroffen, sofern es bisher keinen gutachterlichen Nachweis über ein anderes Aufteilungsverhältnis gibt.

**Tipp:**

Mittels Gutachten kann eine Abweichung von dieser neuen pauschalen 60/40 Regel erreicht werden.

### **Absetzungsdauer von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten**

Im außerbetrieblichen Bereich werden die Absetzungsmöglichkeiten für Investitionen zeitlich gestreckt. Die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung von Wohngebäuden müssen nun über 15 Jahre abgeschrieben werden. Durch die Verringerung der jährlichen Kosten und die Anhebung der zu versteuernden Gewinne kommt es somit zu Steuernachteilen für private Immobilieneigentümer.

#### **Hinweis:**

Diese beiden Maßnahmen haben nicht nur gravierende Auswirkungen auf Investitionsanreize, sondern können auch für fremdfinanzierte Immobilienanleger zu einem Problem bei der Rückführung ihres Kredits führen.

### **Die neue Grunderwerbsteuer – was ist anders?**

Bei der Grunderwerbsteuer blieb kein Stein auf dem anderen. Die Steuerreform 2016 hat quasi die Erbschaftsteuer durch die Hintertür eingeführt. Bei Kauf von Immobilien bleibt die Besteuerung in Höhe von 3,5%. Die großen Neuerungen betreffen die unentgeltliche Übertragung (Schenkung, Vererben) von Grundstücken. Hier wird die Grunderwerbsteuer nicht mehr vom vielfach günstigeren dreifachen Einheitswert, sondern vom Grundstückswert als Bemessungsgrundlage berechnet. Dieser liegt deutlich näher am Verkehrswert und kann somit bei allen unentgeltlichen Übertragungen – inner- und außerhalb des engeren Familienverbands – von Grundstücken oft zu einer höheren Grunderwerbsteuerbelastung führen. Die Besteuerung erfolgt nach drei verschiedenen Tarifen (Stufentarif). Die ersten EUR 250.000 des Grundstückswertes werden mit 0,5% belastet, die nächsten EUR 150.000 mit 2 % und darüber mit 3,5%.

#### **Hinweis:**

Erleichterungen gibt es bei unentgeltlichen Betriebsübertragungen mit einem Betriebsvermögensfreibetrag von EUR 900.000 und einer Deckelung bis maximal 0,5%.

Der Grundstückswert kann auf drei unterschiedliche und gleichwertige Arten ermittelt werden: Summe des dreifachen Bodenwertes und des Gebäudewertes (Pauschalwertmodell), Preisentnahme aus einem geeigneten Immobilienpreisspiegel, oder zum Nachweis eines niedrigeren Wertes durch ein Sachverständigengutachten.

**Tipp:** Die Steuer verringert sich, je mehr Eigentümer eine Immobilie hat oder je mehr Erben es gibt, da die übertragenen Anteile jeweils für sich besteuert werden. Weiters ist für unentgeltliche Erwerbe eine Verteilung der Grunderwerbsteuer auf zwei bis fünf Jahre möglich.

**Hinweis:** Unentgeltliche Übertragungen von Grundstücken zwischen denselben Personen innerhalb der letzten 5 Jahre werden zusammengerechnet. Die Berechnung beschränkt sich somit nicht auf eine einzige Transaktion. Diese Zusammenrechnung gilt auch, wenn eine Person von zwei oder mehreren Personen eine wirtschaftliche Einheit erwirbt. Begünstigungen gibt es weiterhin für Ehegattenwohnungen. Wohnungen bis 150 m<sup>2</sup> sind bei Erwerb unter Lebenden bzw. von Todes wegen durch den Ehegatten / eingetragenen Partner von der Grunderwerbsteuer befreit.

## **Fazit**

Wie die Vergangenheit gezeigt hat, sind stetig steigende Immobilienpreise eher unwahrscheinlich. Alleine die Diskussion um mögliche Steuererhöhungen für Immobilienbesitzer kann zu einem Preisverfall führen. Die Betrachtung der amerikanischen und japanischen Wohnimmobilienpreise seit 1970 verdeutlicht, dass der Immobilienmarkt aktienähnlichen Schwankungen unterliegen kann. In Europa sollten sich Immobilieninvestoren zudem auch nicht darauf verlassen, dass ihnen die Zentralbank zur Hilfe eilen wird, falls es zu einem Preiseinbruch am Immobilienmarkt kommen sollte. Niedrigere Preise würden wahrscheinlich sogar begrüßt werden.

Darüber hinaus stellen die Neuerungen im Bereich der Besteuerung von Immobilien nach der Steuerreform 2016 eine große Belastung für die privaten Eigentümer dar. Mit der reformierten Grunderwerbsteuer wurde gewissermaßen die Erbschaftsteuer durch die Hintertür eingeführt, um die vom Staat geplanten Einsparungen in Höhe von rund EUR 750 Millionen für 2016 zu erzielen.

Der österreichische Fiskus steht in naher Zukunft dank des Demografiewandels (Baby-Boomer gehen in Pension), der Verschuldungssituation in der Eurozone, den neuen Machtverhältnissen im EU-Ministerrat nach dem Brexit und den Kosten für den Klimawandel vor einem ungeheuren Finanzierungsbedarf. Eine weitere Erhöhung der Immobilienbesteuerung ist die attraktivste und lukrativste Form diese Mehrbelastungen abzufedern. In naher Zukunft werden somit wohl weitere Steuererhöhungen auf Immobilienbesitzer zu kommen und das Gesetz zur Grunderwerbsteuer die eine oder andere Novellierung zur Refinanzierung erfahren.

Unter objektiven Gesichtspunkten nimmt demnach die Attraktivität von Immobilien als Investitionsobjekte rapide ab. Für den realen Vermögenserhalt sind im vorherrschenden Nullzinsumfeld Veranlagungen in andere Sachwerte, wie beispielsweise in Qualitätsaktien – die erwiesenermaßen alle anderen Veranlagungen langfristig bei weitem in den Schatten stellen – unumgänglich.

Autoren:

### **Wirtschaftliche Betrachtung des Immobilienmarktes**

Christian Fegg

Vorstand

Schoellerbank Invest AG

Tel. +43/662/86 84-2670

### **Steuerliche Betrachtung des Immobilienmarktes**

Mag. Elke Esterbauer, CFP®, EFA®

Wealth Advisory / Tax, Foundation & Estate Planning

Schoellerbank AG

Tel. +43/662/86 84-2397

Rückfragen bitte auch an:

Marcus Hirschvogl, BA

Pressesprecher

Schoellerbank AG

Tel. +43/1/534 71-2950

1010 Wien, Renngasse 3

[marcus.hirschvogl@schoellerbank.at](mailto:marcus.hirschvogl@schoellerbank.at)

Die Schoellerbank, gegründet 1833, ist eine der führenden Privatbanken Österreichs, die als Spezialist für anspruchsvolle Vermögensanlage gilt. Sie konzentriert sich auf die Kernkompetenzen Vermögensanlageberatung, Vermögensverwaltung und Vorsorgemanagement. Ihre Anlagephilosophie definiert sich über das Motto „Investieren statt Spekulieren“. Die Schoellerbank ist mit 10 Standorten und 317 Mitarbeitern die einzige österreichweit vertretene Privatbank. Sie verwaltet für private und institutionelle Anleger ein Vermögen von mehr als 11 Milliarden Euro. Die Schoellerbank ist eine 100%ige Tochter der UniCredit Bank Austria. Mehr Informationen unter: [www.schoellerbank.at](http://www.schoellerbank.at)

Diesen Text sowie weitere Presseinformationen finden Sie im Internet auf unserer [Presseseite](#)

**Hinweis:**

Diese Information ist eine **Marketingmitteilung**, keine Finanzanalyse, keine Anlageempfehlung und keine Anlageberatung. Sie enthalten weder ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung, noch eine Aufforderung, ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung abzugeben. Diese Marketingmitteilung wurde nicht unter Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und unterliegt auch nicht dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Marketingmitteilungen können eine Anlageberatung nicht ersetzen. Ausschließlich bei Anlageberatungen kann die Schoellerbank die persönlichen Verhältnisse des Kunden (Anlageziele, Erfahrungen und Kenntnisse, Risikoneigung und finanzielle Verhältnisse) berücksichtigen, sowie eine umfassende und kundenspezifische Eignungsprüfung durchführen.

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Jede Kapitalveranlagung ist mit einem Risiko verbunden. Unter Umständen kann es bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Die Interessentin bzw. der Interessent sollte sich hinsichtlich der konkreten steuerlichen Auswirkungen des Investments von einem Steuerberater beraten lassen.

**Haftungsbeschränkung:**

Alle Informationen beruhen auf verlässlichen Quellen und sorgfältigen Analysen, die jederzeit einer Änderung unterliegen können. Die Schoellerbank ist zu einer Aktualisierung dieser Informationen nicht verpflichtet.

**Die Haftung der Schoellerbank für leichte Fahrlässigkeit im Zusammenhang mit der Quellenrecherche und Analyse und den darauf beruhenden Informationen wird ausgeschlossen.**

Werbemitteilung. Die Fondsbestimmungen des Schoellerbank Aktienfonds Dividende wurden von der Finanzmarktaufsicht bewilligt und sind mit 02.05.2016 in Kraft getreten. Der veröffentlichte Prospekt sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen (KID) des Schoellerbank Aktienfonds Dividende in deutscher Sprache in der jeweils aktuellen Fassung stehen dem Interessenten unter [www.schoellerbank.at/fondspublikationen](http://www.schoellerbank.at/fondspublikationen) kostenlos zur Verfügung. Diese stellen die alleinige Verkaufsunterlage dar und enthalten wichtige Risikohinweise. Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, dennoch kann keine Haftung für deren Richtigkeit übernommen werden.