



**gaedke**  
& Angeringer Steuerberatung GmbH

# STEUERLICHE ASPEKTE VON IMMOBILIEN IN ÖSTERREICH

GGI-German Speaking Conference Graz  
4 - 6 Oktober 2019



## Inhalt

- g Übersicht Immobilienbesteuerung in Österreich
- g Grunderwerbsteuer
  - Bemessungsgrundlage
  - Begriffserläuterungen
  - Steuersatz und Berechnung
  - Steuerschuld und Fälligkeit
- g Immobilienertragsteuer
  - Begriffserläuterungen
  - Befreiungstatbestände
  - Steuersatz und Berechnung
  - Verlustverwertung
  - Meldung und Abfuhr
- g Share Deal vs. Asset Deal und Rechtsformwahl
- g Besonderheiten für Steuerausländer



## Immobilienbesteuerung in Österreich

### **Beim Erwerb**

- 🅒 Grunderwerbsteuer
- 🅒 Grundbucheintragungsgebühr

### **Durch den Besitz**

- 🅒 Grundsteuer

### **Bei der Vermietung oder betrieblichen Nutzung**

- 🅒 Umsatzsteuer
- 🅒 Einkommensteuer/Körperschaftsteuer

### **Beim Verkauf**

- 🅒 Immobilienertragsteuer



## Grunderwerbsteuer

### Bemessungsgrundlage

- ☉ Grundsätzlich Gegenleistung
- ☉ Grundstückswert (GW) = Mindest- und Ersatzbemessungsgrundlage
  - ⇒ § 4 Abs. 1 GrEStG: „Die Steuer ist zu berechnen vom Wert der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Grundstückswert. ...“
- ☉ Grundstückswert immer bei
  - ⇒ unentgeltlichen Erwerben,
  - ⇒ unentgeltlichen Teilen von teilentgeltlichen Erwerben
  - ⇒ oder wenn eine Gegenleistung zwar vorhanden, aber nicht ermittelbar ist

Unentgeltlich:            Gegenleistung  $\leq$  30% des GW

Entgeltlich:             Gegenleistung  $>$  70% des GW

Teilentgeltlich:        Gegenleistung  $>$  30% und  $\leq$  70% des GW



## Grunderwerbsteuer

### Bemessungsgrundlage

#### Grundstückswert immer bei

⇒ Tatbeständen gem. § 1 Abs. 2a und 3 GrEStG

- wenn bei Personengesellschaften innerh. von 5 Jahren durch eine Änderung der Gesellschafter mind. 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen (qualifizierter Gesellschafterwechsel)
- wenn bei einer Gesellschaft mind. 95% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen/der Gesellschaft erworben oder übertragen werden oder es zu einer Vereinigung von mind. 95% aller Anteile kommt (Anteilsvereinigungen)

⇒ Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz

⇒ Erwerben von Todes wegen und nach § 14 Abs. 1 Z 1 WEG

⇒ Erwerben im Familienverband



## Grunderwerbsteuer

### Bemessungsgrundlage bei Land- und Forstwirtschaftlichem Vermögen

- Ⓜ Grundsätzlich Gegenleistung
- Ⓜ Einheitswert immer bei
  - ⇒ Tatbeständen gem. § 1 Abs. 2a und 3 GrEStG
  - ⇒ Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz
  - ⇒ Erwerben von Todes wegen
  - ⇒ Erwerben im Familienverband
- Ⓜ Gemeiner Wert bei
  - ⇒ unentgeltlichem Erwerb außerhalb des Familienverbandes

### Gegenleistung

- ⇒ Summe von allem, was Erwerber an geldwerten Leistungen verspricht, und alles, was er sonst aufwendet, um Grundstück zu bekommen



## Grunderwerbsteuer

### Grundstückswert

⇒ 3 Ermittlungsmethoden gemäß Grundstückswertverordnung

#### Pauschalwertmethode

⇒ Grundstückswertrechner auf Homepage des BMF

⇒ nicht möglich für land- und forstwirtschaftliches Vermögen

### Formel:

<b>Grundwert</b> (anteilige) Grundfläche x 3fachem Bodenwert/m <sup>2</sup> x Hochrechnungsfaktor	<b>+</b>	<b>Gebäudewert</b> Nutz- oder Bruttogrund- rissfläche x Baukostenfaktor (je nach Alter und Art des Gebäudes)	<b>=</b>	<b>Grundstückswert</b> (Grund- und Gebäudewert alleine oder in Summe berechenbar)
--	----------	---	----------	--



## Grunderwerbsteuer

### Grundstückswert

#### Geeigneter Immobilienpreisspiegel

- ⇒ derzeit nur die Liste der Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria
- ⇒ Datengrundlage: von Privathaushalten getätigte Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken
- ⇒ Werte nur für:
  - Baugrundstücke (Einfamilienhaus)
  - Einfamilienhäuser, Reihenhäuser
  - Eigentumswohnungen

⇒ GW wird mit dem Wert laut Liste und einem Abschlag von 28,75% ermittelt

#### Geringerer gemeiner Wert laut Nachweis

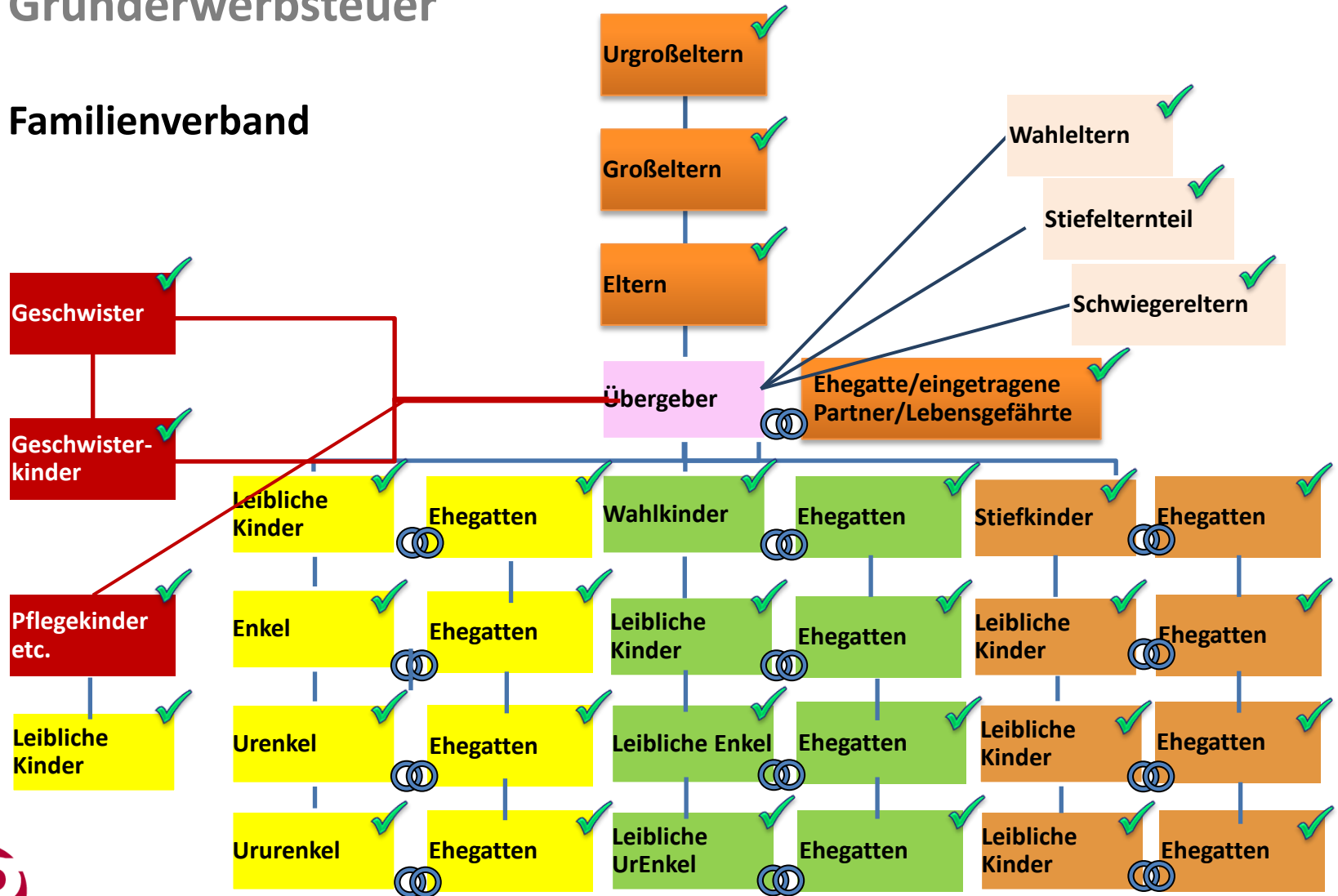
⇒ Alle 3 Methoden sind rechtlich gleichwertig; die Methode kann frei gewählt werden





# Grunderwerbsteuer

## Familienverband



## Grunderwerbsteuer

### Normalsteuersatz

- ⇒ für entgeltliche Erwerbe und den entgeltlichen Teil von teilentgeltlichen Erwerben
- 3,5% von der Gegenleistung

### Stufentarif

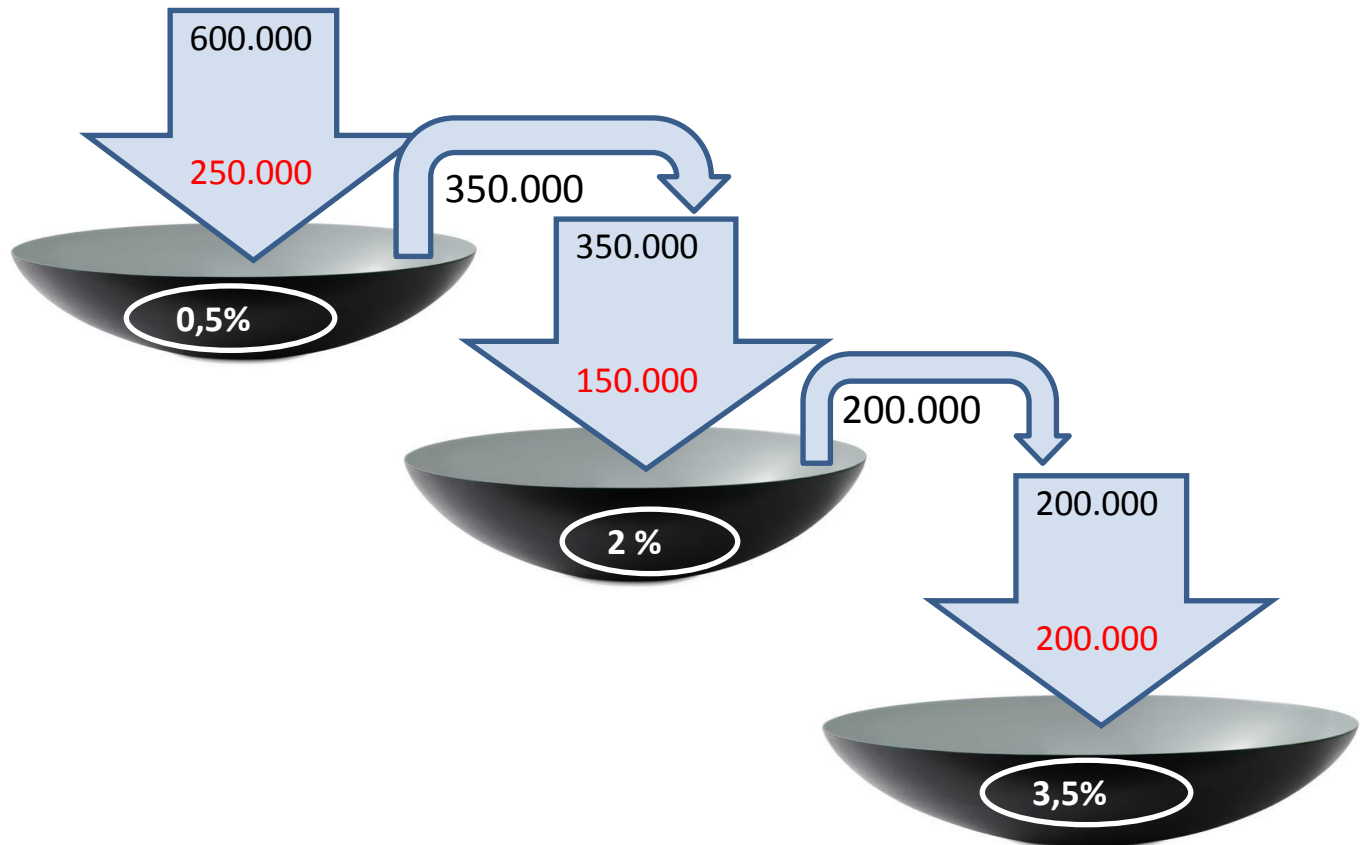
- ⇒ für unentgeltliche Erwerbe und den unentgeltlichen Teil von teilentgeltlichen Erwerben
- für die ersten 250.000 Euro des Grundstückswerts 0,5%
  - für die nächsten 150.000 Euro des Grundstückswerts 2,0%
  - darüber hinaus 3,5%



## Grunderwerbsteuer

### Stufentarif

⇒ Beispiel: Grundstückswert 600.000; Schenkung an die Tochter



## Gründerwerbsteuer

### Entstehung der Steuerschuld und Fälligkeit

- ⇒ Die Steuerschuld entsteht mit Tatbestandsverwirklichung (insb. Verpflichtungsgeschäft) => in den meisten Fällen mit Unterzeichnung des Kaufvertrages; Zeitpunkt der Bezahlung ist nicht maßgeblich
- ⇒ Die Steuer wird am 15. des zweitfolgenden Monats fällig

### Bedingungen, Befristungen & Genehmigungen

- Aufschiebende Bedingung: Eintritt ungewiss (zB wenn Index um 5% steigt)
  - Befristung auf einen unbestimmten Zeitpunkt: Eintritt gewiss (zB im Todesfall)
  - Genehmigung einer Behörde
- ⇒ Steuerschuld entsteht mit Eintritt der Bedingung oder Genehmigung
- Befristung auf einen bestimmten Zeitpunkt: Eintritt gewiss (am 25.02.2020)
- ⇒ Steuerschuld entsteht mit Tatbestandsverwirklichung



## Immobilienenertragsteuer

### „Grundstücke“ iSd EStG

#### Grund und Boden

⇒ NICHT: WG, die aus der Nutzung entstehen (stehende Ernte, stehendes Holz)

#### Gebäude

⇒ auch Eigentumswohnungen und Gebäude auf fremdem Grund

#### grundstücksgleiche Rechte

⇒ Baurechte an fremden Grundstücken

- entgeltliche Einräumung an eigenem GrStk: VuV § 28 EStG
- Veräußerung durch einen Bauberechtigten: GrStk-Veräußerung § 30 EStG

⇒ gleiches gilt zB für Fischereirecht an fremden Gewässern

⇒ NICHT: Jagdrecht, Wasserrechte, Dienstbarkeiten (zB Wohn- oder Wegerechte)



## Immobilienenertragsteuer

**Veräußerung** = einkünftebegründender Tatbestand

☉ jede entgeltliche Übertragung (Verkauf, Tausch etc.)

☉ NICHT:

- Erbschaft und Schenkung (unter Lebenden oder auf den Todesfall)
- Vermächtnis und Erwerb durch Anrechnung auf den Pflichtteilsanspruch
- Spiel oder Wette (Ausnahme Objektverlosung)
- Konkretisierung von Eigentum (zB Umwandlung von Miteigentum in Wohnungseigentum ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse oder Realteilung von Grundstücken)
- Aufteilung des ehelichen Vermögens nach den Kriterien des § 83 EheG

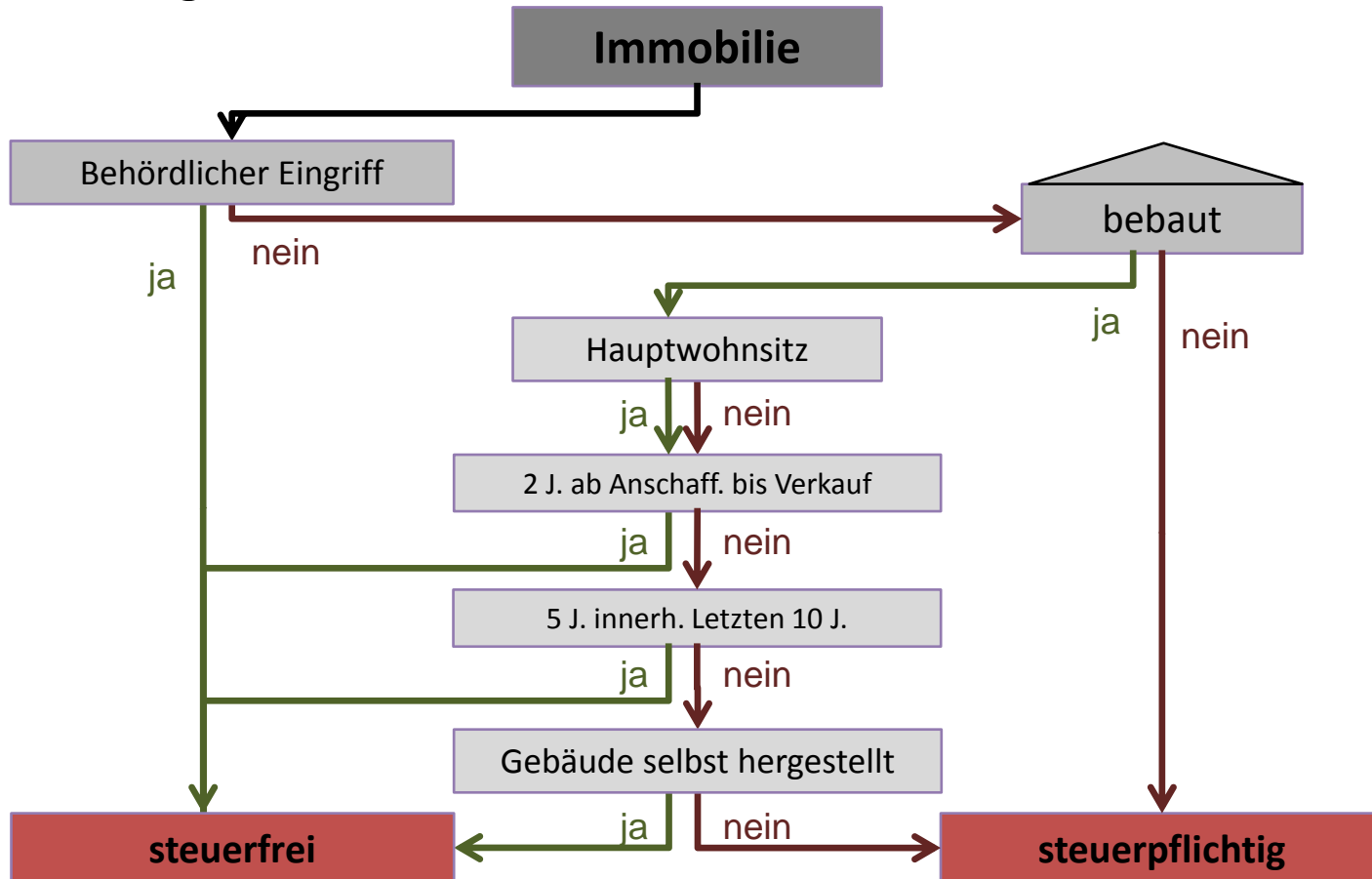
☉ Zeitpunkt der Veräußerung

⇒ Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes (zB Kauf-/Tauschvertrag);  
nicht tatsächliche Übergabe (sofern nicht schon vorher Übertragung d.  
wirtschaftl. Eigentums) ≠ Entstehung der Steuerschuld (Erst mit Zufluss)



# Immobilien ertragsteuer

## Privatvermögen



## Immobilienenertragsteuer

### Hauptwohnsitzbefreiung

- 🅒 Eigenheim oder Eigentumswohnung
  - ⇒ Wohnhaus mit max. 2 Whg. oder Whg. iSd WEG oder vergleichbare ausl. Whg.
  - ⇒ 2/3 der Gesamtnutzfläche muss eigenen Wohnzwecken dienen
- 🅒 Hauptwohnsitz nach tatsächlichen Gegebenheiten
  - ⇒ HWS-Meldung hat (nur) Indiz-Wirkung
- 🅒 Erfüllung der Fristen
  - ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mind. 2 Jahre durchgehend oder
  - innerh. der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung mind. 5 Jahre durchgehend
  - ⇒ Keine Anrechnung von Zeiten des Erblassers/Schenkens
  - ⇒ HWS wird oder wurde aufgegeben (Toleranzfrist: 1 Jahr)
- 🅒 Befreiung für Gebäude + Grund & Boden
  - ⇒ Grund & Boden „soweit als Garten oder Nebenfläche dient“ => max. 1.000 m<sup>2</sup>





## Immobilienwertsteuer

### Herstellerbefreiung

#### Selbst hergestellte Gebäude

- ⇒ soweit innerh. der letzten 10 Jahre nicht zur Einkünfteerzielung gedient
- ⇒ es muss das finanzielle Baurisiko getragen worden sein
- ⇒ Errichtereigenschaft geht nicht auf Erben oder Miteigentümer über
- ⇒ NICHT: Haussanierung, -renovierung oder Dachbodenausbau, Aufstockung eines Gebäudes, Zubau der keine eigene bautechnische Einheit darstellt

#### Befreiung nur für Gebäude

- ⇒ Grund und Boden bleibt steuerpflichtig!
- ⇒ Veräußerungserlös ist im Verhältnis der gemeinen Werte zum Zeitpunkt der Veräußerung aufzuteilen => Erleichterung: Grundanteilsverordnung



## Immobilienwertsteuer

### Befreiung iZm behördlichen Vorgängen

- ⇒ Auch im Betriebsvermögen möglich
- Ⓜ Behördlicher Eingriff (drohende Enteignung)
- Ⓜ Tauschvorgang von Immobilien im Rahmen einer Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- oder Baulandumlegungsverfahrens
- Ⓜ Abgeltung von Wertminderungen auf Grund von Maßnahmen im öffentlichen Interesse



## Immobilienwertsteuer

### ALTVERMÖGEN

- Ⓜ Zum 31.3.2012 nicht mehr steuerverhangen
- Ⓜ Steuersatz: 30 % vom Veräußerungsgewinn
- Ⓜ Ansatz von pauschalen AK
  - 86 % vom Veräußerungserlös (ohne Umwidmung)
  - 40 % vom Veräußerungserlös (mit Umwidmung)
- Ⓜ Umwidmung iSd EStG
  - ⇒ Nach dem 31.12.1987 und seit dem letzten entgeltlichen Erwerb,
  - ⇒ die eine Bebauung erstmals ermöglicht
- Ⓜ Veräußerungsgewinn = Veräußerungserlös – pauschale AK
  - ⇒ Hinzurechnung von bestimmten Herstellungsaufwendungen
  - ⇒ Keine zusätzlichen Werbungskosten
  - ⇒ führt idR zu einer Steuerbelastung von 4,2 % (ohne Umwidmung) bzw. 18% (mit Umwidmung) vom Veräußerungserlös



## Immobilienverertragsteuer

### NEUVERMÖGEN

#### Steuerverhangen zum 31.3.2012

- ⇒ private Immobilien noch innerhalb der Spekulationsfrist (10 bzw. 15 Jahre)
- ⇒ Immobilien von § 5-Ermittlern oder Gebäude von § 4(1) oder 4(3)-Ermittlern
- ⇒ angeschafft ab 1.4.2012

#### Steuersatz: 30 % vom Veräußerungsgewinn

#### Veräußerungsgewinn = Veräußerungserlös – Anschaffungskosten (AK)

- ⇒  $AK = AK + ANK + HK + IS\text{-Aufw.} - \text{steuerlich bereits geltend gemachte AfA, HK, IS-Aufw.} - \text{steuerfreie Subventionen}$
- ⇒ Zusätzliche Werbungskosten/Betriebsausgaben nur
  - Kosten für die Mitteilung oder Selbstberechnung (durch Parteienvertreter inkl. Fremdhonorare und Steuerberater; keine Kosten für Bewertungsgutachten)
  - Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen



## Immobilienverertragsteuer

### Mögliche Optionen

- ☉ Veranlagungsoption
- ☉ Option zur Anwendung der Regeleinkünfteermittlung (bei Altvermögen)
- ☉ Option zur Regelbesteuerung (Besteuerung mit Tarifsatz)

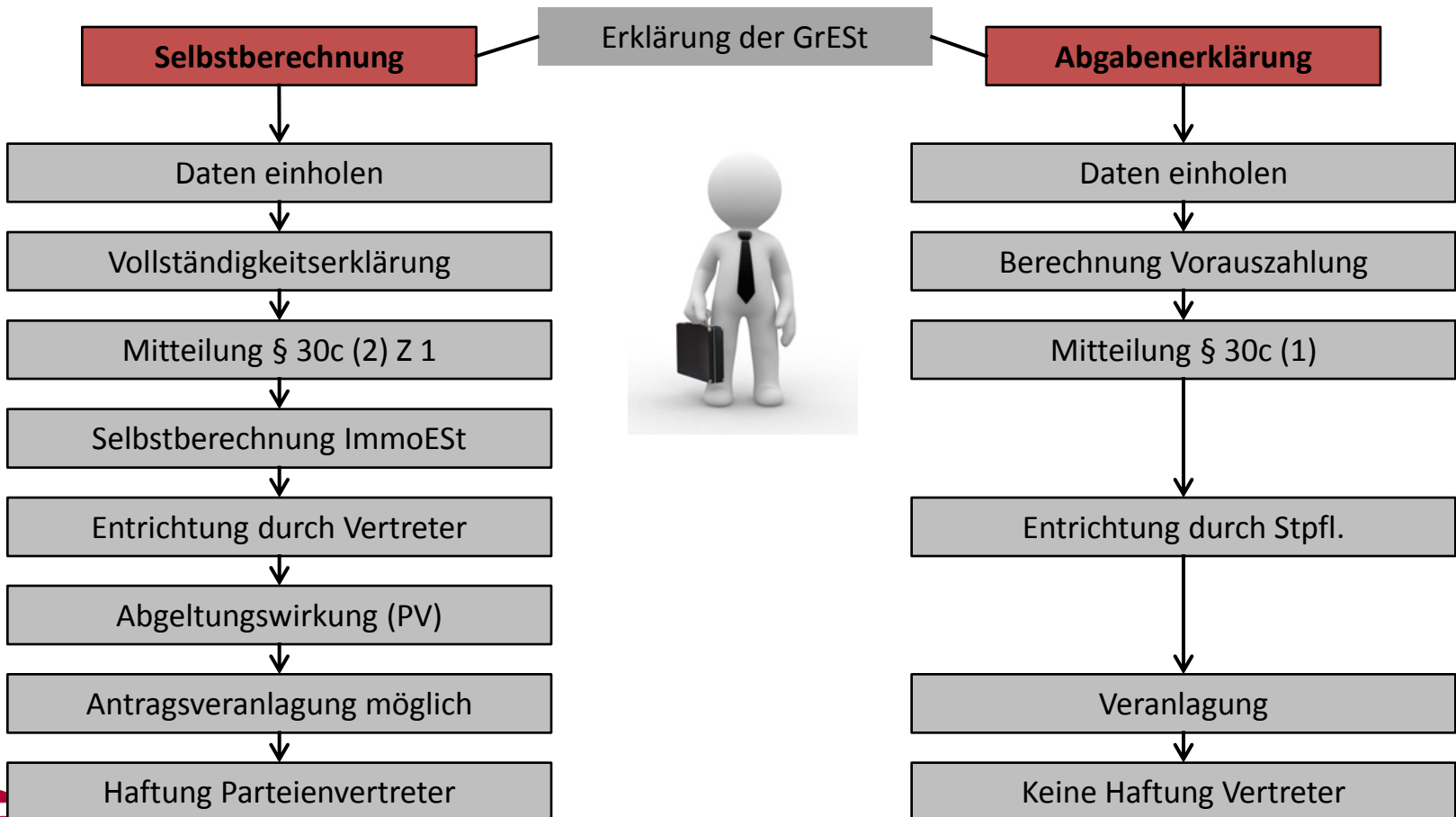
### Verlustverwertung

- ☉ Private Immobilienveräußerungen
  - ⇒ Ausgleich mit Überschüssen aus anderen Grundstücksveräußerungen desselben Jahres; verbleibende Verluste sind zu 60% mit Überschüssen aus der Vermietung und Verpachtung ausgleichsfähig (Verteilung auf 15 Jahre)
- ☉ Betriebliche Immobilienveräußerungen
  - ⇒ Verrechnung vorrangig mit Gewinnen aus GrStk-Veräußerungen und Wertzuschreibungen von GrStk desselben Betriebes; verbleibende Verluste sind zu 60% ausgleichs- und vortragsfähig



# Immobilienverertragsteuer

## Meldung und Abfuhr



## Immobilienenertragsteuer

### Fälligkeit der Steuerschuld

⇒ Entrichtung durch den Parteienvertreter oder als besondere Vorauszahlung bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Monats

### Zeitpunkt des Zuflusses

- Barzahlung => Zeitpunkt, ab dem der Veräußerer darüber verfügen kann
- Treuhändige Abwicklung des Kaufpreises => erst wenn Auszahlung grundsätzlich möglich ist
- Schuldübernahme => Zeitpunkt der Wirksamkeit; idR mit Vertragsunterzeichnung
- Ratenzahlung => nach Maßgabe des Zuflusses der einzelnen Raten



## Share Deal vs. Asset Deal und Rechtsformwahl

### **Kauf Grundstück oder Gesellschaftsanteile: Grunderwerbsteuer**

- 🅒 Natürliche Person kauft Grundstück
  - ⇒ GrESt fällt für Käufer an
- 🅒 Personengesellschaft kauft Grundstück
  - ⇒ GrESt fällt für die Gesellschaft an
- 🅒 Erwerb von Anteilen an einer Personengesellschaft mit Immo-Besitz
  - ⇒ GrESt nur bei qualifiziertem Gesellschafterwechsel (95% der Anteile innerh. von 5 Jahren) und Anteilsvereinigungen (Vereinigung von mind. 95% aller Anteile)
- 🅒 Erwerb von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft mit Immo-Besitz
  - ⇒ Keine GrESt, solange keine Anteilsvereinigungen vorliegt (Erwerb, Übertragung oder Vereinigung von mind. 95% aller Anteile)





## Share Deal vs. Asset Deal und Rechtsformwahl

### Verkauf Grundstück oder Gesellschaftsanteile: Immobilienertragsteuer

- 🅒 Natürliche Person verkauft Grundstück
  - ⇒ ImmoEST fällt für Verkäufer an
- 🅒 Personengesellschaft verkauft Grundstück
  - ⇒ Gewinn wird direkt den Gesellschaftern zugerechnet
  - ⇒ ImmoEST fällt anteilig für jeden Gesellschafter an
- 🅒 Kapitalgesellschaft verkauft Grundstück
  - ⇒ Gewinn geht in Betriebsgewinn ein und wird mit Jahreserklärung versteuert
- 🅒 Verkauf von Anteilen an einer Personengesellschaft mit Immo-Besitz
  - ⇒ Stellt eine Veräußerung der anteiligen Grundstücke dar
  - ⇒ für den verkaufenden Gesellschafter fällt anteilig (Immo)EST an
- 🅒 Verkauf von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft mit Immo-Besitz
  - ⇒ Stellt keine Grundstücksveräußerung dar
  - ⇒ Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen (Einkünfte aus Kapitalvermögen)



## Besonderheiten für Steuerausländer

### **Einkommen-/Körperschaftsteuer**

- ⇒ Gewinne aus der betrieblichen Nutzung oder VuV von österr. Grundstücken sowie aus der Veräußerung von österr. Grundstücken durch eine ausländische Person dürfen nach sämtlichen DBAs in Österreich besteuert werden
- ⇒ ImmoEST-Bestimmungen gelten auch für ausländische Personen
- ⇒ zuständig ist das Lagefinanzamt in Österreich

### **Grunderwerbsteuer**

- ⇒ GrEST fällt beim Erwerb von österr. Grundstücken an
- ⇒ GrEST-Bestimmungen gelten auch für ausländische Personen
- ⇒ zuständig ist das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern



## Besonderheiten für Steuerausländer

### Umsatzsteuer

- ⇒ Bei der Vermietung von österr. Grundstücken stellt die Immobilie für sich allein nach herrschender Ansicht keine umsatzsteuerliche Betriebstätte dar
- ⇒ Für Reverse Charge Zwecke wird ein ausländischer Vermieter wie ein österr. Unternehmer behandelt => daher kein Übergang der Steuerschuld
- ⇒ Die Kleinunternehmerregelung kann nur angewendet werden, wenn das Unternehmen im Inland betrieben wird; wo eine Vermietung betrieben wird, ist bei natürlichen Personen eine Streitfrage; nach Ansicht der Finanzverwaltung ist dies der Ort, wo die Bücher und Aufzeichnungen geführt und die Entscheidungen getroffen werden => idR nicht am Ort des vermieteten Objekts, sondern wo der Vermieter ansässig ist
- ⇒ zuständig ist das Lagefinanzamt in Österreich



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



## Kontakt

**Gaedke & Angeringer  
Steuerberatung GmbH**

8010 Graz, Elisabethstraße 46  
Tel. 0316 327941 0  
Fax 0316 327941 2  
**office@gaedke.co.at**

Köflach, Grazerstraße 3  
Tel. 03144 3469 0  
Fax 03144 3469 22  
**köflach@gaedke.co.at**



## Referentin:

**Edith Huber-Wurzinger**  
**edith.huber-wurzinger@gaedke.co.at**

