




foto: wiener komfortwohnungen gmbh
 Das Finanzministerium bezeichnet diese im "Jahressteuergesetz 2018" enthaltene Regelung als "Klarstellung" und betont, dass das Grunderwerbsteuergesetz schon bisher so interpretiert worden sei.



 Immobilien, die zu Ihnen passen, finden Sie auf [derStandard.at/Immobilien](https://derstandard.at/Immobilien).

Regierung will Grunderwerbsteuer für Investoren abschaffen

27. Mai 2018, 13:48

593 POSTINGS

Wer eine Holding kauft, die Immobilien besitzt, soll keine Grunderwerbsteuer zahlen. Die SPÖ übt heftige Kritik

Wien – Immobilien-Investoren zahlen keine Grunderwerbsteuer, wenn die fraglichen Immobilien in verschachtelten Firmenkonstruktionen verkauft werden – und zwar ganz legal. Das sieht eine von der Regierung geplante Gesetzesänderung vor. Das Finanzministerium spricht von einer "Klarstellung", Kritik kommt von ÖGB und AK. Der Salzburger Finanzrechtler Christoph Urtz befürchtet Umgehungskonstruktionen.

Derzeit wird Grunderwerbsteuer dann fällig, wenn eine Immobilie direkt verkauft wird – also etwa eine Wohnung an einen neuen Eigentümer geht. Die Steuer beträgt dann 3,5 Prozent vom Kaufpreis. Außerdem muss die Steuer bezahlt werden, wenn eine Firma, die selbst Immobilien besitzt, den Eigentümer wechselt. Letzteres wurde mit der Steuerreform 2016 verschärft, um damals übliche Steuervermeidungskonstruktionen zu unterbinden.

Grunderwerbssteuer

Unstrittig ist seither, dass beim Verkauf einer Firma mit Immobilienbesitz Grunderwerbsteuer bezahlt werden muss. In diesem Fall werden 0,5 Prozent vom "Grundstückswert" (etwas niedriger als der Verkehrswert, Anm.) fällig. Anders als in Deutschland wurde damals aber nicht explizit geregelt, dass die Steuer auch beim Verkauf von Firmen fällig wird, die ihren Immobilienbesitz in eine Tochterfirma ausgelagert haben. Mit dem "Jahressteuergesetz 2018" will das Finanzministerium nun festlegen, dass diese Fälle steuerfrei bleiben. Kauft ein Investor also eine Holding, deren Tochterfirmen Immobilienbesitz, fällt keine Grunderwerbsteuer an.

Das Finanzministerium bezeichnet diese im "Jahressteuergesetz 2018" enthaltene Regelung als "Klarstellung" und betont, dass das Grunderwerbsteuergesetz schon bisher so interpretiert worden sei. Kritik kam in der Begutachtung dagegen von ÖGB und Arbeiterkammer: "Damit ist es nun praktisch gesetzlich erlaubt, sich bei Immobilienübertragungen doppel- oder mehrstöckiger Konstruktionen zu bedienen, um die Grunderwerbsteuer zu vermeiden." Sie fordern eine Steuerpflicht nach deutschem Vorbild.

Heftige Kritik von SPÖ

Heftige Kritik übt die SPÖ an der geplanten Reform. Finanzsprecher Jan Krainer sprach am Sonntag von einem massiven Steuergeschenk an große Immobiliengesellschaften.

Bundeskanzler Sebastian Kurz (ÖVP) beginne offensichtlich, seine Versprechen an seine Großspender aus der Immobilienbranche einzulösen, meinte Krainer in einer Aussendung. "Jeder dritte Wahlkampf-Großspender von Kurz kam aus der Immobilienbranche. Rund 200.000 Euro flossen aus diesem Bereich in den Wahlkampf des ÖVP-Obmannes. Jetzt beginnt offensichtlich die Zeit der Gegenleistungen", sagte

Krainer. Für den einfachen Bürger gelte "Steuerpflicht ab dem ersten Euro, die Großen werden zur Steuerumgehung praktisch aufgefordert".

"Legalisierte Umgehungs konstruktion"

Der Salzburger Finanzrechts-Professor Christoph Urtz sieht in der Neuregelung eine legalisierte Umgehungs konstruktion: "Wenn jemand fünf Millionen Euro für ein Zinshaus am Wiener Markt ausgeben will, würde ich ihm sagen, gründen Sie zwei Firmen, dann können sie das Zinshaus später grunderwerbsteuerfrei weiterverkaufen." Zumal dafür vergleichsweise kostengünstige Personengesellschaften ausreichen würden, wie Urtz gegenüber der APA sagt. Er gesteht zwar zu, dass das Gesetz die Klarstellung einer strittigen Rechtslage bringt, aber: "Die Klarstellung ist in die steuerschonende Richtung ausgegangen. Man hätte das auch in die andere Richtung klarstellen können."

Tatsächlich hat das Finanzministerium im Vorjahr eine andere Regelung angedacht und einen entsprechenden Erlass in Begutachtung geschickt. Demnach wäre auch bei der indirekten Übertragung von Immobilien über Holding-Konstruktionen Grunderwerbsteuer angefallen. Umgesetzt wurde das aber nicht, stattdessen erfolgt mit dem "Jahressteuergesetz" nun die gesetzliche Klarstellung in Richtung Steuerfreiheit. Das Finanzministerium begründet das u.a. damit, dass der Erlass extrem schwierig zu vollziehen gewesen wäre. Weil die Grunderwerbsteuer aber größtenteils eine Selbstbemessungs-Abgabe sei (von den Steuerpflichtigen bzw. ihren Anwälten oder Notaren also selbst berechnet werden muss, Anm.), müsse man jedoch "auf einfache Vollziehbarkeit achten". (APA, 27.5.2018)

Die Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes findet sich in Artikel 6 des "Jahressteuergesetzes 2016"

© STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. 2018

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung ausschließlich für den privaten Eigenbedarf.
Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.
