

Immobilienunternehmen: Steuervermeidung leicht gemacht

W

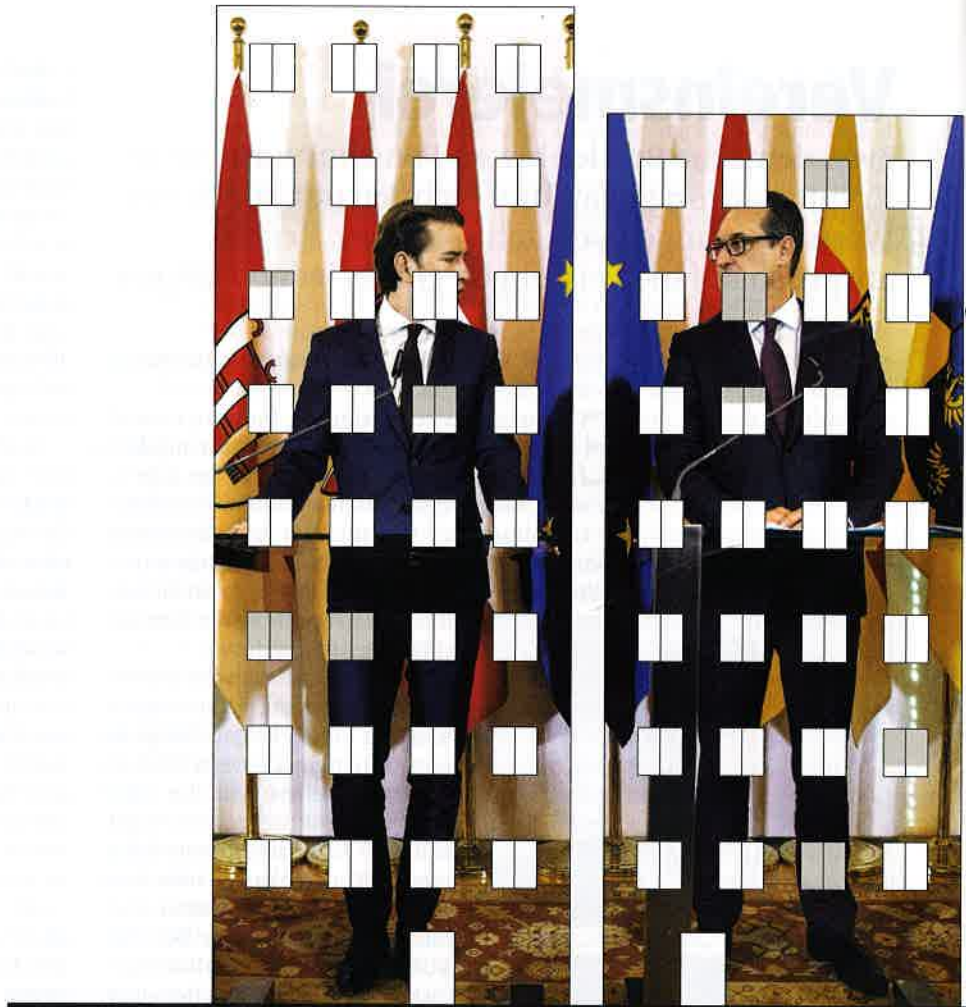
er in der Immobilienbranche tätig ist, braucht sich derzeit nicht über mangelndes Geschäft zu beklagen. Österreichs Hauspreise, vor allem in Städten, liegen hoch wie nie. In Wien werden massenhaft Zinshäuser gekauft, saniert und teurer weiterverkauft. Ein lukratives Geschäft – die Preise haben sich im letzten Jahrzehnt fast verdoppelt.

Nun darf sich die Branche auch noch über die gesetzliche Verankerung einer steuerlichen Begünstigung freuen. Am vergangenen Mittwoch beschlossen die Regierungsparteien ÖVP und FPÖ eine Neuerung bei der sogenannten Grunderwerbssteuer. Derzeit bezahlt man 0,5 Prozent des Grundstückswertes, wenn man Firmen erwirbt, die Immobilien besitzen.

In der Gesetzesänderung geht es darum, inwieweit diese Grunderwerbssteuer auch bei verschachtelten Firmenkonstruktionen fällig ist. Kritiker warnen: Die Maßnahme aus dem Haus von ÖVP-Finanzminister Hartwig Löger ermöglicht es Immobilienunternehmen, mithilfe einfacher Tricks ihre Steuer massiv zu reduzieren. „Das spottet jedem normalen Verständnis von Steuergerechtigkeit“, kritisiert SPÖ-Finanzsprecher Jan Krainer. Immerhin kommen Großunternehmen schon heute in vielen Bereichen steuerlich weit günstiger davon als Arbeitnehmer.

profil liegt nun ein Dokument vor, das zusätzliche Fragen aufwirft. Es zeigt: Noch vor wenigen Monaten verfolgte man im Finanzministerium eine völlig andere Linie. Im Sommer 2017 – unter Lögers Vorgänger Hans Jörg Schelling – wurde im Ministerium ein fünfseitiger, detaillierter Vorschlag aufgesetzt. Man verschickte ihn an Experten innerhalb und außerhalb des Hauses. Fazit der langen Ausführungen: Bei Immobilienkäufen mithilfe verschachtelter Firmenkonstruktionen sei „der Tatbestand der Grunderwerbssteuerpflicht erfüllt“. Demnach war das genaue Gegenteil dessen geplant, was später seinen Weg ins Gesetz fand.

Bald danach – es war Dezember 2017, immer noch unter Schelling – verschickte das Ministerium einen neuen Entwurf der geplanten Änderungen. Und: Der Papyrus über die Firmenkonstruktionen fehlt. Diese entschärfte Version übernahm schließlich Löger von seinem Vorgänger.



Freunde des Hauses

Im Wahlkampf lukrierte ÖVP-Chef Sebastian Kurz Hunderttausende Euro an Spenden von Immobilienunternehmen. Handelt die schwarz-blaue Regierung jetzt auf deren Zuruf? Zwei neue Gesetze fallen jedenfalls für die Immobilienbranche äußerst vorteilhaft aus.

VON JOSEPH GEPP

Konkret geht es um die Frage: Was geschieht, wenn jemand eine Firma erwirbt, die wiederum eine Firma besitzt, der eine Immobilie gehört? Ist dann auch Steuer fällig? Bisher gab es im Steuerrecht darauf keine klare Antwort. Die Beamten wollten festschreiben, dass Steuerpflicht besteht – bis zur Kehrtwende.

Die Folge: „Sie müssen als Immobilienunternehmen lediglich zwei leere Gesellschaften gründen, eine Mutter- und eine Tochterfirma“, erklärt Christoph Urtz, Steuerrechtler an der Universität Salzburg. Dies sei weder besonders kompliziert noch teuer. Steht nun ein Immobilienkauf an, erwirbt zunächst die Tochterfirma das Objekt. Dieser Kauf löst zwar noch Grunderwerbsteuer aus – aber alle späteren Weiterverkäufe bleiben steuerfrei. Wie? Indem man nicht nur die Tochter samt Immobilie veräußert, sondern die Mutter samt Tochter samt Immobilie.

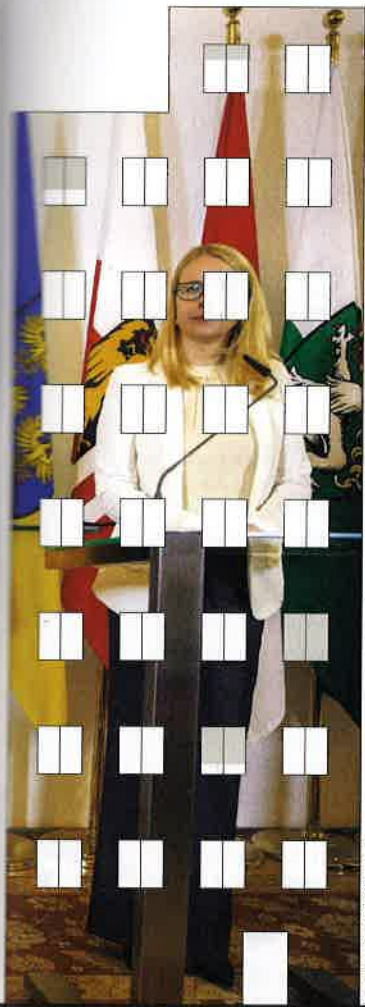


PHOTO: WOLFGANG GEORGES/SCHNEIDER

HAUSARBEIT Ist die Regierung zu nah an der Immobilienbranche dran?

Aus dem Ministerium heißt es auf profil-Anfrage, Schwenks wie bei der Grunderwerbssteuer seien nicht unüblich. Bei der Begutachtung von Gesetzen komme es „regelmäßig zu einzelnen Abänderungen und auch Streichungen“, sagt Ministeriumssprecher Johannes Pasquali. Im konkreten Fall habe man den ersten Entwurf des Gesetzes an Steuerexperten ausgeschickt, um „mögliche Herausforderungen im Vollzug gleich vorweg transparent zu machen“. Weil die Reaktionen aber „größtenteils sehr kritisch“ ausgefallen seien, habe das Ministerium seine „vorläufige Rechtsmeinung“ wieder geändert.

Pasquali spricht von der Gefahr „mehrfacher Grunderwerbssteuerbelastung“ und anderen praktischen Problemen, die entstanden wären, hätte man bei verschachtelten Firmenkonstrukten die Steuerpflicht festgeschrieben. Experte Urtz meint dazu: „Inwieweit solche Nachteile

tatsächlich auftreten, hängt stark von der praktischen Ausgestaltung der Steuer ab.“

Jedenfalls dürfte mit der Änderung die Tür zur Steuervermeidung im Immobiliengeschäft weit offenstehen.

Geldwäsche-Regeln: Immobilienmakler ausgenommen

M

an stelle sich vor, ein russischer Oligarch kauft eine Villa in Kitzbühel – mit Geld aus kriminellen Quellen. Wenn er irgendwann wieder verkauft, ist die Herkunft seines Geldes ein Stück plausibler geworden. Immerhin hat er soeben eine teure Villa abgestoßen. Schmutziges Geld wird sauber. So läuft im Prinzip Geldwäsche.

Seit Jahren führt die EU einen Kampf gegen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Die Politiker sind aufgerüttelt von den rätselhaften Finanzströmen hinter einigen Terroranschlägen und von Affären à la Panama Papers im Jahr 2016. Vier Geldwäsche-Richtlinien wurden bisher in Brüssel verabschiedet. Beispielsweise müssen heute Banker und Juweliere die Identität und etwaige politische Funktionen ihrer Kunden genau kennen.

Momentan wird die vierte EU-Geldwäscherichtlinie in österreichisches Recht umgesetzt. Eine Regel darin sieht vor, dass sich manche Berufsgruppen – etwa Unternehmensberater, Versicherungsvermittler und Autohändler – mit sogenannten Risikoanalysen besser gegen Geldwäsche wappnen müssen. Mitarbeiter müssen zum Beispiel Schulungen absolvieren; im Betrieb müssen Abläufe definiert sein, was bei Geldwäscheverdacht zu tun ist. Für die Unternehmen bedeutet das zusätzliche Kosten und Aufwand. Verantwortlich für die Umsetzung der EU-Richtlinie in Österreich ist ÖVP-Wirtschaftsministerin Margarete Schramböck.

Nun jedoch plant Schramböck in der sogenannten „Risikobewertungsausnahmemverordnung“, die zurzeit in Arbeit ist, eine wichtige Berufsgruppe von den neuen Pflichten auszunehmen: die Immobilienmakler. Dabei sind diese nicht nur ausdrücklich in der EU-Richtlinie vorgesehen – die Immo-Branche gilt noch dazu als extrem anfällig für Geldwäsche.

Sie sei ein „Hochrisikosektor“, heißt es etwa in einer deutschen Studie vom Vorjahr. Geschätzt zehn Prozent der Geldwä-

sche finde im Immobiliensektor statt, so Experten der Universität Halle, der Wirtschaftsprüfungsagentur Deloitte und des deutschen Bundeskriminalamts. Was Österreich betrifft, finden derzeit laut dem Maklerunternehmen Remax so viele Immobiliengeschäfte pro Jahr statt wie noch nie zuvor – was die Gefahr der Geldwäsche zusätzlich vergrößert.

Entsprechend scharf fällt die Kritik an der Ausnahme aus, welche die Regierung für die Makler vorsieht. In einer Stellungnahme der Rechtsanwaltskammer vom 8. Juni heißt es, die Ausnahme sei „sachlich nicht zu rechtfertigen“. Immobilienmaklern komme „eine zentrale Rolle bei der Verhinderung von Geldwäsche zu“. Die Kammer warnt auch vor einem möglichen Konflikt zwischen Österreich und der EU. Immerhin zählen die Makler „nach der 4. Geldwäsche-Richtlinie ausdrücklich zu den Verpflichteten“. Darf Österreich die EU-Vorgabe einfach ignorieren? Die Frage ist rechtlich umstritten, weil die Richtlinie einzelnen Regierungen Spielräume zugesteht. Aber: Falls die Brüsseler EU-Kommission in Österreich eine mangelhafte Umsetzung ortet, könnte die Causa in ein Vertragsverletzungsverfahren münden.

Was sagt Schramböcks Wirtschaftsministerium zu all dem? In einer schriftlichen Stellungnahme an profil heißt es zunächst, dass Immobilienmakler bereits anderen gesetzlichen Sorgfaltspflichten in Sachen Geldwäsche unterworfen seien – unabhängig von den sogenannten Risikoanalysen. Dass diese für die Makler nicht notwendig seien, liege unter anderem daran, dass diese Berufsgruppe in Sachen Geldwäsche keine weitere Bewusstseinsbildung brauche. „Im Bereich der Immobilienmakler ist durchaus das Bewusstsein entwickelt, dass der Immobiliensektor einem Geldwäsche-Risiko ausgesetzt ist“, so die Stellungnahme.

Allerdings: Das heimische Bundeskriminalamt veröffentlicht jedes Jahr eine Statistik, welche Berufsgruppen wie oft einen Geldwäscheverdacht an die Polizei melden. Und: Die Immobilienmakler liegen an letzter Stelle. Im Jahr 2016 etwa gab es keine einzige Meldung aus ihren Reihen. Das spricht nicht gerade für überbordendes Risikobewusstsein. Ein Insider, der den Gesetzgebungsprozess mitverfolgt hat, führt deshalb einen anderen Grund für die Ausnahme ins Treffen. „Es war glattes Lobbying aus der Branche“, sagt er. Das Wirtschaftsministerium hält in der Stellungnahme dagegen. „Der Vorschlag geht nicht auf eine Intervention von Branchenvertretern zurück.“ ■