

Spannend: Die Steuerreform in Bezug auf Betriebsliegenschaften und Grundverkehr



Alexander Mirtl ist Experte für Wirtschaftsrecht, Stiftungsrecht und Finanzstrafrecht bei Lughofer Rechtsanwälte in Linz.

Defacto betreffen die Neuregelungen vorwiegend die Grunderwerbsteuer (GrESt), die Immobilienertragsteuer (Immo-EST) und die Gebäudeabschreibung.

Grunderwerbsteuer

Das novellierte Gesetz sieht künftig vor, dass bei unentgeltlichen Transaktionen der Grundstückswert gilt. Am 10. November 2015 wurde eine Verordnung des Bundesministers für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes in Begutachtung versendet. Künftig gilt aber definitiv ein Stufentarif, wonach sich der Steuersatz für die ersten 250.000 € mit 0,5 Prozent, für die nächsten 150.000 € mit 2 Prozent und darüber hinaus mit 3,5 Prozent bemisst. Dieser Stufentarif gilt für unentgeltliche wie auch teilentgeltliche Übertragungsakte, soweit diesen keine Gegenleistungen gegenüber stehen. Für entgeltliche Vorgänge bleibt es beim bisherigen Steuersatz von 3,5 Prozent, wobei bei Betriebsübergaben der Freibetrag auf EUR 900.000,00 erhöht wurde und für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke weiterhin der

einfache Einheitswert – davon 2% GrESt – Bestand hat.

Ab 2016 gilt bei Umgründungen und Anteilsvereinigungen, d.h. Übertragung sämtlicher Geschäftsanteile in eine Hand, dass die Steuerlast 0,5% vom Grundstückswert beträgt. Bei grundstücksbesitzenden Personengesellschaften ist künftig eine Anteilsvereinigung dann anzunehmen, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile an der Gesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen. Bei Kapitalgesellschaften liegt eine Anteilsvereinigung

gleichfalls dann vor, wenn mindestens 95 % aller Anteile in der Hand des Erwerbers oder einer Unternehmensgruppe i.S.d. § 9 KStG vereinigt werden, wobei treuhändig gehaltene Anteile jedenfalls dem Treugeber zugerechnet werden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere bei Konzernen zu prüfen, inwieweit durch Unternehmensgruppen (verbundene Unternehmen) oder Treuhandanteilen in Zukunft mit GrESt-Belastungen zu rechnen ist. Die bisherigen Rechtsprechungsmodelle zu (treuhändig gehaltenen) „Zwerganteilen“ und deren Ausmaß sind aufgrund der Neuregelung nicht mehr anzuwenden.

Gebäudewertabschreibung

Die Gebäudeabschreibung bei Betriebsliegenschaften ohne Nachweis der Nutzungsdauer liegt künftig einheitlich bei 2,5%/Jahr, bei Wohngebäuden bei 1,5%/Jahr. Instandsetzungsaufwendungen sind künftig auf 15 Jahre aufzuteilen.

Immobilienwertsteuer

Der Steuersatz für die Immobilienwertsteuer erhöht sich von 25 % auf 30 %, wobei der Inflationsabschlag zur Gänze entfällt. Sofern zur Regelbesteuerung optiert wurde, ist weiterhin ein Kostenabzug zulässig. Für Altliegenschaften gilt künftig ein Steuersatz von 4,2 %. Demgegenüber ist ein Verlustausgleich im Betriebsvermögen ab 2016 zu 60 % möglich.

www.lughofer.com

Ergänzend dazu Dr. Manfred Schwarz, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Partner Moore Stephens:

Mit der Steuerreform 2015/2016 hat der Gesetzgeber eine neue Bemessungsgrundlage im Grunderwerbsteuergesetz eingeführt – statt dem bislang geltenden, vom Verfassungsgerichtshof in weiten Teilen verworfenen Einheitswert, wird ab 2016 der sogenannte Grundstückswert zur Bemessung der Grunderwerbsteuer insbesondere für unentgeltliche Übertragungen herangezogen. Dieser ist nicht ident mit dem Verkehrswert der Immobilie sondern kann auch, wie wir feststellen, wesentlich darunter liegen. Mit dem Entwurf der Verordnung zur Berechnung des Grundstückswerts hat das BMF zwei Möglichkeiten konkretisiert, um den Grundstückswert zu ermitteln:

Im Rahmen der Pauschalwertmethode wird der Grundstückswert als Summe von Bodenwert und Gebäudewert ermittelt. Zu den wesentlichen Berechnungsparametern zählt der dreifache Einheitswert zum 1.1.1973 des Grund und Boden (ohne Bebauungsabschlag), der Hochrechnungsfaktor mit dem die Wertsteigerung des Grundstücks seit dem 1.1.1973 abgebildet werden soll, der Baukostenfaktor je Bundesland sowie von der Art der Bebauung und dem Alter des



Manfred Schwarz ist Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Wirtschaftsmediator bei Moore Stephens – connect Wirtschaftsprüfung & Steuerberatung GmbH

Gebäudes abhängige Abschläge. Gerade für betriebliche Nutzungen wurden Abschläge zwischen 28,75% und 40% vorgesehen, die den Grundstückswert im Sinne der Steuerhöhe positiv beeinflussen.

Alternativ kann der Grundstückswert aus einem Immobilienpreisspiegel abgeleitet werden. Der Grundstückswert entspricht 71,25% des laut Immobilienpreisspiegel ermittelten Verkehrswerts. Die Verwendung eines Immobilienpreisspiegels ist aber nur insoweit zulässig, als das zu bewertende Grundstück einer Objektkategorie im Immobilienpreisspiegel zugerechnet werden kann und den vorgegebenen Parametern entspricht. Insbesondere für betrieblich genutzte Grundstücke auf denen zum Beispiel Fabrikgebäude stehen, ist diese Berechnungsmethode nicht anzuwenden.

In jedem Fall ist es möglich den gemeinen Wert (der im Wesentlichen dem Verkehrswert der Immobilie entspricht) mittels Gutachten nachzuweisen. Das wird vor allem dann sinnvoll sein, wenn sowohl das Pauschalwertmodell als auch die Ermittlung anhand eines Immobilienpreisspiegels zu unrealistisch hohen Werten führen.

Die ersten Berechnungen nach der im Entwurf vorliegenden Verordnungen zeigen, dass die nach der einen oder anderen Methode ermittelten Grundstückswerte durchaus stark voneinander abweichen können – hier sind insbesondere die gebäudebezogenen Abschläge große Einflussfaktoren.

Es ist jedenfalls dringend zu empfehlen vor der Entscheidung zur Übertragung einer Immobilie vor Jahresablauf eine Vergleichsrechnung durchzuführen. Gerade bei kleineren Immobilien, durch den Stufentarif, und bei betrieblichen Immobilien, durch die Erhöhung des Freibetrags, ist keinesfalls davon auszugehen, dass die Übertragung ab 2016 jedenfalls teurer wird.

www.skz-moorestephens.at

Gefällt mir 2 Personen gefällt das. [Registriere dich](#), um sehen zu können, was deinen Freunden gefällt.

Teilen

0