

IN KÜRZE

Seminar zu
Stiftungen 2.0

Die ARS Akademie veranstaltet am 16. und 17. April 2013 in Wien zwei Seminare zum Thema „Steuerrecht und Reparatur-Notwendigkeiten bei Stiftungen“. Einerseits wird das aktuelle Stiftungssteuerrecht beleuchtet (die Auswirkungen des SchenkMG 2008, der StiftungRL 2009 sowie vor allem des Budgetbegleitgesetzes 2011–2014), aber auch darauf aufbauende Steueroptimierungsmöglichkeiten für die Privatstiftung und ihre Begünstigten besprochen. Schwerpunkt wird die Besprechung der Neuerungen bei der Stiftungsbesteuerung (inklusive Änderungen durch das BBG 2011–2014) sein. Details auf www.ars.at

Erben und
Finanzamt

Ein Vertreter einer Erbengemeinschaft kann gem. § 81 BAO nicht mehr durch das Finanzamt bestellt werden, wenn die Erbengemeinschaft nicht mehr aufrecht ist. Die Erbengemeinschaft endet mit der Einantwortung oder mit dem vorherigen Erbverzicht der übrigen Erben. Quelle: LeitnerLeitner

Lichtenstein
und Co.

Stiftungen spielen trotz aller steuerlichen Veränderungen bei der Nachfolgeplanung, dem Vermögenserhalt, als Unternehmensholding und im gemeinnützigen Bereich eine wesentliche Rolle. Im „Stiftungshandbuch“ stellen die Autoren Nikolaus Arnold (Arnold Rechtsanwälte) und Christian Ludwig (Partner bei BDO Austria) die stiftungsrechtlichen und steuerlichen Bestimmungen zur österreichischen Privatstiftung der liechtensteinischen Stiftung gegenüber. Erschienen im Linde Verlag (derzeit nur online), 88 €, die zweite Auflage erscheint Anfang Juli 2013.

Unternehmer-
Tag in Göttweig

Am 3. und 4. Mai 2013 veranstaltet der Verein zur Forschung und Förderung von Familienunternehmen den 1. Familienunternehmen-Tag auf Stift Göttweig. Themen sind unter anderem das Erbrecht sowie die Familienstiftung. Quelle: Webseite der DSC Rechtsanwälte (dsc.at) unter „Seminare“.

IMMOBILIENSTIFTER Steuerliche Rahmenbedingungen haben sich geändert – Überprüfung notwendig

Immobilientransaktionen können teuer werden



Immobilien wie Zinshäuser gelten bei Stiftern als sichere Alternative, um Stiftungsgelder zu parken – diese sollten jetzt überprüft werden

Veränderungen im Umsatzsteuerrecht bringen Stifter auf den Plan. Eine Überprüfung der Immobilienbesitzer wird von Experten dringend empfohlen.

Heiß begehrt ist die Immobilie als Kapitalanlage – laufende Mieterlöse und potenzielle Wertsteigerungen der Substanz machten die Immobilie in der Vergangenheit auch für Privatstiftungen höchst attraktiv. Das letzte Jahr brachte mit dem Stabilitätsgesetz 2012 wichtige Neuerungen. Unter anderem fallen Privatstiftungen seit dem 1. April 2012 nun auch mit Gewinnen aus Veräußerungen von Immobilien unter das Regime der Zwischenbesteuerung – unabhängig von der Behalddauer der Immobilie.

Auch aus umsatzsteuerlicher Sicht hat sich einiges getan – vermietet die Privatstiftung an Ärzte, Banken, Versicherungen, Zahntechniker oder andere nicht umsatzsteuerpflichtige Einrichtungen, darf seit 1. September 2012 keine Umsatzsteuer mehr auf die Miete aufgeschlagen werden – dies kann wesentliche Nachteile in Bezug auf den Verlust der Vorsteuer von laufenden Kosten und Investitionen in das je-

weilige Objekt mit sich bringen. Nicht unberücksichtigt bleiben dürfen zwei Verwaltungsgerichtshofurteile aus dem Jahr 2011 betreffend umsatzsteuerliche Problemfelder im Zusammenhang mit der Widmung der Wohnsitzimmobilie des Stifters an die Stiftung, welche nach Adaptierungsarbeiten im Wege eines Mietvertrages zur Verfügung gestellt wird.

Neu besteuert

Bei der Besteuerung von Immobilienverkäufen einer Privatstiftung gilt es nunmehr zu unterscheiden: Während Gewinne aus dem Verkauf zur Verwaltung gehaltener Immobilien (Zinshäuser, unbebaute Grundstücke) generell der 25-prozentigen Zwischensteuer unterliegen – die nach Maßgabe kapitalertragsteuerpflichtiger Zuwendungen gutgeschrieben werden kann – werden Veräußerungsgewinne aus dem betrieblichen Bereich der Privatstiftung (z.B. land- und forstwirtschaftliches Vermögen, steuerlich gewerblicher Grundstückshandel) der endgültigen Körperschaftsteuerbelastung in Höhe von 25 Prozent unterworfen.

Letztendlich unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von verwalteten Immobilien auf Ebene der Begünstigten 25 Prozent Kapitalertragsteuer. Bei betrieblichen

Gewinnen fällt eine Gesamtsteuerbelastung von 43,75 Prozent an – 25 Prozent Körperschaftsteuer auf Ebene der Stiftung und 25 Prozent Kapitalertragsteuer bei Zuwendung an die Begünstigten.

Die umsatzsteuerlichen Neuerungen des Stabilitätsgesetzes 2012 haben dazu geführt, dass ab dem 1. September 2012 abgeschlossene Mietverträge darauf zu prüfen sind, ob umsatzsteuerpflichtig vermietet werden darf. Nur wenn der Mieter selber Umsätze ausführt, die umsatzsteuerpflichtig sind, darf noch zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung optiert werden.

Ausnahme

Der Wechsel zur steuerfreien Vermietung kann weitreichende Folgen für Ausgaben des Vermieters im Zusammenhang mit dem Mietobjekt haben – vergangene Investitionen (innerhalb des zehn- bzw. 20-jährigen Berichtszeitraumes), laufende Ausgaben und zukünftige Investitionen werden teurer, da die Vorsteuer im Ausmaß der steuerfreien Vermietung zum Kostenfaktor wird. Eine Ausnahme besteht allerdings: Wurde durch den Eigentümer der Immobilie bereits vor dem 1. September 2012 mit der Errichtung eines Objekts begonnen, steht die Option auch zukünftig zu. Der Clou dabei: Hat die Privatstiftung ein Ob-

jekt in einer Tochter-Errichtungsgesellschaft errichtet, könnte die Optionsberechtigung durch einen Share Deal weiterveräußert werden. Denn der direkte Eigentümer der Immobilie, die Errichtungsgesellschaft, ändert sich durch einen solchen Vorgang nicht. Es bleibt abzuwarten, wie das weiterführbare Recht auf die Option zur steuerpflichtigen Vermietung den Kaufpreis einer Immobilie beeinflusst.

Vorsteuern abziehen

Eines weiteren umsatzsteuerlichen Problems im Zusammenhang mit Immobilien hat sich der Verwaltungsgerichtshof angenommen. In der Vergangenheit war immer wieder strittig, inwieweit eine Privatstiftung Vorsteuern aus Errichtungs- und Sanierungsaufwendungen für den Familiensitz der Stifterfamilie (der von der Privatstiftung angemietet wird) abziehen darf. Im Wesentlichen sind folgende Kriterien zu erfüllen, um den Vorsteuerabzug nicht zu gefährden:

- Das Mietverhältnis muss fremdlich gestaltet sein – insbesondere hinsichtlich der Höhe des Mietzinses, der zumindest eine „marktkonforme“ Rendite der Investitionskosten ermöglichen muss.
- Die Vermietung darf nicht bloße Erfüllung des Stif-

tungszweckes sein – es ist zu empfehlen, in der Stiftungserklärung festzuhalten, dass die Immobilienveranlagung der Einnahmenerzielung dient.

Stiftern und solchen, die es noch werden wollen, sei daher dringend empfohlen, vor Umsetzung eines „Eigenheimprojektes“ zu prüfen, ob die spezifischen Voraussetzungen erfüllbar sind oder ob eine alternative Vorgehensweise möglicherweise steuerlich attraktiver sein könnte.



Manfred Schwarz

Partner bei Schwarz Kallinger Zettler Wirtschaftsprüfung Steuerberatung GmbH

Florian Schmidl



Manager bei Schwarz Kallinger Zettler Wirtschaftsprüfung Steuerberatung GmbH

Ihr Vermögen in besten Händen.

www.kathrein.at | www.stiftungsoffice.at



KATHREIN PRIVATBANK
Vermögen sorgsam vermehren.