



Newsletter Immobilienrecht Issue 2 | 2015

Steuerreform 2015 – Handlungsbedarf bei geplanten Immobilientransaktionen?

Nicht nur beim Verkauf, sondern auch bei einer unentgeltlichen Übertragung von Immobilien fallen erhebliche Nebenkosten an. Sowohl bei Schenkungen als auch im Todesfall muss der Geschenknahmer bzw Erbe 3,5% Grunderwerbsteuer (GrESt) und 1,1% Eintragungsgebühr entrichten.

Häufig werden Immobilien innerhalb der Familie weitergegeben. Für solche Übertragungen gelten traditionell diverse Begünstigungen. So gilt bei Schenkungen und bei Vererbung zwischen nahen Angehörigen ein ermäßigter Grunderwerbsteuersatz in Höhe von nur 2 %.

Während bei Kaufverträgen als Bemessungsgrundlage für die prozentuellen Steuern der Kaufpreis herangezogen wird, muss bei unentgeltlichen Übertragungen der Wert der Liegenschaft ermittelt werden. Bei Schenkungen zwischen nahen Angehörigen erfolgt jedoch nach bisheriger Rechtslage keine Ermittlung des Marktwertes, sondern es wird der sogenannte „dreifache Einheitswert“ herangezogen. Beim Einheitswert handelt es sich um eine steuerliche Rechengröße, die unter anderem für die Ermittlung der Grundsteuer relevant ist. In der Praxis ist der dreifache Einheitswert meist deutlich niedriger als der tatsächliche Liegenschaftswert. Das Abstellen auf den dreifachen Einheitswert bedeutet daher in der Regel eine klare steuerliche Begünstigung von Übertragungen zwischen nahen Angehörigen.

Mit der Steuerreform soll sich das jetzt ändern. In Zukunft werden auch Übertragungen zwischen Angehörigen ausgehend vom tatsächlichen Liegenschaftswert zu berechnen sein, wobei ein progressiver Steuersatz von 0,5 bis 3,5% zur Anwendung kommt.

Nicht nur für Privatpersonen, sondern auch für die Immobilienwirtschaft bringt die Steuerreform potentielle Verteuerungen bei Transaktionen. So wird es bei der Übertragung von Anteilen (share deals) schwieriger, das Anfallen von GrESt zu vermeiden.

Lesen Sie im untenstehenden Beitrag von Mag. Erik Malle die Änderungen im Detail!

Sollte daher eine Vornahme von Schenkungen oder sonstigen Immobilientransaktionen noch im laufenden Jahr erfolgen? In vielen Fällen wird dies anzuraten sein, weil es im Rahmen von unentgeltlichen Übertragungen innerhalb der Familie zu erheblichen Teuerungen kommen kann. Dies gilt gerade bei Objekten im höherpreisigen Segment (zB Zinshäuser, Villen), weil hier der Einheitswert besonders oft stark vom tatsächlichen Wert abweicht.

Bei der Übertragung von Liegenschaften innerhalb der Familie bestehen bewährte Gestaltungsmöglichkeiten, um die dauer-



works

hafte Sicherung des Vermögens zu gewährleisten und gleichzeitig dem Geschenkegeber (sofern gewünscht) die weitere wirtschaftliche und private Nutzung der Immobilie vorzubehalten – beispielsweise durch Einräumung eines Fruchtgenussrechtes und Veräußerungs- und Belastungsverbots sowie durch die Festlegung von Besitznachfolgerechten.

Wir empfehlen, allenfalls geplante Übertragungen von Immobilienvermögen erforderlichenfalls vorzuziehen, jedenfalls aber kurzfristig überprüfen zu lassen, ob angesichts der bevorstehenden gesetzlichen Änderungen Handlungsbedarf besteht.

Da ein vorzeitiges oder sogar rückwirkendes Inkrafttreten der gesetzlichen Änderungen nicht ausgeschlossen werden kann, sollte man sich hierbei nicht blind auf den im Begutachtungs-

entwurf vorgesehenen Stichtag zum 31.12.2015 verlassen.

Fazit: Die Übertragung von Immobilienvermögen gerät zunehmend ins Visier des Fiskus – ob im Bereich Immobilienertragsteuer oder bei der Grunderwerbsteuer. Lediglich eine Erbschafts- und Schenkungssteuer wurde bislang noch nicht (wieder)eingeführt. Vor weiteren bösen Überraschungen sind Immobilieneigentümer jedenfalls nicht gefeit, sodass ein auf den Einzelfall optimiertes Konzept erarbeitet werden sollte, welches eine steuerlich und rechtlich nachhaltige Vermögensplanung und Weitergabe des Immobilienvermögens sicherstellt.

Michael Bodmann

Grunderwerbsteuer

Der Begutachtungsentwurf zum Steuerreformgesetz 2015 (StRefG 2015) sieht maßgebliche Änderungen im Bereich der Grunderwerbsteuer (GrESt) vor, die für Erwerbsvorgänge von Grundstücken nach dem 31. Dezember 2015 anwendbar sein sollen.

Während entgeltliche Übertragungen weitgehend unverändert mit 3,5 % vom Kaufpreis besteuert werden, bemisst sich die GrESt bei unentgeltlichen Übertragungen nun nicht mehr nach dem dreifachen Einheitswert, sondern nach einem neuen sogenannten „Grundstücks-

wert“. Dieser Grundstückswert ist ein vom gemeinen Wert abgeleiteter Wert, der in einer Verordnung genauer geregelt werden soll - derzeit ist eine Ermittlung anhand eines Immobilienspiegels angedacht. Das Ziel dabei: es soll nicht für jede Schenkung oder Erbschaft ein Gutachten erforderlich werden.

Auch hinsichtlich des Steuersatzes sieht der Entwurf des StRefG 2015 Änderungen vor. Bei unentgeltlichen Erwerben wird die GrESt zukünftig nach



works

einem Stufentarif ermittelt: für die ersten 250.000 € fallen 0,5 %, für die nächsten 150.000 € dann 2 % und darüber hinaus 3,5 % GrESt an.

Die GrESt wird damit in vielen Fällen künftig steigen. Geplante Übertragungen von Grundstücken – vor allem im Familienbereich – sollten daher möglichst bald steuerlich durchgerechnet werden und bei drohender Erhöhung der Steuerlast auch noch im heurigen Jahr 2015 durchgeführt werden.

In bestimmten Konstellationen von Schenkungen oder Erbschaften von Grundstücken kann sich aber auch die Steuerlast verringern, nämlich je mehr Eigentümer eine Immobilie hat oder je mehr Geschenknehmer/Erben es gibt. Denn nur Schenkungen/Erbschaften zwischen denselben Personen innerhalb von 5 Jahren werden zusammen gerechnet. Wird daher zwischen mehreren Begünstigten geteilt, wird das Übertragen günstiger.

Beispiel: Schenkt eine Vater seiner Tochter und deren Lebensgefährten ein Einfamilienhaus im Wert von 400.000 €, erwerben beide einen Anteil von 200.000 € und zahlen jeweils nur 1.000 € (0,5 % von 200.000 €) Steuer. Würde nur die Tochter erwerben, müsste sie 4.250 € zahlen. Gleiches gilt auch, wenn ein Sohn von beiden Eltern eine Wohnung im Wert von 500.000 € geschenkt bekommt. Er bekommt nicht 500.000 € von einer Person, sondern jeweils 250.000 € von zwei Personen. Damit gilt auch für ihn zwei Mal ein Steuersatz von nur 0,5 %.

Der Stufentarif kommt auch bei unentgeltlichen Betriebsübertragungen zur Anwendung, wobei neu ein Freibetrag iHv 900.000 € zu berücksichtigen ist (Deckelung mit 0,5 % vom Grundstückswert).

Teilentgeltliche Erwerbe (wenn die Gegenleistung mehr als 30 %, jedoch maximal 70 % des Grundstückswerts beträgt) sind zur Ermittlung der GrESt in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuspalten.

Die Übertragung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke innerhalb der Familie und bei Erbanfall soll unverändert begünstigt bleiben (Einheitswert als Bemessungsgrundlage; Steuersatz 2 %); für land- und forstwirtschaftliche Betriebsübertragungen steht weiterhin ein Freibetrag iHv 365.000 € zu.

Umgründungen und Anteilsvereinigungen (zukünftig bereits ab Vereinigung von 95 % der Anteile) sollen mit 0,5 % vom Grundstückswert besteuert werden. Die Regelungen der Anteilsvereinigung sollen auch auf Personengesellschaften und Unternehmensgruppen ausgedehnt werden. Hier gilt es künftig solche Übertragungen noch vorsichtiger zu planen, damit nicht unnötig Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Treuhandstrukturen bei Anteilsübertragungen zur Vermeidung der GrESt sind mit der Neureglung jedenfalls Geschichte.

Nicht geändert hat sich erwartungsgemäß die Erhöhung des Steuersatzes um 2,5 % bei unentgeltlichen Zuwendungen von Grundstücken an Stiftungen (sogenanntes Stiftungs-



works

eingangssteueräquivalent), hier ist kein Entgegenkommen an die Stiftungen in Sicht.

Neu ist eine Hauptwohnsitzbefreiung auch bei einer Erbschaft oder einem Vermächtnis an den (Ehe-) Partner.

Erik Malle

Erhöhung der ImmoEST und andere Änderungen bei der Besteuerung von Immobilien

Der Sondersteuersatz für die Besteuerung von Immobilienveräußerungen (ImmoEST) wird laut Begutachtungsentwurf für natürliche Personen von 25 % auf 30 % erhöht. Gleichzeitig wird der erst mit 1. April 2012 eingeführte Inflationsabschlag wieder ersatzlos abgeschafft. Insgesamt erhöht sich somit die ImmoEST auf das 1,2- bis maximal 2,4-fache.

Im Gegenzug soll die bestehende Verrechnungsmöglichkeit mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dahingehend erweitert werden, dass die Verluste auf Antrag auf 15 Jahre verteilt verrechnet werden können.

Erfreulich ist, dass bei der Option zur Regelbesteuerung (dh die Besteuerung zum vollen Tarif) ab 2016 Werbungskosten voll geltend gemacht werden können.

Im Betriebsvermögen sollen künftig alle Gebäude einheitlich mit 2,5 % abgeschrieben werden, der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer mittels Gutachten bleibt weiterhin zulässig. Bisher

abweichende Nutzungsdauern müssen aber angepasst werden!

Die bisher auf zehn Jahre zu verteilenden Instandsetzungen sollen bei aus dem Betriebsvermögen und im außerbetrieblichen Bereich vermieteten Wohngebäuden künftig auf fünfzehn Jahre verteilt werden. Besonders gravierend ist an diesem Einschnitt: Auch bereits getätigte Reparaturen und Sanierungen müssen auf die längere Abschreibungsdauer umgestellt werden. Damit erhöht sich die Steuer-Bemessungsgrundlage und somit die Steuerlast.

Werden bebaute Grundstücke zu einem Gesamtpreis gekauft, kann nun ohne Nachweis nur mehr ein Anteil von 60 % dem Gebäude zugeordnet und damit abgeschrieben werden, nach bisheriger Verwaltungsübung waren es 80 %. Das Ziel: Die Abschreibungsmöglichkeit für den Gebäudeteil soll reduziert werden. Die Regelung soll auch bei bereits bestehenden Gebäuden zur Anwendung kommen. Hier hilft nur wieder ein Gutachten für eine andere Aufteilung.

Erik Malle

Informationen



Mag. Michael Bodmann
Müller Partner Rechtsanwälte
T +43 1 535 8008
E m.bodmann@mplaw.at

Mag. Erik Malle
PwC PricewaterhouseCoopers
Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung
GmbH
T +43 1 501 88
E erik.malle@at.pwc.com