

STEUERREFORM 2015

Die Immobilienwirtschaft steht auf der Verliererseite

Autoren: Univ.-Prof. Dr. Christoph Urtz, Head of Tax, Dr. Stephan Größ, Head of Real Estate, Baker & McKenzie Wien

Lange wurde politisch um sie gefeilscht, nun ist der Begutachtungsentwurf veröffentlicht: Die Steuerreform 2015 enthält zahlreiche Änderungen, die auch die Immobilienwirtschaft betreffen. Im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion stehen vor allem Schenkungen im Familienbereich. Doch gerade bei Vermietung und Verpachtung sowie bei Immobilientransaktionen hält der Entwurf die eine oder andere Überraschung bereit.

Vermietung und Verpachtung

Bei der Vermietung von Grundstücken soll es zu deutlichen Erschwerungen kommen:

- » Konnte man bisher in aller Regel bei einem Zinshaus 80 Prozent der Anschaffungskosten als angenommenen Gebäudewert dem jährlichen Abschreibungssatz von 1,5 Prozent unterziehen, wird dies ab 2016 auf 60 Prozent reduziert. Damit trägt die Regierung wohl dem Preisanstieg bei Grund und Boden Rechnung. Ein von 60/40 abweichendes Aufteilungsverhältnis kann jedoch durch Gutachten nachgewiesen werden.
- » Für Betriebsgebäude gilt zukünftig ein einheitlicher Abschreibungssatz von 2,5 Prozent jährlich (vorher zwischen zwei Prozent und drei Prozent). Für beispielsweise

an Arbeitnehmer vermietete Betriebsgebäude soll der Satz aber nur 1,5 Prozent betragen; damit erfolgt eine Angleichung an den außerbetrieblichen Bereich.

- » Instandsetzungsaufwendungen sind zukünftig (im betrieblichen wie im außerbetrieblichen Bereich) auf 15 Jahre abzuschreiben (vorher zehn Jahre).

Verkauf

Auch bei der Veräußerung von Grundstücken ergeben sich gravierende Änderungen:

- » Die Immobilienertragsteuer (ImmoEST) wird von 25 auf 30 Prozent angehoben.
- » Der Inflationsabschlag wird ab 2016 abgeschafft (bisher zwei Prozent jährlich ab dem 11. Jahr nach Kauf). Die Abschaffung gilt im betrieblichen und außerbetrieblichen Bereich.
- » Im Gegenzug kommt es zu bestimmten Erleichterungen beim Verlustausgleich.

Grunderwerbsteuer

Die spektakulärsten Änderungen betreffen die Grunderwerbsteuer: Der dreifache Einheitswert, der bisher bei Übertragungsvorgängen zwischen nahen Angehörigen anzuwenden war (Erschaften und Schenkungen), wird durch einen eigenen "Grundstückswert" als Bemessungsgrundlage ersetzt, der dem Verkehrswert nahe kommen soll. Dieser Grundstückswert wird durch den Finanzminister in einem Immobilienpreisspiegel festgelegt. Durch ein Gutachten kann

Besonders bei der Veräußerung von Grundstücken ergeben sich gravierende Änderungen

Bis zur Wirksamkeit der Steuerreform ab Anfang 2016 gilt noch die alte Rechtslage.

aber auch ein geringerer Wert nachgewiesen werden. Statt des früher geltenden Steuersatzes von zwei Prozent zwischen nahen Angehörigen kommt nun bei Schenkungen und Erbschaften allgemein ein Stufentarif zur Anwendung:

- » Bis zu EUR 250.000 0,5 Prozent;
- » zwischen EUR 250.000 und EUR 400.000 zwei Prozent;
- » ab EUR 400.000 3,5 Prozent.

In aller Regel kommt es dadurch bei Erbschaften und Schenkungen zu einer Verteuerung. Bei Kaufverträgen zwischen fremden Dritten bleibt es beim Kaufpreis als Bemessungsgrundlage und beim Steuersatz von 3,5 Prozent. Zur Abfederung der Anhebung der Bemessungsgrundlage und des neuen Stufentariifs sind unter anderem folgende Maßnahmen vorgesehen:

- » Es wird eine Möglichkeit der Steuerentrichtung in fünf gleichen Jahresbeträgen geben (Verteilung auf fünf Jahre), soweit der Stufentarif oder der Steuersatz von 0,5 Prozent zur Anwendung kommt.
- » Bei Schenkungen oder Erbschaften von Betrieben wurde der Freibetrag auf EUR 900.000 angehoben (vorher EUR 365.000), außerdem wurde die Steuer für den unentgeltlichen Anteil bei Betriebsübertragungen mit 0,5 Prozent gedeckelt.

Eine weitere Änderung wird große Auswirkungen auf die Transaktionspraxis haben: Bei Immobilienerwerben durch Share-Deals soll eine 95-Prozent-Schwelle eingeführt werden. Bisher konnte man Grunderwerb-



steuer vermeiden, wenn man nicht alle Anteile an einer Immobiliengesellschaft erwarb, sondern ein fremder Dritter einen Zwergen-Anteil kaufte. Nun müssen mindestens fünf Prozent von einem Dritten gehalten werden. Share-Deals werden in Zukunft daher unattraktiver. Alternative Transaktionsstrukturen wie zB doppelstöckige Strukturen sind natürlich weiter möglich, aber komplizierter und bergen damit auch höhere Risiken. Der Steuersatz von 0,5 Prozent vom Verkehrswert soll in Zukunft auch für gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen wie zB Verschmelzungen oder Spaltungen gelten (statt bisher 3,5 Prozent vom zweifachen Einheitswert).

Wo besteht Handlungsbedarf

Die Steuerreform 2015 soll für Vorgänge ab Anfang 2016 gelten. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt noch die alte Rechtslage. Aufgrund der durchaus messbaren Verteuerungen für

die Immobilienwirtschaft besteht zweifellos Handlungsbedarf. Die kommenden Monate sollte man daher nützen:

- » Mögliche Share-Deals über Immobiliengesellschaften sollten noch bis 2015 mit einem Zwerg-Gesellschafter als Partner durchgeführt werden.
- » Anstehende Verkäufe von Privatimmobilien sollten ebenfalls noch 2015 durchgeführt werden. Danach kosten sie 30 Prozent Immo-EST statt 25 Prozent. Darüber hinaus entfällt ab 2016 der Inflationsabschlag. Bei einem Verkauf noch 2015 kann man daher unter Umständen erhebliche Steuern sparen.
- » Unentgeltliche Übertragungen sind heuer noch auf Basis des dreifachen Einheitswerts möglich. Zumindest in diesem Bereich hat sich der Handlungsbedarf schon herumgesprochen, wie die Notare berichten.

