



PHOTO: SPOOR/FOTOLIA

Bei Immobilien-Verkauf über Holding-Konstruktionen fällt auch künftig keine Grunderwerbsteuer an. Für die Finanz eine Klarstellung einer bisher strittigen Rechtslage

Steuervermeidung, ganz legal

Immobilienverkauf. Aufreger um steuerliche Vorteile für Konzerne im Faktencheck

VON ANITA STAUDACHER

Werden Immobilien nicht direkt verkauft, sondern über verschachtelte Firmenkonstruktionen, fällt auch künftig keine Grunderwerbsteuer an. Dies sieht eine Klarstellung im „Jahressteuergesetz 2018“ vor, das am Mittwoch von Finanzminister Hartwig Löger in den Ministerrat eingebracht wurde. Die rote Opposition kritisiert die Regelung als „Steuerzuckerl für Immo-Konzerne scharf, der Salzburger Finanzrechtler Christoph Urtz spricht von einer „legalen Umgehungs-konstruktion“ und „problematischen Ungleichbehandlung“. Der KURIER nahm die Causa näher unter die Lupe.

Wann fällt überhaupt die Grunderwerbsteuer an?

Wenn eine Immobilie bzw. Grundstück direkt verkauft wird, also etwa eine Wohnung den Eigentümer wechselt. Die Steuer beträgt 3,5 Prozent des Kaufpreises. Bei Grundstücken gilt seit 2016 der Grundstückswert

für die Berechnung. Die Steuer beträgt je nach Höhe zwischen 0,5 und 3,5 Prozent. Unstrittig ist: Auch beim Verkauf einer Firma mit Immobilienbesitz fällt die Steuer (0,5 Prozent) an. Bisher unklar war, ob auch der Verkauf von Firmen, die ihren Immobilienbesitz in eine oder mehrere Tochterfirmen ausgelagert haben, steuerpflichtig ist. In diesen doppel- oder mehrstöckigen Konstruktionen gehören die Immobilien ja nicht direkt der Mutter, sondern sind ihr nur mittelbar zuzuordnen.

Wie wird die Klarstellung begründet?

Mit mehr Rechtssicherheit und Vereinfachung des Vollzuges bei der indirekten Übertragung von Immobilien etwa bei Umstrukturierungen. „Eshandelt sich um nichts anderes als eine Klarstellung, die völlig der bisherigen Praxis entspricht“, heißt es aus dem Finanzministerium. Laut Insidern drängten vor allem Anwälte und Notare auf die Klarstellung. Die Notare, die die

Steuer-Berechnung durchführen, sehen sich bei komplexen Firmen-Konstruktionen außerstande, den Immobilienbesitz in Tochter-Firmen zu ermitteln und so mögliche Steuervermeidungs-Konstruktionen zu eruieren. Häufig wechseln Anteile auch innerhalb des Konzerns.

Handelt es sich tatsächlich um ein Steuerzuckerl für große Immo-Gesellschaften?

Ansichtssache. Für den Finanzrechts-Experten Christoph Urtz ermöglicht die Klarstellung legale Umgehungsmöglichkeiten, die Immo-Gesellschaften oder russische Oligarchen für Zinshauskäufe nutzen werden. „Wenn jemand fünf Millionen Euro für ein Zinshaus in Wien ausgeben will, würde ich ihm sagen, gründen Sie zwei Firmen, dann können Sie das Zinshaus später grund-erwerbssteuerfrei weiterverkaufen.“ TPA-Steuerexperte Gottfried Maria Sulz hält die Klarstellung hingegen für richtig. „Es werden ja keine

Immobilien bewegt, sondern nur Firmenanteile.“ Wertetwa einen Konzern wie die voestalpine kaufe, erwerbe zwangsläufig auch Tochterfirmen mit diversen Immobilien bzw. Anteilen daran. Es wäre nicht fair, diese ein weiteres Mal zu besteuern.

Die Klarstellung ist steuerschonend ausgefallen. Man hätte auch anders klarstellen können.“

Christoph Urtz
Finanzrechts-Experte

Wie relevant ist die Steuerbefreiung in der Praxis?

Sie ist vor allem für große Immobilien-Transaktionen relevant. Theoretisch könnte zwar jeder Private Firmen gründen, um sich danach bei Immobilien-Verkäufen die Grunderwerbsteuer zu sparen, auszahlen würde sich dies laut Urtz aber erst bei höhe-

ren Millionenbeträgen. Weil nur wenige (Reiche) profitieren, sieht er „eine problematische Ungleichbehandlung“. Die Klarstellung hätte auch anders ausfallen können.

Entgehen der Finanz dadurch Einnahmen?

Theoretisch ja, praktisch nicht eruierbar, da der Vollzug wegen der Komplexität bisher nur unter großem Aufwand möglich war. Dazu kommt, dass die Grunderwerbsteuer primär eine Selbstmessungsabgabe ist, also von Steuerpflichtigen bzw. ihren Anwälten oder Notaren selbst berechnet werden muss. Hier müsse auf eine „einfache Vollziehbarkeit“ geachtet werden, heißt es im Finanzministerium.

Wie hoch sind die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer?

Für das laufende Jahr werden 1,15 Milliarden Euro veranschlagt. Von Jänner bis April lagen die Einnahmen um 40 Millionen Euro über jenen des Vorjahres.