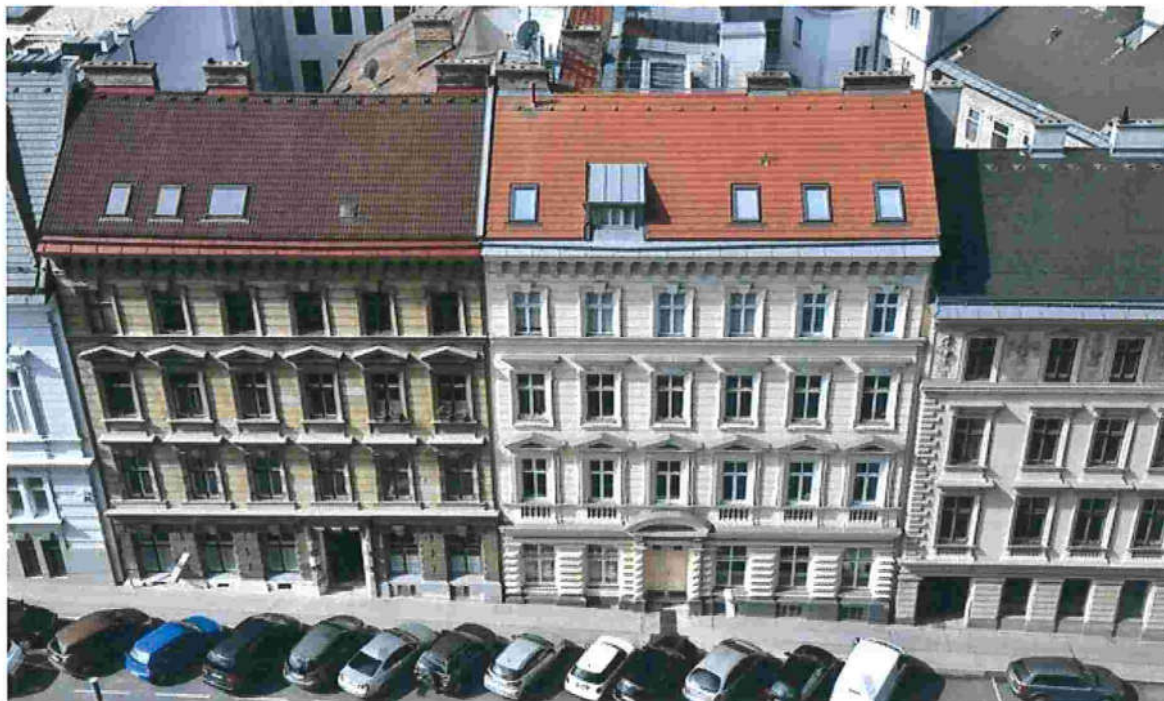


Regierung plant Steuererleichtung bei Immobiliengeschäften

Kauft ein Investor eine Holding, deren Tochterfirmen Immobilien besitzen, fällt künftig keine Grunderwerbsteuer an. So will es die Regierung. Die SPÖ übt heftige Kritik.



Die Presse/Fabry

27.05.2018 um 15:18

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.

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 Immobilien besitzen, fällt keine Grunderwerbsteuer an.

SPÖ wittert Steuergeschenk

Das Finanzministerium bezeichnet diese im "Jahressteuergesetz 2018" enthaltene Regelung als "Klarstellung" und betont, dass das Grunderwerbsteuergesetz schon bisher so interpretiert worden sei. Heftige Kritik übte die SPÖ: Finanzsprecher Jan Krainer sprach am Sonntag von einem massiven Steuergeschenk an große Immobiliengesellschaften.

Bundeskanzler Sebastian Kurz (ÖVP) beginne, 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", sagte Krainer.

Finanzrechtsexperte sieht Umgehungskonstruktion

Der Salzburger Finanzrechts-Professor Christoph Urtz sieht in der Neuregelung eine legalisierte Umgehungskonstruktion: "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)

INTERESSANTES

Anzeige von Taboola

Mit diesem Trick verkaufen Sie Ihr Haus zum Rekordpreis

HP Druckerpatronen preiswert kaufen