Recht.Extrajournal.Net

Dossier 23. Mai 2012

Immobilien: Was die Steuer bringt

Rechts- und Steuerexperten analysieren die Auswirkungen der Immobilienertragsteuer - und was noch kommen wird

Wen die Immosteuer trifft
Keine Panikverkäufe, aber eine Erbschaftssteuer über die Hintertür

Tücken bei den Ausnahmen
Wo die neue Steuer nicht eingehoben wird, und wo sie wider Erwarten doch zuschlägt

Zukunftsmarkt Türkei
Schönherr-Partner Lindinger über das Potenzial

TaylorWessing e|n|w|c
Gründe für die neue internationale Großkanzlei

Recht.Extrajournal.Net Dossier:

Immobilienrecht und -steuer

23. Mai 2012

Inhalt

Wen die neue Immobilienertragsteuer trifft und wieso sie erst der Anfang ist 4

Alt-Vermögen und Umwidmungen 6

Die Ausnahmen: Wann nicht besteuert wird 8

Unternehmer und die Immo-Steuer 9

Gastbeitrag: Immobilienbesteuerung 10

Interview: Praxisbereich Real Estate 12

e|n|w|c im Pakt mit Taylor Wessing 14

Schönherr expandiert in der Türkei 15

Impressum

Offenlegung:
Recht.Extrajournal.Net ist ein Nachrichtenportal zum Recht. Recht.Extrajournal.Net Dossier enthält vertiefende Meldungen zu aktuellen Themenkomplexen.

Link zu Recht.Extrajournal.Net:
http://recht.extrajournal.net/

Medieninhaber:
Astarte Media KG
Sillerplatz 3
A-1130 Wien, Austria
Firmenbuchnummer: FN 243466 P
Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien
Tel.: +43 (0) 664 13 25 024
Fax: +43 (1) 88 70 129
Herausgeber und Geschäftsführung:
Mag. Gerald Stefan

Kontakt per E-Mail:
recht(AT)extrajournal.net

Haftungsausschluss, weitere Angaben:
Die Informationen auf Recht.Extrajournal.Net und in Recht.Extrajournal.Net Dossier geben nur allgemeine Grundzüge wieder. Sie sind nicht zur Rechtsberatung geeignet und sollen eine solche auch nicht ersetzen.

Wir übernehmen trotz größter Sorgfalt keine Gewähr für inhaltliche Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der dargebrachten Informationen. Haftungsansprüche sind ausgeschlossen.

Entgeltliche Einschaltungen (Inserate) sind gemäß Mediengesetz gekennzeichnet.

Grundlegende Richtung des Mediums:
Wir informieren so zeitnah und objektiv wie möglich über Ereignisse, Entwicklungen und Trends in Anwaltschaft, Rechtspflege und Gesetzgebung.

Link zum Impressum von Recht.Extrajournal.Net:
http://recht.extrajournal.net/impressum-uber-uns/

Lindeonline

EINFACH ZU RECHT FINDEN

Alles zum **Stabilitätsgesetz 2012**
und darüber hinaus zu allen
steuerrechtlichen Themen finden
Sie in der **Lindeonline**
Steuerbibliothek National

www.lindeverlag.at/steuerbibliothek

Finanzministerin Maria Fekter: Immo-Besteuerung soll bis 2016 rund 2 Mrd. Euro bringen

Immobilienrecht- und steuer

Was die Immobilienertragsteuer bewirkt

Seit 1. April hebt der Fiskus auf Gewinne aus Immobilienverkäufen 25 % Steuer ein. Die größten Auswirkungen hat das auf Erben, Vermieter, doch auch auf Anwälte und Notare.

Mit dem Stabilitätsgesetz 2012 haben auch Gewinne durch Immobilienverkäufe ihre bisherige privilegierte Stellung verloren. „Das 1. Stabilitätsgesetz 2012 sieht für Spekulationseinkünfte den Pauschalsatz von 25 Prozent des Spekulationsgewinnes vor“, so Walter Stingl, Geschäftsführer der Wiener Steuerberatungskanzlei Stingl Top-Audit und Experte für die Immobilienbesteuerung in der Wirtschaftstreuhänder-Kammer.

Der Spekulationsgewinn errechnet sich als die Differenz zwischen Verkaufspreis und seinerzeitigem Ankaufspreis der Immobilie. Davon behält sich die Republik seit 1. April 2012 ein Viertel ein, wobei für Altvermögen Sonderregeln gelten. In der nächsten Zeit ist noch mit einigen Erlässen zu rechnen, die Unklarheiten bei der neuen Steuer beseitigen sollen. „Leider hatten wir Steuerberater vor Inkrafttreten nur 5 Tage Zeit, um den Gesetzesentwurf zu begutachten; unsere Bedenken wurden nicht aufgenommen“, so Stingl.

Gnadenfrist gestrichen

Die neue Besteuerung bei Immobiliengewinnengreift unbegrenzt; galt bis 1. Apil 2012 eine Spekulationsfrist von 10 Jahren, ab der Immobiliengewinne steuerfrei waren, so wird jetzt auf ewig besteuert. „Werbungskosten, welche anlässlich des Verkaufs entstehen, zum Beispiel die Provision des Immobilienmaklers, können dabei nicht abgezogen werden“, so Stingl.

Die einzige Ausnahme sind die Kosten, die durch die Entrichtung der Steuer selbst entstehen, also beispielsweise die Kosten des Notars oder Rechtsanwalts, der sie an das Finanzamt abführt.

Die neue Immobilienertragsteuer gilt – inklusive aller ihrer Spezialformen wie z.B. der Umwidmungssteuer – ausschließlich bei entgeltlichem Erwerb. Wo kein Entgelt bezahlt wird, zum Beispiel bei einer Schenkung, gibt es auch keine Besteuerung. „Damit wird der Begriff der

Immobilie-Experte Walter Stingl (Top-Audit): "Bedenken von uns Steuerberatern wurden in Begutachtung leider nicht berücksichtigt."

©BMF/Schneider (1), gst (1)

Schenkung enorm wichtig“, so Stingl. So könnte im Rahmen einer sogenannten „gemischten Schenkung“ ein Haus gegen Übernahme eines Kredites geschenkt werden, ohne dass die Steuer greift, solange der Kredit unter 50% des Hauswerts ausmacht – es zählt das Überwiegen.

Keine Ausnahme für Erben

Im Stabilitätsgesetz 2012 wurde ohne viel Aufhebens eine Befreiung gestrichen, die bis zum 1. April 2012 für Erben galt. Stingl: „Sie können nun nicht mehr so wie früher das Eigenheim oder die Eigentumswohnung des Erblassers steuerfrei veräußern.“ Sozusagen indirekt wurde dadurch praktisch eine erhöhte Erbschaftssteuer eingeführt.

Für die Profis

Am Anfang herrschte beträchtliche Unsicherheit, wie die neue Steuerlage in der Praxis aufgenommen werden würde, sagt Peter Oberlechner, Partner und Immobilien-, M&A- sowie Unternehmensrechtsexperte der Wirtschaftskanzlei Wolf Theiss. „Wir haben seinerzeit noch rasch eine Klienteninformation gemacht und hatten erwartet, dass unter Umständen zusätzliche Immobilen-Übertragungen in der knappen Zeit vor Inkrafttreten gemacht würden. Doch das war nicht der Fall.“

Spekulanten bevorzugt

Es war kein Erdbeben, auch wenn einige Notare dem Vernehmen nach etwas mehr zu tun hatten. Ähnlich sieht es Michael Lagler, Leiter der Praxisgruppe Immobilien bei Schönherr: „Es gab keine Panikverkäufe.“

„Die neuen Besteuerungsregeln haben unter Umständen sogar Vorteile für Privatpersonen, die zu spekulativen Zwecken Immobilien kaufen und verkaufen“, betont Oberlechner. Die neue Regelung ist hier vorteilhafter als die bisherige, denn während früher bei einem Verkauf innerhalb der 10jährigen Spekulationsfrist die Einkommensteuer anfiel – und die macht bekanntlich bis zu 50 Prozent aus – nimmt die Immobilienertragsteuer nur 25 Prozent. „Und sie hat ebenso wie die Kapitalertragsteuer, die KESt, Endbesteuerungswirkung – das bedeutet, man hat die Sicherheit, die Immobilie kurzfristig mit berechenbarer Steuerbelastung wieder verkaufen zu können. Mit der Abfuhr der ImmoESt ist das gesamte Steuerthema erledigt.“

Von vielen professionellen Marktteilnehmern am Immobilienmarkt – etwa von solchen, die Alt-Immobilien erwerben, reno-

Immobilienertragsteuer: Die Grundlagen

Die neue Besteuerung bei Immobiliengewinnen greift unbegrenzt; galt bis 1. Apil 2012 eine Spekulationsfrist von 10 Jahren, ab der Immobiliengewinne steuerfrei waren, so werden sie jetzt auf ewig mit 25% besteuert. „Werbungskosten, welche anlässlich des Verkaufs entstehen, zum Beispiel die Provision des Immobilienmaklers, können dabei nicht abgezogen werden“, so Steuerberater Walter Stingl. Die einzige Ausnahme sind die Kosten, die durch die Entrichtung der Steuer selbst entstehen, also beispielsweise die Kosten des Notars oder Rechtsanwalts, der sie an das Finanzamt abführt.

Abzugsmöglichkeiten und Inflationsanrechnung

Bei der Berechnung des Spekulationsgewinnes sind neben den Anschaffungskosten auch die Instandsetzungsaufwendungen und Herstellungsaufwendungen zu addieren, jedoch nur insoweit, als sie steuerrechtlich noch nicht verwertet worden sind. Außerdem ist ab dem 11. Jahr, das man eine Immobilie besitzt, ein Inflationsabschlag möglich, und zwar von 2 Prozent pro Jahr. Nach 35 Jahren Behaltedauer der Immobilie ist der maximal mögliche Inflationsabschlag von 50 Prozent erreicht. „Effektiv kommt so nur noch ein Steuersatz von 12,5 % zur Anwendung“, so Stingl.

© DLA Piper

DLA Piper-Experte Franz Althuber: "Beratungsaufwand wird steigen."

vieren und weiterverkaufen, also rasch eine größere Anzahl von Immos „drehen“ - wurde die neue Steuer daher gar nicht negativ aufgefasst, heißt es.

(Noch) viele Ausnahmen

Die größte Gruppe auf dem Immobilienmarkt sind freilich die durchschnittlichen Österreicherinnen und Österreicher – und die kaufen und verkaufen typischerweise ihre eigene Wohnimmobilie und sind daher von der Steuer ausdrücklich ausgenommen. Auch hier habe die Steuer also keine nachteiligen Effekte.

Am ehesten schlagend wird die Steuer dort, wo eine ererbte oder geschenkte Immobilie verkauft wird. So wurde durch die neue Immobilienertragsteuer sozusagen eine Art der Erbschafts- und Schenkungssteuer über die Hintertür eingeführt, analysieren die Experten.

Alt-Immobilienbesitz und Umwidmungen

Wurde die Immobilie nach dem 1. April 2002 angeschafft, also innerhalb von 10 Jahren vor dem Inkrafttreten der neuen Besteuerung, dann kommt die normale Spekulationsbesteuerung zur Anwendung.
Für Immobilien, die schon vor dem 1. April 2002 in Besitz genommen wurden und jetzt verkauft werden, sogenanntes „Altvermögen“, kommt ein auf den ersten Blick milderer Steuersatz zur Anwendung: 3,5 Prozent vom Verkaufserlös. Es wird hier also nicht die Differenz zwischen Verkaufs- und Ankaufspreis gebildet, sondern es wird direkt der Verkaufserlös besteuert, sodass die 3,5 Prozent sehr schwer wiegen können.

Steuerkeule bei Umwidmung
Steuerfolgen ergeben sich auch, wenn ein Grundstück irgendwann seit dem 1. Jänner 1988 von Grün- in Bauland umgewidmet wurde. In diesem Fall fällt eine Steuer von 15 Prozent an. Der Gesetzgeber will hier den Wertzuwachs besteuern, der durch die Umwidmung in Bauland entsteht.

Wahlweise nicht pauschaliert
Dort wo eine Pauschalbesteuerung vorliegt, also für Altvermögen bzw. bei Umwidmungen, kann per Antrag auch die Berechnung des Spekulationsgewinnes mit dem sonst gültigen Steuersatz von 25 Prozent oder mit der Tarifsteuer durchgeführt werden, so Experte Stingl. Dies zahlt sich jedoch nur aus, wenn tatsächlich noch Unterlagen vorhanden sind, die nachweisen, dass der seinerzeitige Anschaffungspreis so hoch war, dass die Pauschalbesteuerung ungünstiger wäre als die 25%-Besteuerung des tatsächlichen Spekulationsgewinns.

Ebenfalls wichtige Marktteilnehmer sind die Errichter bzw. die Käufer von Vorsorgewohnungen. Dabei handelt es sich um Wohnungen mit meist kleineren Grundrissen, die nicht für den Eigenbedarf sondern zum Zweck der Vermietung und Sicherung regelmäßiger, künftiger Erträge erworben werden.

Vorsicht bei Vorsorge

Viele Immobilien-Anbieter, also Projektentwickler, die Häuser mit Vorsorgewohnungen errichten, um dann die einzelnen Wohneinheiten an Investoren zu verkaufen, haben sich vor Inkrafttreten der Immobilienertragsteuer Sorgen gemacht. Doch Oberlechner beruhigt: „Man darf nicht vergessen, dass Vorsorgewohnungen typischerweise gekauft werden, um sie nachhaltig zu behalten. Und in diesem Fall sehe ich keine negativen Auswirkungen.“

Anders könne es etwa bei Zinshäusern aussehen – hier kauft der Investor nicht eine Wohnung, sondern ein gesamtes Wohnhaus mit zahlreichen Wohneinheiten. Typischerweise sind hier größere Anleger, etwa vermögende Privatpersonen und Stiftungen, am Werk. Hier können die Auswirkungen eventuell größer sein, meint Oberlechner -

Peter Oberlechner, Wolf Theiss: Neue Immo-Steuern kommen.

Michael Lagler, Schönherr: Mehr Transaktionen.

© Wolf Theiss (1), Schönherr (1)

„aber typischerweise wird angesichts des derzeitigen >Käufermarkts< auch hier das Anlageobjekt doch eher behalten".

Unternehmen entspannt

Bleiben Unternehmen mit ihren Betriebsgrundstücken: Hier ändert sich durch die neue Steuer grundsätzlich nichts, da die Erträge von Kapitalgesellschaften ohnehin besteuert sind, bzw. rein faktisch Betriebsgrundstücke eher aus strategischen und betrieblichen Überlegungen angekauft werden.

Auswirkungen könnte es lediglich im Fall von Sale-and-Lease-back-Konstruktionen geben, die aber nicht sehr verbreitet seien. Wichtig ist auch, dass die Steuer nur bei „asset deals" und nicht bei „share deals" von Grundstücken zur Anwendung kommt: Verkauft man eine Immobilie, so muss man Steuer zahlen (asset = Wertgegenstand). Gehört die Immobilie dagegen einem Unternehmen, an dem man die Anteile hält, und verkauft man nun das Unternehmen als Ganzes und nicht die Immobilie (share deal), so fällt die Steuer nicht an.
„Fast alle Verkäufe von ganz großen Immobilien werden jetzt schon als share deal und nicht als asset deal gestaltet", sagt Oberlechner: „Also keine Auswirkungen."

Konsequenz aus all dem: „Ich will im Zusammenhang mit der Immobilienertragsteuer ja nicht das Wort >lauwarm< in den Mund nehmen – aber fiskalpolitisch bin ich mir nicht sicher, ob die Erwartungen des Fiskus überhaupt erfüllt werden, kurzfristig schon gar nicht", sagt Oberlechner.

Es werde auch wesentlich darauf ankommen, wie es bei der Veräußerung von Immobilien letztlich um die Steuer-Ehrlichkeit der Vertragspartner bestellt sein wird. Tatsächlich bereitet

Rechenbeispiele: Was es kostet

Je nachdem ob eine Immobilie Altvermögen ist oder nicht, ergibt sich eine stark unterschiedliche Steuerbelastung, so Hartwig Reinold und Anton Hawranek von der A.M.T. Steuerberatungs GmbH. Sie geben folgende Beispiele:

1. Alt-Immobilie außerhalb der Spekulationsfrist
Am 31. 8. 2012 wird ein Ferienhaus (als solches kein Hauptwohnsitz und daher nicht befreit) verkauft, das am 1. 8. 1997 um € 60.000,- angeschafft wurde.

Verkaufspreis:	€ 100.000,-
-86% fiktive Anschaffungskosten	- € 86.000,-
= Ergebnis	€ 14.000,-
Abzüge: keine (bei Pauschalierung nicht erlaubt)	- € 0,-
Steuerbemessungsgrundlage	€ 14.000,-
davon 25% Immobilienertragsteuer	€ 3.500,-

2. Neu-Immobilie
Am 31. 8. 2020 wird ein Ferienhaus verkauft, das am 31. 8. 2005 um € 180.000,- angeschafft wurde. Es kommt der Inflationsabschlag zur Anwendung.

Verkaufspreis:	€ 300.000,-
- tatsächlicher Anschaffungswert	- € 180.000,-
= Ergebnis	€ 120.000,-
- 10% Inflationsabschlag (2% ab dem 11. Jahr)	- € 12.000,-
- Kosten der Abfuhr der ImmoESt (Anwalt/Notar)	- € 1.000,-
= Steuerbemessungsgrundlage	€ 107.000,-
davon 25% Immobilienertragsteuer	€ 26.750,-

(Quelle A.M.T.)

Bei Bauprojekten (Bild: Wien Mitte) ändert sich grundsätzlich nichts, doch Gefahren lauern im Detail.

© gst

der Aspekt der hieb- und stichfesten Abwicklung vielen österreichischen Anwälten und Notaren Kopfzerbrechen.

Steuerehrlich oder nicht?

So befinden Franz Althuber und Daniel Varro, Immobilienexperten bei DLA Piper Weiss-Tessbach: „Die größte Auswirkung hat die neue Rechtslage für Rechtsanwälte und Notare, da diese Berufsgruppen die Immobiliensteuer zukünftig selbst berechnen müssen und auch für die Richtigkeit der Selbstberechnung haften."

Die Beratung der Klienten bei Immobilientransaktionen wird fraglos aufwändiger, meinen Althuber und Varro. Freilich befürchten sie nicht, dass die Steuerunehrlichkeit zunehmen werde: schließlich habe der Käufer großes Interesse daran, dass der wahre (und nicht ein zu niedriger) Preis im Vertrag stehe, weil er sonst bei späterem Verkauf selbst einer höheren Steuerbelastung ausgesetzt wäre.

Warten auf Klärung

In administrativen Hinsicht besteht jedenfalls noch viel Unsicherheit, sagt Karl Binder, Rechtsanwalt und Spezialist für Immobilienrecht und Vermögensnachfolge bei Wolf Theiss. Klar ist nur, dass die Notare und Anwälte nach dem Willen des Gesetzgebers ab 1. Jänner 2013 die neue Steuer für den Immobilienverkäufer berechnen und an das Finanzamt abführen sollen.

„Dabei müssen sie sich letztlich darauf verlassen, dass alle Angaben der Parteien richtig sind – und müssen dann dafür einstehen", sagt Binder. „Im Zweifelsfall wird man daher die Selbstberechnung der ImmoESt vielleicht lieber doch nicht durchführen, sondern den Weg der Veranlagung wählen, also beim zuständigen Finanzamt eine Steuererklärung abgeben." Das jedoch würde dem Fiskus die ganze Arbeit der Berechnung aufhalsen und einen dicken Strich durch das Konzept der ImmoESt-Erfinder machen. Schon jetzt sind die Finanzämter

Sehr wichtig: Die Ausnahmen

Wie schon bisher gibt es zwei wichtige Befreiungsbestimmungen bei der Immobilienertragsteuer: Sie gilt nicht für den Verkauf des eigenen Hauptwohnsitzes und für Gebäude, die selbst hergestellt sind. Eigenheime und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden sind von der Besteuerung ausgenommen, wenn sie zwischen Anschaffung und Veräußerung durchgehend für mindestens zwei Jahre der Hauptwohnsitz des Verkäufers waren. Oder aber sie waren innerhalb der letzten 10 Jahre für mindestens fünf Jahre durchgehend der Hauptwohnsitz. Letztere Bestimmung ist für geschiedene Ehepartner gedacht, die schon vor dem Verkauf aus der gemeinsamen Wohnung ausgezogen sind: sie würde sonst die 25%-Steuerkeule treffen, so Experte Stingl.

Selbst hergestellte Gebäude sind von der neuen Steuer befreit, was den Gebäude-Anteil am Verkaufsgewinn betrifft; für den Grundanteil fällt die 25%-Besteuerung sehr wohl an. Und es besteht eine wichtige Ausnahme: Sie dürfen in den letzten 10 Jahren vor dem Verkauf nicht der Erzielung von Einkünften gedient haben. Es ist nicht ganz klar, was der Gesetzgeber genau unter selbst hergestellt versteht: Der Steuerpflichtige muss das finanzielle Baurisiko tragen, also das Gebäude selbst oder durch einen Bauunternehmer errichtet haben. Ob z.B. Fertighäuser (zu einem Pauschalpreis gekauft) darunter fallen gilt als fraglich.

Pech bei Sanierung oder Dachbodenausbau

Auf jeden Fall nicht „selbst erstellt" sind sanierte oder renovierte Gebäude. „Das gilt auch für den Ausbau eines Dachbodens in einem Althaus, bei der diese Befreiungsbestimmung daher nicht zur Anwendung kommen darf", mahnt Stingl.

– nicht zuletzt auch aufgrund der gut etablierten Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durch die Anwälte und Notare – personell nicht übermäßig gut ausgestattet, wie es heißt. „Es würde also wahrscheinlich erhebliche Verzögerungen geben, und das bedeutet: Es wird erst viel später ins Grundbuch eingetragen, was der Markt nicht goutieren würde." Ein Erlass, der die Spielregeln erläutert und die Gefahrenpotenziale entschärft, wäre hilfreich, so Binder.

Da könnte mehr kommen

Ein Blick in die Zukunft zeigt freilich nicht nur Abwicklungsprobleme – es könnten auf die Österreicher insgesamt noch viel größere Brocken zukommen. „Die Immobilienertragsteuer ist bekanntlich Teil des Stabilitätsgesetzes – und bei dem stellt sich doch sehr die Frage, ob es überhaupt so viel Geld für den Staatshaushalt bringt wie erwartet. Ein weiterer wichtiger Teil ist beispielsweise die Finanztransaktionssteuer, und die kommt wohl eher nicht", sagt Oberlechner: „Ich glaube daher, dass wir bei der Immobilienbesteuerung möglicherweise noch nicht am Ende der Fahnenstange sind."

Einheitswerte im Visier

So bahnt sich wohl bei den sogenannten Einheitswerten eine Erhöhung an – das sind jene fiktiven und derzeit sehr niedrigen Wertbeträge, auf Basis derer der österreichische Staat derzeit etwa im Fall von unentgeltlichen Liegenschaftsübertragungen die Grunderwerbsteuer einhebt.

„Wenn wirklich eine Anhebung der Einheitswerte kommt, wird das viel mehr Österreicher betreffen und viel größere Summen in Bewegung bringen, als jetzt bei der ImmoESt", sagt Oberlechner. □

Betriebsgrundstücke und Vermietung

Auch bei Betriebsvermögen gilt seit 1. April 2012 die neue 25%ige Immobilienertragsteuer, so Steuerexperte Walter Stingl. Bei Altvermögen ist so wie bei Privatvermögen hier die Pauschalierung mit 3,5% Besteuerung (bzw. 15% bei Umwidmungen) anzuwenden. Auch die übrigen Bestimmungen gelten analog. Anders als bei Privatvermögen kann jedoch der Inflationsabschlag bei Gebäuden nicht geltend gemacht werden, sondern beschränkt sich auf das Grundstück. Weil Gewinne aus dem Verkauf von Grund und Boden nun im Privat- wie im Betriebsvermögen gleich besteuert werden (eben mit 25%), treten keine nachteiligen Folgen mehr ein, wenn betriebliche Grundstücke ins private Immo-Vermögen überführt werden. Für Gebäude gilt das nicht, bei ihnen wird durch die Übertragung ein (zu besteuernder) Gewinn realisiert.

Ausnahme Grundstückshandel

Wer betrieblich mit Grundstücken handelt, für den gibt es keine Immobilienertragsteuer: er oder sie bezahlt auf die Gewinne, die dadurch erzielt werden, die Tarifsteuer – also die gewöhnliche Einkommensteuer (ESt) von bis zu 50%. Üblicherweise wird dies höher sein als die 25% Immobilienertragsteuer, daher kommt es vor allem auf die Anzahl der Grundstücke an, ob die Immosteuer anfällt oder bis zu 50% ESt bezahlt werden muss.

Umsatzsteuer-Falle bei Vermietung

Wichtige Änderungen gibt es bei Vermietung. Ab 1. September 2012 (mit Verzögerung, damit die Marktteilnehmer sich darauf einstellen können) darf der Vermieter bei der Vermietung seiner Immobilie nur dann noch Umsatzsteuer einheben (und damit einhergehend Vorsteuer auf die von ihm selbst im Zusammenhang mit der Immobilie bezahlten Waren und Leistungen abziehen), wenn der Mieter selbst vorsteuerabzugsberechtigt ist. Bei Ärzten, Banken, Versicherungen, öffentlich-rechtlichen Körperschaften ist das nicht der Fall!
Wenn ein Gebäude mehrere Mieter hat, dann müssen 95 Prozent der Mietumsätze mit vorsteuerabzugsberechtigten Mietern gemacht werden. Der Gesetzgeber geht sogar soweit, dass er den Vermieter verpflichten will, sich von seinen Mietern einen Nachweis geben zu lassen. Diese sollen ihrem Vermieter also künftig anscheinend ihre Umsatzsteuervoranmeldungen offenlegen. „Man hat hier das Kind mit dem Bade ausgeschüttet; diese Bestimmung geht viel zu weit", so Experte Stingl. Maßgeblich für die neue Regelung ist der 1.9. 2012: Bereits davor begonnene Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht betroffen.

Wichtig ist auch, dass der Gesetzgeber in diesem Zusammenhang die sogenannte „Vorsteuerberichtigungszeit" verlängert hat, und zwar von 10 auf 20 Jahre. Das Umsatzsteuergesetz (UStG) sieht nämlich vor, dass die Berechtigung zum Vorsteuerabzug nachträglich entzogen werden kann, wenn sich innerhalb einer gewissen Zeit jene Umstände ändern, die für den Vorsteuerabzug maßgebend waren. Also dann, wenn ein Vermieter zunächst Umsätze macht, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen, später aber nicht mehr.

Galt bisher eine Betrachtungszeit (sozusagen ein Durchhaltezeitraum) von 10 Jahren, so sind es künftig 20 Jahre. In dieser Zeit darf die Immobilie zum Beispiel nicht ins Privatvermögen übergehen. Im Wesentlichen sollen mit dieser Regelung Vorsorgewohnungen getroffen werden, so Stingl: „Wenn diese mit Vorsteuerabzug errichtet oder erworben wurden, musste man sie 10 Jahre lang mit 10% Umsatzsteuer vermieten und konnte sie dann ab dem 10. Jahr steuerfrei verkaufen oder unecht steuerbefreit vermieten." Künftig geht das erst nach 20 Jahren. Wichtig zu wissen ist, dass dies nur für neue Objekte gilt. „Bei Vermietung zu Wohnzwecken und erstmaliger Nutzung bzw. Verwendung bereits vor dem 1. April 2012 bleibt es bei der 10jährigen Berichtigungszeit. Ein nachträglicher Mieterwechsel ist in diesem Fall unerheblich", so Stingl.

DLA Piper Weiss-Tessbach-Partner Franz Althuber

© DLA Piper

Gastbeitrag

Auswirkungen der neuen Immobiliensteuer

Franz Althuber* und Daniel Varro von der internationalen Sozietät DLA Piper Weiss-Tessbach über die neue Steuer, die Leidtragenden und verfassungsrechtliche Bedenken.

Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 wurde die generelle Steuerpflicht von Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien normiert. Seit dem 1. April 2012 sind diese - auch im Privatvermögen - stets steuerpflichtig. Steuerfrei bleibt jedoch weiterhin die Veräußerung von Eigenheimen und selbst hergestellten Gebäuden.

Der folgende Beitrag soll einen kurzen Überblick über die wesentlichen Auswirkungen der neuen Immobilienertragsteuer geben.

1. Allgemeines zur neuen Immobiliensteuer

Der Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien unterliegt nunmehr grundsätzlich der Immobiliensteuer iHv 25%. Ab einer Behaltedauer von 10 Jahren kann eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2% pro Jahr, insgesamt gedeckelt mit 50%, geltend gemacht werden.

Für Altimmobilien, bei denen die bisher existierende Spekulationsfrist (im Regelfall 10 Jahre) bereits abgelaufen ist (Erwerb vor dem 1. April 2002), besteht jedoch alternativ die Möglichkeit, die Steuerbelastung pauschal zu berechnen.

Die Pauschalsteuer beträgt dabei 15% des Veräußerungserlöses (nicht des Gewinnes!), wenn das Grundstück nach dem 1. Jänner 1988 in Bauland umgewidmet wurde.
Erfolgte hingegen keine Umwidmung bzw keine Umwidmung nach dem 1. Jänner 1988, so können pauschal 3,5% des Veräußerungserlöses entrichtet werden.

2. Auswirkungen auf Beteiligte

Die größte Auswirkung hat die neue Rechtslage für Rechtsanwälte und Notare, da diese Berufsgruppen die Immobiliensteuer zukünftig selbst berechnen müssen und auch für die Richtigkeit der Selbstberechnung haften.

Die Strukturierung von Immobilientransaktionen wird beratungs- und somit auch kostenintensiver, zumal nur bestimmte mit dem Kauf bzw Verkauf zusammenhängende Nebenkosten steuerlich berücksichtigt werden dürfen. So ist etwa maßgeblich,

© DLA Piper

Daniel Varro, Rechtsanwaltsanwärter bei DLA Piper

ob der Käufer oder der Verkäufer die Nebenkosten zu tragen hat.

3. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Da die Steuerbelastung für Altimmobilien bedeutend niedriger sein kann als für Neuimmobilien, werden Eigentümer von Altimmobilien den Verkauf nach Möglichkeit vermeiden, zumal die begünstigende Regelung kein Ablaufdatum hat.

Darüber hinaus reduziert die Steuerbelastung den Veräußerungsgewinn, sodass auch dieses Argument zu einer Verknappung des Angebotes und zur Erhöhung der Immobilienpreise führt, die man am Markt bereits heute beobachten kann.

Die von einigen Stimmen in der Literatur prognostizierte "Unehrlichkeit", wonach zukünftig ein Teil des Veräußerungserlöses legal und ein anderer Teil >schwarz< geleistet werden wird, ist demgegenüber unseres Erachtens unwahrscheinlich, weil im Rahmen der Neuregelung auch der Käufer ein erhebliches Interesse hat, die wahren Anschaffungskosten bei einer späteren Veräußerung nachweisen zu können. Dies deshalb, weil er ja selbst Abgaben auf die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten zu entrichten hat.

4. Änderung der Rentabilität für Unternehmen

Werden Immobilien im Betriebsvermögen gehalten (z.B. Betriebsgrundstücke), war die Veräußerung solcher Immobilien bereits vor dem 1. April 2012 stets steuerpflichtig.

Nur im Privatvermögen gehaltene Immobilien konnten bisher - nach Ablauf der Spekulationsfrist - steuerfrei veräußert werden.

Daher sind die Auswirkungen auf die Rentabilitätsberechnung im Privatvermögen - im Gegensatz zum Betriebsvermögen - bedeutend größer. Allerdings sind die umsatzsteuerrechtlichen Änderungen im Zuge des 1. Stabilitätsgesetzes für Unternehmen von großer Wichtigkeit und führen bereits heute zur Neukalkulation der Rentabilität von Immobilieninvestitionen.

5. Verlustausgleich - Verlustvortrag

Wie bisher dürfen Verluste aus privaten Grundstücksveräußerungen nur mit Gewinnen aus anderen privaten Grundstücksveräußerungen, nicht jedoch mit anderen Einkünften, ausgeglichen werden. Ein Verlustvortrag ist ebenfalls nicht möglich.

Diese starke Einschränkung ist mit der Regelung für die Kursgewinnsteuer auf Wertpapiere vergleichbar. In beiden Fällen trifft jedoch die Einschränkung nur den privaten Bereich.

Dagegen sind Verluste im betrieblichen Bereich im Regelfall ausgleichs- und vortragsfähig. Diese Unterscheidung erscheint unseres Erachtens verfassungsrechtlich bedenklich. □

** Dr. Franz Althuber LL.M. ist Partner, MMag. Dr. Daniel Varro ist Rechtsanwaltsanwärter bei DLA Piper Weiss-Tessbach in Wien*

© Schönherr

Michael Lagler, Schönherr: "Erwarten verstärkte Transaktionstätigkeit im Immobilienbereich."

Immobilienrecht als Arbeitsgebiet

Praxisbereich Real Estate: Wohin geht es?

Michael Lagler, Leiter Praxisgruppe Immobilien bei Schönherr, im Gespräch über Status Quo, Chancen und Zukunft seines Arbeitsgebiets in Österreich und CEE.

Recht.Extrajournal.Net: *Wie bewerten Sie aktuell den Bereich Immobilien aus Sicht einer Wirtschaftskanzlei?*

Michael Lagler: Der Beratungsbedarf im Bereich Immobilien hat sich für Wirtschaftskanzleien in den Jahren bis 2008 sehr stark entwickelt. Das war auch auf die Investitionstätigkeit österreichischer Immobilienentwickler in CEE/SEE zurückzuführen. Es waren ja praktisch alle Developer in CEE/SEE vertreten. Jene Wirtschaftskanzleien mit CEE/SEE Schwerpunkt wuchsen auch in Wien überproportional.

Nach 2008 kam es zu einer Anpassung sowohl der inhaltlichen Beratungstätigkeit als auch der Beratungsteams. Transaktionen und Developments stagnierten oder gingen sogar zurück. Das gilt sowohl für Österreich wie auch für einzelne Länder in CEE/SEE. Es gibt natürlich Ausnahmen: Im Produktbereich hat in Österreich das Zinshaus und die Vorsorgewohnung eine starke Nachfrage erfahren. Insbesondere Privatstiftungen haben auf der Suche nach risikoarmen mittel- bis langfristigen Investitionsmöglichkeiten den Markt nach passenden Häusern durchkämmt. Sieht man sich die Länder an, in denen Schönherr tätig ist, so hält die starke Nachfrage und die Bautätigkeit in Polen und der Türkei an. Hier gibt es auch Entwicklungspotential für uns.

Länder wie Rumänien, Bulgarien und Slowenien sind aus dem Fokus internationaler Investoren gerückt. Jene, die geblieben sind, versuchen ihre Produkte zu optimieren. Für die nahe Zukunft erwarten wir verstärkte Transaktionstätigkeit, die von Fonds, Banken und institutionellen Investoren ausgehen wird.

Erwarten Sie, dass der Bereich Immobilien für österreichische Anwaltssozietäten weiter an Bedeutung zunehmen wird?

Lagler: Hier ist zwischen Großkanzleien und kleineren Einheiten zu unterscheiden. Während kleinere Kanzleien ihre Beratungstätigkeit oft auf den An- und Verkauf von Immobilien und Mietrecht beschränken, finden sich in Großkanzleien regelmäßig hochspezialisierte Einheiten, die den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie von der Projektentwicklung samt Finanzierung über die Vermietung bis zum Verkauf rechtlich begleiten.

Dabei wird die Spezialisierung zunehmen und immobilienwirtschaftliches Verständnis vorausgesetzt. Aufgrund der Spezialisierung wird die Bedeutung des Bereichs zunehmen.

Will Schönherr hier ausbauen?

Lagler: Schönherr baut den Bereich laufend personell und inhaltlich aus. Derzeit beschäftigen wir uns mit Fragen zur Sozialimmobilie, dem demographischen Wandel und Anforderungen an Immobilien in der Zukunft: Die Immobilienpreise sind stark gestiegen; Einkommen haben diese Steigerung nicht erfahren. Familien können sich die Schaffung von Wohnraum im Eigentum immer schwerer leisten. Der Finanzierungszeitraum wird immer länger. Die Immobilie sollte

daher ein Leben lang >halten<, und die Anforderungen eines Familienhaushalts und später einer >betreuten Wohnung< erfüllen.

Wie sehen Sie die Auswirkungen der neuen Immobiliensteuer?

Lagler: Die Immobilienbesteuerung betrifft ja hauptsächlich den privaten Bereich. Wir konnten bislang kaum Auswirkungen auf dem Markt feststellen.

Insbesondere kam es nach unserer Beobachtung zu keinen Panikverkäufen. Dies könnte auch daran liegen, dass die Zeit zwischen den ersten Gerüchten und dem Inkrafttreten schlichtweg zu kurz war. Lediglich bereits laufende Transaktionen wurden mit mehr Nachdruck betrieben. Die andauernde Diskussion über die Entwicklung der Eurozone hat jedenfalls mehr Auswirkung: Slogans wie „Grundbuch statt Sparbuch“ oder >Investieren in reale Werte< sind allerorts zu hören. Es wird kaum verkauft. Eine Verknappung insbesondere im Bereich Wohnungen ist zu beobachten. Vorsorgewohnungen, die sich unter anderem aufgrund günstiger Finanzierungsmöglichkeiten derzeit noch rechnen, sind trotz gestiegener Preise und hoher Verwaltungskosten begehrt. Zu beachten ist, dass sich der Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 auf 20 Jahre verlängert hat.

Was halten Sie davon, dass die Immo-Steuer wie die Grunderwerbsteuer durch Anwälte und Notare eingehoben werden soll?

Lagler: Notare und Rechtsanwälte sind an diese Art Unterstützungsleistungen zu Gunsten des Staates schon gewöhnt. Die Einhebung und Abfuhr der neuen Immobilienertragssteuer für Grundstücksveräußerungen im privaten Bereich erfolgt wie bei der Grunderwerbsteuer durch Parteienvertreter. Zwingend ist dies aber erst ab 1.01.2013. Viele Parteienvertreter bieten dieses Service aber bereits für Veräußerungen zwischen 01.04. und 31.12.2012 an.

Alternativ können die steuerpflichtigen Verkäufer die Immobilienertragssteuer in diesen Zeitraum auch im Rahmen ihrer Einkommenssteuererklärung für 2012 abführen.

Wie bewerten Sie das Stabilitätsgesetz 2012 aus immobilienrechtlicher Sicht?

Lagler: Rückwirkende Eingriffe in wohlerworbene Positionen und Rechte ohne Einschleifregelungen und Übergangsrechte sind immer problematisch. Das kümmert die Politik aber wenig, geht es doch darum, schnelles Steuergeld zur Budgetsanierung zu lukrieren. Aus immobilienrechtlicher Sicht war nach Einführung der Wertzuwachssteuer bei Wertpapieren die Immobilienertragssteuer zu erwarten. Das Gesetz hat nicht nur negative Auswirkungen: Personen mit durchgerechneten Steuersätzen über 25%, deren Verkauf einer Immobile unter keinen der Ausnahmetatbestände (z.B. Veräußerung von Eigenheim) fällt und ein Spekulationsgeschäft ist, zahlen nunmehr >nur< 25% der jeweiligen Bemessungsgrundlage. Insgesamt betrachtet ist das Stabilitätspaket ein überhasteter Kniefall der Politik vor Ratingagenturen zu Lasten der Bevölkerung ohne tiefgreifende, langfristige Strukturreformen und ohne Aussicht auf Besserung. □

Bücher und Konferenzen

Zulässigkeit von Vertragsklauseln in Mietverträgen (Immolex 5/2012 Schwerpunktheft)
Für Vertragsverfasser ist die Kenntnis der Beurteilungskriterien des OGH von wesentlicher Bedeutung, so der Verlag Manz. Das Schwerpunktheft widmet sich einer jüngst ergangenen neuen Entscheidung und deren Bedeutung für weitere, ähnlich gelagerte Fälle.

Deloitte: Immobilienbesteuerung NEU (Konferenz)
Aktuelles und Praxisfragen der Immobilienbesteuerung durch das StabG 2012 (Konferenz am 13. Juni 2012).
Das Thema Immobilien wird von Deloitte-Experten unter Berücksichtigung der wesentlichen steuerlichen Gesichtspunkte behandelt.

Handbuch Immobilien & Steuern (Stingl/Nidetzky). PPL-Handbuch vom Miet- und Wohnrecht zum Steuerrecht samt Immobilienveranlagung / Grundwerk inkl. 20. ALU
Das Handbuch (Manz) schildert ausgehend vom Zivilrecht für Immobilienfragen die steuerlichen Folgewirkungen. Neu in der 20. Aktualisierungslieferung sind u.a. laut Verlag: Neuerungen im Stiftungseingangssteuergesetz; Budgetbegleitgesetz 2012; Kapitalerträge aus Fonds und Stiftungen u.a.

Immobilienbesteuerung (Haunold / Kovar / Schuch / Wahrlich)
Das Werk bietet laut Linde Verlag in für die Praxis aufbereiteten Einzelbeiträgen eine Analyse der Besteuerung von Immobilieninvestitionen aus nationaler und internationaler Sicht. Neben den steuerlichen Auswirkungen der Immobilienveranlagung durch Privatpersonen, Kapitalgesellschaften, Privatstiftungen und Immobilieninvestmentfonds werden steuerliche Aspekte der Immobilienfinanzierung ebenso beleuchtet wie Gestaltungsvarianten im Zusammenhang mit der Übertragung von Liegenschaften, der Einräumung von Fruchtgenuss und der Investition in ausländische Immobilien. Die Neuregelungen durch Einführung der Immobilienertragsteuer (Stabilitätsgesetz 2012) werden behandelt (geplanter Erscheinungstermin: 10.6.2012)

© Taylor Wessing e|n|w|c

Raimund Cancola, TaylorWessing e|n|w|c

Aktuell: Wirtschaftskanzleien

e|n|w|c fusioniert mit Taylor Wessing

e|n|w|c fusioniert mit der deutsch-britischen Kanzleiengruppe Taylor Wessing und wird als Competence Center für CEE/SEE innerhalb der Gruppe positioniert.

Ab sofort ist die österreichische Wirtschaftskanzlei e|n|w|c als „TaylorWessing e|n|w|c Rechtsanwälte“ Teil der internationalen Kanzleiengruppe Taylor Wessing – eines Big Players mit 900 Anwälten. e|n|w|c wird dabei das „CEE/SEE Competence Center“; e|n|w|c-Managing Partner Raimund Cancola zieht in die nun aus fünf Personen bestehende höchste Entscheidungsebene, das International Management Board der Gruppe ein.

Die Gründe für die Fusion

Im Gespräch erklärt Cancola die Gründe für den Zusammenschluss und schildert, warum man die Krise im Osten nur positiv erlebt habe.

e|n|w|c habe über die Jahre wegen der Expertise in Osteuropa mehrere Angebote von großen Kanzleien erhalten; vor allem von Kanzleien aus den USA, Großbritannien und Deutschland. „Unsere Absagen waren begründet durch die einseitigen Angebote. Wir wollten die Krawatten tragen, die wir uns selber aussuchen. Bei US-amerikanischen oder englischen Sozietäten wäre das nicht möglich gewesen. Und bei den Angeboten von deutschen Kanzleien hätten wir unsere Eigenständigkeit aufgegeben, aber hätten keine Internationalität erreicht - weil zu klein“, so Cancola. Vor einein-einhalb Jahren wurde man von Taylor Wessing angesprochen. Hauptargumente für die Fusion seien die Beibehaltung der Eigenständigkeit von e|n|w|c und die Vorteile von Taylor Wessing (strategische Position als Gateway zu Kontinentaleuropa, den USA und Asien) gewesen. „Taylor Wessing geht selber auf eine deutsch-englische Fusion zurück. Es ist eine gewachsene Kultur, die im Kern von beiden Seiten gleichberechtigt gestaltet wurde“, so Cancola.

Osteuropa und die Krise

Zum Thema Osteuropa: Prinzipiell habe man die Krise dort gespürt, so Cancola. Real Estate sei sehr „ruhig“ gewesen, Private Equity für ein Jahr lang „nicht vorhanden“. Für strategische Investoren habe man weniger Transaktionen betreut, dafür aber intensiver. Insgesamt habe man die Krise im Osten aber nur positiv erlebt; sogar in Ungarn. "Dort hatten wir 2011 unser bestes Jahr.“ □

Die Fakten: Taylor Wessing & e|n|w|c

Über Taylor Wessing
Taylor Wessing entstand durch Fusion einer britischen und deutschen Kanzlei und verfügt über rund 900 Anwälte an 22 Standorten in Europa, dem Mittleren Osten und Asien. Schwerpunkte liegen u.a. im Gesellschaftsrecht, bei Finanzierungen, Immobilienrecht, im Gewerblicher Rechtsschutz und Privatvermögen.

Über e|n|w|c
e|n|w|c wurde 1986 in Wien gegründet und eröffnete in den letzten Jahren sechs weitere Büros in Mittel- und Osteuropa.

© Schönherr

Schönherr-Managing Partner Christoph Lindinger: „Bis jetzt gute Erfahrungen“

Aktuell: Märkte

Schönherr expandiert in die Türkei

Für die Sozietät Schönherr ist die Türkei ein Ausbaugebiet: Wegen ihrer starken Konjunktur und der strategischen Lage zwischen dem Nahen Osten und Russland.

Die internationale Anwaltssozietät Schönherr expandiert in die Türkei. Anders als andere Kanzleien hat Schönherr nicht einen >Turkish Desk< - also eine türkischsprachige Anlaufstelle in Wien - sondern fusioniert mit einer Kanzlei in Istanbul: Seit Anfang des Jahres ist der Merger beschlossen, die Umsetzung ist gerade am Laufen, erklärt Christoph Lindinger, Managing Partner von Schönherr.

Polen und die Türkei stark

Die Türkei sei einer der vielversprechendsten Märkte in Europa. „Zwei Länder können in Europa im Moment ein positives Wachstum vorweisen. Das sind die Türkei und Polen. Grund für uns dorthin zu expandieren“, so Lindinger. Mit der Expansion sei man auch in einer Vorreiterrolle, da Schönherr eine der ersten deutschsprachigen Anwaltskanzleien sei, die den Weg an den Bosporus antritt.

Strategisch gut positioniert

Selbst wenn in ein paar Jahren ein Rückgang des Wirtschaftswachstums in der Türkei eintreten sollte, sei die Türkei trotzdem „hervorragend positioniert zwischen dem Nahen Osten und Russland“ und dadurch strategisch höchst interessant, erklärt Lindinger.

„Die Türkei ist das neue China für Österreich. Früher hat man in Österreich immer nach Osteuropa geschaut, jetzt nimmt diese Rolle verstärkt die Türkei ein. So sind zum Beispiel gerade im Bereich Energie im Moment alle Augen auf die Türkei gerichtet“, so Lindinger.

Positive Erfahrungen

Bisher habe man durchwegs positive Erfahrungen mit der Rechtsbranche in der der Türkei gemacht: Die Behörden funktionieren gut und viele Rechtsbereiche seien Schönherr bereits gut bekannt. „Wir beraten hier Investoren von beiden Seiten: Türkische Investoren die in Österreich investieren und umgekehrt. Das Interesse ist von beiden Seiten da.“ □

WOLF THEISS

ALBANIA AUSTRIA BOSNIA & HERZEGOVINA BULGARIA CROATIA CZECH REPUBLIC
HUNGARY ROMANIA SERBIA SLOVAK REPUBLIC SLOVENIA UKRAINE

EINE DER FÜHRENDEN RECHTSANWALTSSOZIETÄTEN IN ZENTRAL-, OST- UND SÜDOSTEUROPA (CEE/SEE)

In den mehr als 50 Jahren unseres Bestehens sind wir zu einem Unternehmen mit mehr als 300 Juristen und 12 Standorten gewachsen und bieten unseren Klienten rechtliche Beratung bei grenzüberschreitenden Projekten in der dynamischen CEE-/SEE-Region.

Lernen Sie uns näher kennen unter: www.wolftheiss.com