

# Immobilieninvestitionen in Österreich\*



the 1990s, the number of people with a mental health problem has increased in the UK (Mental Health Act 1983, 1990).

There is a growing awareness of the need to improve the lives of people with mental health problems. The Department of Health (1999) has set out a strategy for mental health care in the UK. The strategy is based on the following principles:

- People with mental health problems should be treated as individuals.
- People with mental health problems should be given the opportunity to participate in decisions about their care.
- People with mental health problems should be given the opportunity to live in their own homes.

The strategy also sets out a number of objectives for the mental health services:

- To reduce the number of people with mental health problems who are admitted to hospital.
- To improve the quality of care for people with mental health problems.
- To improve the support available to people with mental health problems.

The strategy also sets out a number of actions that need to be taken to achieve these objectives:

- To improve the training and skills of mental health professionals.
- To improve the support available to people with mental health problems.
- To improve the quality of care for people with mental health problems.

The strategy also sets out a number of actions that need to be taken to improve the support available to people with mental health problems:

- To improve the support available to people with mental health problems.
- To improve the quality of care for people with mental health problems.
- To improve the training and skills of mental health professionals.

The strategy also sets out a number of actions that need to be taken to improve the quality of care for people with mental health problems:

- To improve the quality of care for people with mental health problems.
- To improve the training and skills of mental health professionals.
- To improve the support available to people with mental health problems.

The strategy also sets out a number of actions that need to be taken to improve the training and skills of mental health professionals:

- To improve the training and skills of mental health professionals.
- To improve the support available to people with mental health problems.
- To improve the quality of care for people with mental health problems.

# Einleitung

Vor dem Hintergrund globaler Verflechtung von Kapitalmärkten ist seit geraumer Zeit auch eine verstärkte Internationalisierung der Immobilienmärkte zu beobachten. Bedingt durch staatliche Deregulierung steigt auch das Interesse der Investoren an österreichischen Immobilien. Neben Rendite- und Risikoüberlegungen sind für die Beurteilung der Investoren vor allem auch die steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten von Bedeutung.

Die vorliegende Broschüre wurde vom Real Estate Team von PricewaterhouseCoopers Wien erstellt und soll Immobilien-Investoren einen Überblick über das österreichische Steuersystem sowie die relevanten Informationen für Immobilieninvestitionen geben.

Diese Broschüre stellt die wichtigsten steuerlichen und rechtlichen Aspekte des Erwerbes, Besitzes und Verkaufes von Immobilien in Österreich dar. Zunächst werden die in diesem Zusammenhang in Frage kommenden Steuern in Österreich behandelt. Anschließend werden die steuerlichen und rechtlichen Folgen des Kaufes, Besitzes und Verkaufes von Immobilien in Österreich untersucht. Die steuerliche Behandlung von in Österreich ansässigen und nicht in Österreich ansässigen Investoren wird ebenfalls kurz gestreift, wobei der Schwerpunkt der Betrachtung auf Seiten des nicht in Österreich ansässigen Investors liegt.

Die Broschüre wurde auf Basis der aktuellen Rechtslage erstellt. Die hierin gegebenen Informationen dienen dabei als allgemeine Anhaltspunkte. Entscheidungen sollten nicht allein auf Basis dieses Leitfadens, sondern unter Einbezug professioneller Beratung getroffen werden.

Wien, im Mai 2008  
4. Ausgabe

# Inhalt

## **Grundlagen von Immobilieninvestitionen**

A	Rechtliche Begriffsbestimmungen	7
1	Grundverkehr, Ausländergrunderwerb und die Landesgrundverkehrsgesetze	7
2	In engem Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb stehende Regelungen	9
B	Steuerliche Begriffsbestimmungen	10
1	Einkommen- und Körperschaftsteuer	10
2	Umsatzsteuer	12
3	Grunderwerbsteuer	13
4	Grundsteuer und Bodenwertabgabe	13
5	Abzugsteuer	13

## **Direktinvestment**

A	Erwerb der Immobilie	15
1	Rechtliche Aspekte	15
2	Steuerliche Aspekte	18
2.1	Vermögensverwaltung	19
2.2	Gewerbebetrieb/Betriebsstätte	20
B	Laufende Steuern beim Halten der Immobilie	22
1	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	22
2	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	22
C	Exit	23
1	Vermögensverwaltung	23
2	Gewerbebetrieb/Betriebsstätte	23

## **Indirektes Investment mittels einer österreichischen Personengesellschaft**

A	Erwerb der Anteile an der Personengesellschaft	25
1	Rechtliche Aspekte	25
2	Steuerliche Aspekte	27
2.1	Vermögensverwaltung	28
2.2	Gewerbebetrieb	28

B Laufende Besteuerung des Gesellschaftsanteils	30
1 Vermögensverwaltung	30
2 Gewerbebetrieb	30
C Exit – Verkauf des Gesellschaftsanteils	32
1 Vermögensverwaltung	32
2 Gewerbebetrieb	32

#### **Indirektes Investment mittels einer österreichischen Kapitalgesellschaft**

A Erwerb der Anteile an der Grundstücksgesellschaft	35
1 Rechtliche Aspekte	35
2 Steuerliche Aspekte	36
B Laufende Besteuerung	38
1 Einkünfte aus Gewerbebetrieb	38
2 Verluste	40
C Exit	41
1 Direkter Verkauf der Immobilie	41
2 Mittelbarer Verkauf der Immobilie durch Anteilsveräußerung	41

#### **Immobilien-Investmentfondsgesetz**

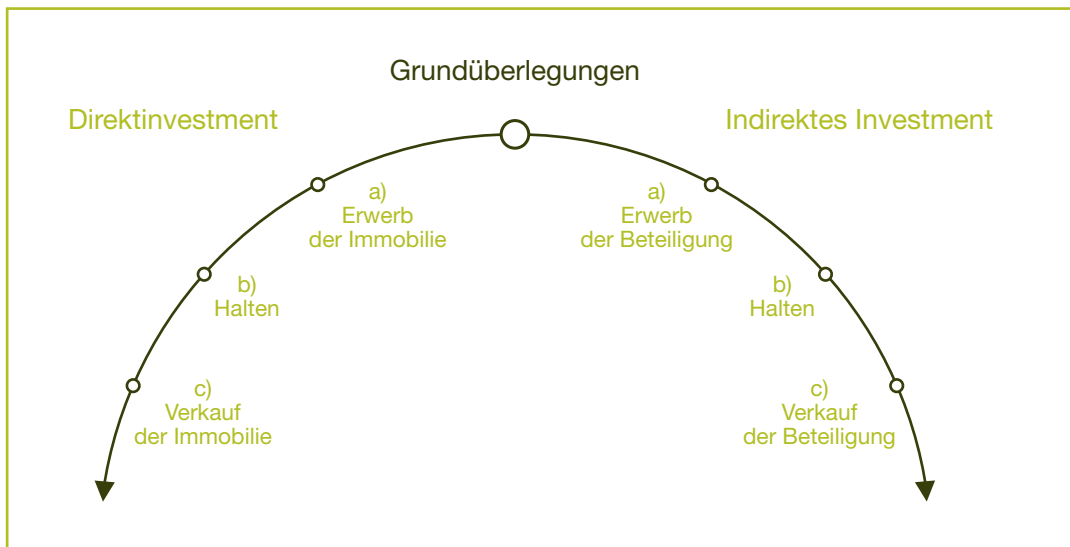
A Rechtliche Aspekte	43
1 Rechtliche Absicherung für den Anleger	44
2 Mindeststreuungserfordernisse und Veranlagung	44
3 Bewertung des Fondsvermögens	45
B Steuerliche Aspekte	46
1 Laufender Gewinn sowie Veräußerungsgewinne	46

#### **Erbschaftssteuer und Verkehrssteuern**

A Neue Meldeverpflichtungen nach Wegfall der Erbschafts- und Schenkungssteuer	49
B Übertragung von Grundstücken	50
C Übertragung von Immobilieninvestmentfondsanteilen	51

<b>Anhang</b>	<b>52</b>
---------------	-----------

# Grundlagen von Immobilieninvestitionen



## 1 Grundverkehr, Ausländergrunderwerb und die Landesgrundverkehrsgesetze

### Ausländergrunderwerb

Als Ausländer im Sinne der Grundverkehrsgesetze gelten:

- Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen
- juristische Personen, die ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben
- juristische Personen mit Sitz in Österreich, an denen Ausländer überwiegend beteiligt sind
- Vereine, deren stimmberechtigte Mitglieder überwiegend Ausländer sind
- Stiftungen, deren Vermögen überwiegend Ausländern zugute kommt.

EWB- und EU-Bürger sind von dieser Regelung ausgenommen. Diese sind entweder den Österreichern gleichgestellt oder es bestehen konkrete Bestimmungen, unter welchen Bedingungen die Ausländergrundverkehrsregelungen auf sie nicht anwendbar sind.

Die Genehmigung des Grundstückerwerbes durch Ausländer wird von bestimmten staatspolitischen, kulturellen, sozialen oder volkswirtschaftlichen Interessen abhängig gemacht.

## A Rechtliche Begriffsbestimmungen

Die Bedeutung dieses Regelungsbereiches ist aufgrund des europarechtlichen Diskriminierungsverbotes stark gesunken und bezieht sich nur mehr auf Fremde, die nicht EU-/EWR-Bürger sind.

Im Bereich des Ausländergrundverkehrs ist in manchen Bundesländern geregelt, dass die selben Behörden tätig werden wie im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr. Eigene Instanzenzüge sind etwa in Niederösterreich – Amt der NÖ Landesregierung als erste Instanz und die Ausländergrundverkehrskommission beim Amt der NÖ Landesregierung als Berufungsinstanz – vorgeesehen.

Die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes ist in Tirol, Kärnten, Salzburg, Steiermark, Burgenland und Wien zulässig. Die Beschwerdemöglichkeit an den Verfassungsgerichtshof besteht immer.

Die Voraussetzungen, unter denen Grunderwerb durch Ausländer genehmigt wird, sind in den einzelnen landesrechtlichen Vorschriften nur mangelhaft determiniert. Eine Genehmigung ist regelmäßig zu erteilen, wenn ihr „nicht wichtige kulturelle, volkswirtschaftliche, sozialpolitische oder sonstige öffentliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf die sparsame Verwertung der Bodenreserve, entgegenstehen“.

Zur Sicherung dieser Interessen kann die Grundverkehrsbehörde die Genehmigung unter Auflage einer Sicherheitsleistung erteilen.

Regelmäßig ist bestimmt, dass die genannten Beschränkungen nicht gelten, wenn ihr staatsvertragliche Verpflichtungen entgegenstehen.

### **Landesgrundverkehrsgesetze**

Der Grundverkehr wird in den einzelnen Landesgrundverkehrsgesetzen der Bundesländer geregelt.

Der Sinn der Landesgrundverkehrsgesetze besteht in der Kontrolle des Bodenmarktes durch staatliche Behörden. Der Erwerb bestimmter privater Rechte, insbesondere des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, ist an die behördliche Genehmigung geknüpft. Eine grundbücherliche Einverleibung ist re-

gelmäßig nur nach Erteilung der jeweils erforderlichen Genehmigung zulässig.

Wird diese Genehmigung nicht erteilt, ist das Rechtsgeschäft ungültig. Generell kann gesagt werden, dass die Grundverkehrslandesgesetze wie gesetzliche Bedingungen wirken.

### **Negativbestätigung**

Falls ein Rechtserwerb von der Genehmigungspflicht ausgenommen ist (z.B. weil der Erwerber EU-/EWR-Bürger ist), hat die Grundverkehrsbehörde auf Verlangen des Erwerbers eine sogenannte Negativbestätigung auszustellen.

### **Baulandbestätigung**

In allen Landesgrundverkehrsgesetzen ist geregelt, dass sich die „land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes nicht nach seiner Bezeichnung im Grundkataster, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung richtet“.

Nicht unter diesen Begriff fallen all jene Grundstücke, die land- und forstwirtschaftlich nutzbar waren oder die ohne unverhältnismäßige Aufwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden könnten.

Falls nach der Beschaffenheit oder Eignung des Grundstücks gezweifelt werden kann, ob es für einen land- oder forstwirtschaftlichen Zweck zu verwenden ist, ist von den Parteien eine Entscheidung darüber gemäß den oben genannten Bestimmungen beim zuständigen Gemeinde- (Bezirks-) Amt zu beantragen.

Die sogenannte „Baulandbestätigung“ eines Gemeinde- (Bezirks-) Amtes gibt Aufschluss über die tatsächliche Widmung gegenständlicher Grundstücke, ist aber nicht die alleinige Möglichkeit einer Beweisführung darüber.

Wenn alle Grundstücksnummern einer Einlagezahl als Bauland ausgewiesen sind, kann grundsätzlich gesagt werden, dass die Baulandbestätigung bewirken kann, dass den Verfahrensbestimmungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs nicht mehr gefolgt werden muss. Wenn aber auch nur eine Grundstücksnummer einer Einlagezahl nicht diese Negativbestäti-

gung erhält, sohin land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, ist den Genehmigungspflichten gemäß den Landesgrundverkehrsgesetzen zu folgen.

Eine besondere Prüfung im Einzelfall ist jedenfalls geboten.

## 2 In engem Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb stehende Regelungen

### Bauträgerverträge

Bauträgerverträge sind Verträge über den Erwerb:

- des Eigentums
- des Wohnungseigentums
- des Baurechts
- des Bestandrechts
- eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasing an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.

Der Bauträgervertrag wird zwischen dem Bauträger – das ist derjenige, der sich verpflichtet, dem Erwerber die oben genannten Rechte einzuräumen – und dem Erwerber abgeschlossen.

Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als EUR 145,- pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten hat. Die Regelungen sind, abgesehen von für den Erwerber günstigeren Bestimmungen, dann zwingend, wenn es sich bei dem Erwerber um einen Verbraucher nach dem Konsumentenschutzgesetz (KSchG) handelt.

Der Bauträgervertrag bedarf zur Gültigkeit der Schriftform; weiters sind verschiedene Inhaltserfordernisse einzuhalten, welche die Stellung des Erwerbers wesentlich verbessern.

### Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte ding-

liche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer einer Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Es handelt sich also um kein Eigentumsrecht an Teilen des Hauses im Sinne eines real geteilten Eigentums.

Wohnungseigentum wird in der Regel durch einen Vertrag zwischen den Miteigentümern einer Liegenschaft begründet und im Grundbuch eingetragen. Da in den letzten Jahren verstärkt das Bedürfnis laut wurde, gemeinsames Wohnungseigentum auch für andere Personenmehrheiten als Ehegatten zu ermöglichen, können seit der Wohnrechtsnovelle 2002 nicht nur Ehepartner, sondern insbesondere auch Lebensgemeinschaften gemeinsam Wohnungseigentum erwerben. Die Partner müssen Eigentümer je eines halben Mindestanteils sein. Dieser Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Die Größe des Mindestanteils bestimmt sich nach dem Verhältnis der betreffenden Wohnung zur Gesamtliegenschaft.

Das Baurecht ist das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu besitzen. Das Baurecht ist im Baurechtsgesetz (BauRG) geregelt und kann nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als hundert Jahre eingeräumt werden. In der Regel wird dieses Recht entgeltlich eingeräumt und hat den Zweck, dem Eigentümer seine Rechte an der Liegenschaft zu erhalten und künftigen Verwendungen nicht endgültig vorzugreifen. Andererseits wird vermieden, dass dringend benötigte Bauflächen ungenutzt bleiben. Zudem erspart sich der Bauberechtigte den Kaufpreis für den Grund.

### Baurecht

Das Baurecht entsteht durch die bürgerliche Eintragung im Grundbuch als Last des Grundstückes. Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte eines Eigentümers und an dem Grundstück, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte eines Nutznießers zu.

### 1 Einkommen- und Körperschaftsteuer

Einkommensteuer wird in Österreich auf das Einkommen von natürlichen Personen erhoben. Der Körperschaftsteuer hingegen unterliegt das Einkommen von juristischen Personen. Personengesellschaften sind kein Steuersubjekt, hier werden direkt die Gesellschafter der Besteuerung unterworfen.

#### Steuerpflicht

Das österreichische Steuerrecht sieht eine Trennung zwischen in Österreich ansässigen und nicht in Österreich ansässigen natürlichen und juristischen Personen vor.

Eine natürliche Person ist in Österreich ansässig, wenn sie einen Wohnsitz oder einen gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat; die Staatsbürgerschaft hat darauf keinen Einfluss. Eine juristische Person ist in Österreich ansässig, wenn sich der Sitz der Gesellschaft oder der Ort der Geschäftsleitung in Österreich befindet. Eine Gesellschaft, die weder Ort der Geschäftsleitung noch Sitz laut Gesellschaftsvertrag in Österreich hat, gilt nicht als in Österreich ansässig.

Für einkommen- und körperschaftsteuerliche Zwecke ist eine in Österreich ansässige natürliche Person unbeschränkt steuerpflichtig in Österreich. Das heißt, dass das gesamte Welteinkommen dieser Person in Österreich steuerpflichtig ist.

Eine nicht in Österreich ansässige Person hingegen ist in Österreich nur beschränkt steuerpflichtig, was bedeutet, dass nur das in Österreich erzielte Einkommen in Österreich zu versteuern ist (z.B. Einkommen aus einer Immobilie in Österreich).

#### Doppelbesteuerungsabkommen

Bei internationalen Sachverhalten kann es häufig zur Konkurrenz von Steueransprüchen mehrerer Länder kommen. Zur Vermeidung von Doppelbesteuerungen des gleichen Sachverhalts werden von den meisten Staaten Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlos-

sen. In diesem Sinn schränken Doppelbesteuerungsabkommen einerseits die Steuerpflicht eines Sachverhalts in einem Staat ein und weisen andererseits einem anderen Staat ein Besteuerungsrecht zu. Als Methoden zur Vermeidung der Doppelbesteuerung sehen die verschiedenen Doppelbesteuerungsabkommen teilweise das Anrechnungsverfahren und teilweise die Befreiungsmethode (mit Progressionsvorbehalt) vor. Bei der Anrechnung wird die österreichische Steuer auf Basis des Welteinkommens ermittelt und die im ausländischen Staat entrichtete Steuer auf die österreichische Steuer angerechnet. Bei der Befreiungsmethode verzichtet der Wohnsitzstaat auf sein Besteuerungsrecht, zur Ermittlung des auf die inländischen Einkünfte anzuwendenden Steuersatzes werden die ausländischen Einkünfte aber dennoch miteinbezogen.

Zum Stand der österreichischen Doppelbesteuerungsabkommen ist im Anhang eine Tabelle angeführt. Österreich weist derzeit rund 80 Doppelbesteuerungsabkommen auf.

#### Einkünfte aus Vermögensverwaltung oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Für Zwecke der Ermittlung des Einkommens aus der Immobilie wird im österreichischen Steuerrecht zwischen gewerblichem und nicht gewerblichem Immobilienbesitz unterschieden. Je nachdem sind die Einkünfte des Investors als Einkünfte aus Vermögensverwaltung oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu verstehen.

#### Nicht gewerblicher Immobilienbesitz

Das bloße Unterhalten einer Liegenschaft in Österreich führt nicht zu gewerblichem Immobilienbesitz, sondern stellt lediglich Vermögensverwaltung dar. Laufende Mieteinkünfte aus Vermögensverwaltung werden steuerlich im Rahmen der „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ erfasst und zum normalen Steuersatz versteuert. Die Veräußerung einer Immobilie ist im Rahmen des nicht gewerblichen Immobilienbesitzes nur innerhalb der Spekulationsfrist steuerpflichtig (derzeit zehn Jahre).

Vermietet ein ausländischer Investor eine Liegenschaft in Österreich und entfaltet keine gewerbliche Tätigkeit,

dann liegt in Österreich keine Betriebsstätte vor und erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Dies trifft jedoch seit 1.1.2006 nur auf ausländische natürliche Personen zu.

Die Abgrenzung der Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb geht von Art und Umfang der zusätzlichen Leistungen aus. Während bei der Vermögensverwaltung nur die Nutzung eines Kapitaleinsatzes im Vordergrund steht, erfordert ein Gewerbebetrieb eine über die bloße Nutzungsüberlassung hinausgehende Betätigung.

Werden also im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen nur Räumlichkeiten zur Nutzungsüberlassung zur Verfügung gestellt, so handelt es sich um eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit. Besteht die Tätigkeit darüber hinaus allerdings auch in der Erbringung von zusätzlichen Dienstleistungen, so wird unter Umständen ein Gewerbebetrieb anzunehmen sein.

Folgende Tätigkeiten stehen der Klassifizierung als vermögensverwaltende Tätigkeit nicht entgegen:

- Reinigung der allgemeinen Flächen
- Vermietung von Parkplätzen an Dauerparker
- Vermietung von Schaufenstern und Vitrinen.

Gewerbliche Einkünfte werden beispielsweise bei Ausübung folgender Tätigkeiten unterstellt:

- Bereithaltung eines Wachdienstes
- Vornahme von Reinigungsarbeiten
- Bereitstellung von Leihpersonal.
- Betrieb einer Parkgarage, d.h. Vermietung von Parkplätzen an Kurzparker.

### **Gewerblicher Immobilienbesitz (Betriebsstätte)**

Dient die Immobilie gewerblichen Zwecken oder ist die Immobilie Teil des Betriebsvermögens, so sind die laufenden Gewinne sowie ein etwaiger Veräußerungsgewinn steuerpflichtig. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Immobilie werden grundsätzlich als abzugsfähig behandelt.

Das gesamte erzielte Einkommen wird, unabhängig davon, ob es aus laufenden Einnahmen oder aus Veräußerungsgewinnen stammt, als Einkünfte aus Gewerbebetrieb behandelt.

Einkünfte aus Gewerbebetrieb liegen vor, wenn eine Tätigkeit selbständig, nachhaltig, mit Gewinnerzielungsabsicht und unter Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr ausgeübt wird. Selbständigkeit liegt dann vor, wenn der Steuerpflichtige auf eigene Rechnung und Gefahr tätig wird und ein Unternehmerrisiko trägt. Nachhaltigkeit liegt dann vor, wenn eine Tätigkeit wiederholt unter Ausnützung bestimmter Kenntnisse und Fähigkeiten ausgeübt wird. Eine Gewinnerzielungsabsicht ist dann anzunehmen, wenn die Tätigkeit nicht auf bloße Kostendeckung, sondern auf Überschusserzielung ausgerichtet ist. Letztlich muss die Tätigkeit auch nach außen erkennbar sein.

Erzielt ein ausländischer Investor in Österreich Einkünfte aus Gewerbebetrieb und unterhält er hierfür eine feste Geschäftseinrichtung in Österreich, so liegt in Österreich eine Betriebsstätte vor.

Seit dem Abgabenänderungsgesetz 2005 liegen ab der Veranlagung 2006 Einkünfte aus Gewerbebetrieb auch dann vor, wenn die Einkünfte einschließlich eines etwaigen Veräußerungsgewinnes aus einer in Österreich gelegenen Immobilie einem ausländischen Gewerbebetrieb eines beschränkt Einkommensteuerpflichtigen zuzurechnen sind. Gleiches gilt, wenn diese Einkünfte aus einer österreichischen Immobilie einer ausländischen Körperschaft, z.B. einer ausländischen GmbH oder AG zuzurechnen sind, die einer österreichischen Körperschaft vergleichbar ist.

Die Folge davon ist, dass für ausländische natürliche Personen mit ausländischem Gewerbebetrieb bei Veräußerung der inländischen Immobilie außerhalb der Spekulationsfrist keine Steuerfreiheit mehr für den Veräußerungsgewinn vorliegt. Der Veräußerungsgewinn zählt in diesem Fall zu den gewerblichen Einkünften und ist dementsprechend zu versteuern. Da allerdings die ausländische natürliche Person nicht im österreichischen Firmenbuch mit ihrem Gewerbebetrieb protokolliert ist, kommt eine sogenannte Gewinnermittlung nach § 5 EStG nicht in Frage und Wertänderungen aus Grund und Boden bleiben steuerlich unberücksichtigt. Nur für die stillen Reserven, die dem Gebäude zuzurechnen sind, besteht in Österreich Einkommensteuerpflicht.

Beschränkt steuerpflichtige ausländische Körperschaften, die den inländischen Körperschaften vergleichbar sind, haben immer gewerbliche Einkünfte und unterliegen auch kraft Gesetz einer Gewinnermittlung nach § 5 EStG, wodurch sich sowohl für das Gebäude als auch für Grund und Boden volle Steuerpflicht ergibt.

Eine Übergangsregelung sieht jedoch eine steuerneutrale Aufwertung der Immobilie auf den gemeinen Wert zum 1. Jänner 2006 in jenen Fällen vor, bei denen bisher keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb erfasst wurden. Es werden dann nur jene stillen Reserven steuerlich erfasst, die ab Inkrafttreten der Neuregelung entstanden sind. Ein Bewertungsgutachten zum 1. Jänner 2006 ist jedoch erforderlich.

### **Zusammenfassung gewerblicher und nicht gewerblicher Immobilienbesitz**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Grundbesitz in Österreich sofort eine gewerbliche Tätigkeit in Österreich begründet, wenn der Grundbesitz im Rahmen eines ausländischen Gewerbebetriebes oder von einer ausländischen Körperschaft genutzt wird sowie bei Vorliegen einer Betriebsstätte. Unter diesen Umständen werden die gesamten Einkünfte der Körperschaft oder des Gewerbetreibenden aus der Immobilie bzw. der Betriebsstätte (auch Veräußerungsgewinne) als Einkünfte aus Gewerbebetrieb behandelt.

Weist ein ausländischer Investor in Österreich keine Betriebsstätte auf und ist die Immobilie auch nicht einem ausländischen Gewerbebetrieb oder ausländischen Körperschaft zuzurechnen, so erzielt dieser Investor mit seiner Immobilie in Österreich laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Gewinne aus der Veräußerung sind nur innerhalb der Spekulationsfrist in Österreich steuerhängig.

## **2 Umsatzsteuer**

Ein Unternehmer (natürliche oder juristische Person), der in Österreich Lieferungen und Leistungen gegen Entgelt erbringt, unterliegt mit seinen Umsätzen der Umsatzsteuer. Der Normalsteuersatz beträgt 20 % und wird grundsätzlich auf alle in Österreich erbrachten Lieferungen und Leistungen erhoben.

### **Umsatzsteuer bei Kauf oder Verkauf von Immobilien**

Der Verkauf von Immobilien ist in Österreich von der Umsatzsteuer befreit. Mit dieser Umsatzsteuerbefreiung ist jedoch verknüpft, dass Vorsteuerbeträge, die der Verkäufer in den letzten zehn Jahren vor dem Verkauf für Investitionen in diese Immobilie in Anspruch genommen hat, anteilig zurückgezahlt werden müssen. Dadurch kann die Umsatzsteuer in Leistungsbeziehungen zwischen Unternehmern zum Kostenfaktor werden.

Um dies zu verhindern, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren und damit die Vorsteuerkorrektur zu vermeiden. Wird diese Option gewählt, so unterliegt der Kaufpreis der Umsatzsteuer in Höhe von 20 %. Der Käufer der Immobilie kann sich, unter der Voraussetzung, dass die Immobilie der Einkünfteerzielung dient und der Käufer zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer wieder als Vorsteuer abziehen.

In der Praxis kommt es in der Regel zu keiner effektiven Zahlung der in Rechnung gestellten Umsatzsteuer, sondern der Käufer macht diese Umsatzsteuer bei seinem zuständigen Finanzamt als Vorsteuer geltend und beantragt die Übertragung des Vorsteuerguthabens auf das Finanzamtskonto des Verkäufers.

Da die Umsatzsteuer zur Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer zählt, ergeben sich durch die Option zur Umsatzsteuerpflicht unmittelbare Auswirkungen für die Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer ist nunmehr von einer höheren Bemessungsgrundlage (Kaufpreis einschließlich Umsatzsteuer) zu berechnen. Ein

Belastungsvergleich – höhere Grunderwerbsteuer bzw. Vorsteuerberichtigung – ist daher notwendig.

### Umsatzsteuer bei Vermietung von Immobilien

Die Vermietung von Grundstücken zu Geschäftszwecken ist von der Umsatzsteuer unecht befreit. Der Vermieter muss zwar keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen, verliert aber dafür das Recht, Vorsteuern im Zusammenhang mit dem Grundstück geltend zu machen.

Auch im Rahmen der Vermietung von Grundstücken besteht die Möglichkeit einer Option zur Umsatzsteuerpflicht. Der Steuersatz beträgt 20 %. Die Optionsmöglichkeit erstreckt sich hierbei nicht auf das Gebäude insgesamt, sondern kann für jedes einzelne vermietete Objekt (z.B. jeden Geschäftsraum) beansprucht werden.

Die Vermietung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken ist generell mit dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 10 % steuerpflichtig.

### 3 Grunderwerbsteuer

Eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % muss durch den Erwerber der österreichischen Immobilie entrichtet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Steuer ist der Kaufpreis der Immobilie (einschließlich Umsatzsteuer, falls anwendbar). Für die Grundbucheintragung fällt eine weitere Gebühr in Höhe von 1 % an, sodass sich die Nebenkosten auf 4,5 % des Kaufpreises erhöhen.

Die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % ist auch zu entrichten, wenn alle Anteile einer österreichischen oder ausländischen Körperschaft, die österreichischen Grundbesitz hält, in einer Hand vereinigt werden bzw. alle Anteile an einer solchen Gesellschaft übertragen werden. In diesem Fall wird der 3,5 %igen Grunderwerbsteuer der dreifache Einheitswert der Liegenschaft zugrunde gelegt. Der Einheitswert entspricht derzeit rund 10 % bis 15 % des Marktwertes.

### 4 Grundsteuer und Bodenwertabgabe

Der Besitz von Grund und Boden unterliegt einer jährlichen Grundsteuer. Der Basissatz für die Grundsteuer beträgt 0,2 % vom Einheitswert. Dieser Satz kann aber von den Gemeinden, in denen der Grund und Boden belegen ist, auf bis zu 1 % erhöht werden. Daher liegt der tatsächliche Satz meist zwischen 0,8 und 1 %.

Für unbebaute Grundstücke, die nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, ist neben der Grundsteuer auch eine jährliche Bodenwertabgabe zu entrichten (1 % des Einheitswertes).

Da Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer sowie für die Bodenwertabgabe der Einheitswert der Immobilie ist, ergibt sich in der Regel ein geringer Steueraufwand, der keinen bestimmenden Kostenfaktor für einen Investor darstellt.

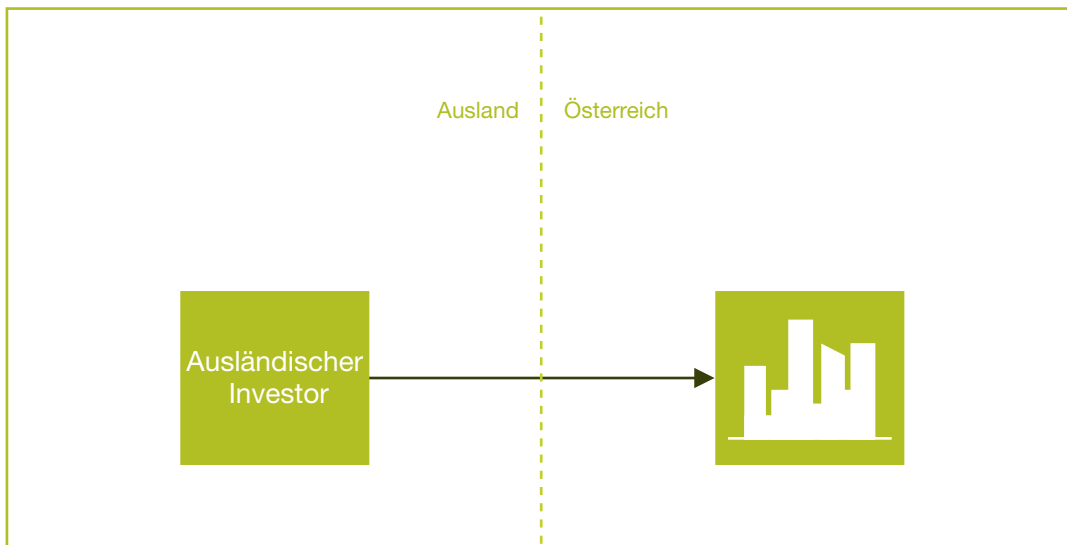
### 5 Abzugsteuer

Besitzt eine Gesellschaft mittelbar durch eine in Österreich ansässige Gesellschaft eine in Österreich gelegene Immobilie, so unterliegen die Dividenden der Gesellschaft grundsätzlich einer Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 %.

Eine in einem EU-Mitgliedstaat ansässige Gesellschaft kann von der Kapitalertragsteuer befreit werden, wenn die Voraussetzungen der EU Mutter-/Tochter-Richtlinie erfüllt sind. Das ist im Wesentlichen dann der Fall, wenn die ausländische Gesellschaft eine operative Kapitalgesellschaft ist und an der inländischen Gesellschaft für die ununterbrochene Dauer von einem Jahr zu mindestens 10 % beteiligt gewesen ist.

Weiters kann ein bestehendes Doppelbesteuerungsabkommen die Abzugsteuer reduzieren.

# Direktinvestment



### 1 Rechtliche Aspekte

#### Abschluss des Kaufvertrages und Eigentumsverschaffung

Der Erwerb von Liegenschaften bedarf eines gültigen Titels, eines Kaufvertrags. Für das Zustandekommen von Kaufverträgen über Liegenschaften bestehen keine eigenen Formvorschriften als Gültigkeitsvoraussetzung. Sie kommen wie Kaufverträge über bewegliche Sachen durch die übereinstimmende Willenserklärung der Vertragsparteien zustande.

Für das Zustandekommen muss schon das Angebot inhaltlich bestimmt sein und den endgültigen Bindungswillen des Antragstellers zum Ausdruck bringen. Die Einwilligung in den Vertrag muss frei, ernstlich bestimmt und verständlich sein, um der vom Gesetz geforderten „wahren Einwilligung“ zu entsprechen.

Hinsichtlich der Übereignung der Immobilie bestehen einige Besonderheiten gegenüber beweglichen Sachen. Vom „Eigentumserwerb“ ist der „physische Besitz“ zu trennen. Eigentum an Liegenschaften kann nur durch Eintragung in das Grundbuch erworben werden (Einverleibung, „Intabulation“). Was für bewegliche Sachen die Übergabe, ist für Liegenschaften die Eintragung ins Grundbuch.

Der Erwerb des physischen Besitzes ist für die Einverleibung nicht notwendig. Die bloße Übergabe einer Liegenschaft kann auch dann das Eigentum nicht übertragen, wenn ein zur Eigentumsübertragung hinreichender Erwerbstitel, wie etwa ein Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrag, vorliegt. Erst die Verbücherung bewirkt den definitiven Eigentumsübergang.

### Einverleibung

Unter Einverleibung versteht man den unbedingten Rechtserwerb oder Rechtsverlust durch Eintragung ins Grundbuch. Bei Verlust von Rechten spricht man von ihrer „Löschung“. Einverleibt bzw. gelöscht werden z.B. das Eigentumsrecht, das Pfandrecht oder Dienstbarkeiten (Servituten).

#### Voraussetzungen der Grundbucheintragung

Grundlage einer Einverleibung kann nur eine einverleibungsfähige private oder öffentliche Urkunde sein. Für Privaturkunden gilt, dass sie neben den vom Gesetz geforderten Formvorschriften noch Folgendes enthalten müssen:

- Eine genaue Angabe der Liegenschaft, auf die sich die Einverleibung bezieht. Nach herrschender Auffassung wird dem Erfordernis der „genauen Angabe der Liegenschaft“ nur Rechnung getragen, wenn die Urkunde nicht bloß die Einlagezahl der zu übergebenden Liegenschaft, sondern auch die einzelnen Grundstücke, die Gegenstand des Rechtsgeschäftes sind, enthält;
- Die Aufsandungserklärung (Intabulationsklausel); das ist die ausdrückliche Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder übertragen werden soll, dass er in die Einverleibung einwilligt, also ausdrücklich zustimmt, dass das Eigentumsrecht des neuen Käufers einverleibt wird. Die Aufsandung kann entweder im Kaufvertrag selbst enthalten sein oder als eigene Urkunde errichtet werden;
- Die Unterschriften aller Parteien; diese müssen auf Privaturkunden gerichtlich oder notariell beglaubigt sein; der Beglaubigungsvermerk hat bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum zu enthalten.

### Vormerkung

Mit der Vormerkung wahrt sich der Antragsteller seinen Rang. Er verhindert damit, dass inzwischen Dritte Rechte an der Liegenschaft erwerben, die seinem Rechtserwerb entgegenstehen. Eine Vormerkung ist vor allem dann möglich, wenn die zur Eintragung bestimmten Urkunden noch nicht den nötigen Erfordernissen entsprechen; es fehlt etwa noch die Beglaubigung der Unterschriften unter die Aufsandungserklärung oder eine öffentliche Urkunde ist noch nicht vollstreckbar. Die Vormerkung schafft somit einen bedingten Rechtserwerb oder -verlust. Kommt das Rechtsgeschäft dann nicht zustande oder wird es rückgängig gemacht, so kann die Vormerkung wieder gelöscht werden. Kommt es zustande und werden auch die Urkunden in entsprechender Form beigebracht, so erhält die Vormerkung die Wirkung einer Einverleibung.

Einverleibung und Vormerkung können nur aufgrund von Urkunden bewilligt werden, die in der vom Gesetz vorgeschriebenen Form ausgefertigt sind; sie müssen außerdem einen gültigen Rechtsgrund enthalten, sofern es sich um den Erwerb oder die Änderung eines dinglichen Rechtes (also z.B. auch des Eigentumsrechtes) handelt.

### Sicherstellung der Abwicklung

Da die Abwicklung eines Immobilienkaufes aufgrund der komplexen rechtlichen Abfolgen lange dauert und hohe Geldsummen involviert sind, bietet sich zur Sicherstellung einer genauen Abwicklung eine Treuhandenschaft an.

Bei Abwicklung mittels Treuhandenschaft erfolgt die Überweisung des Kaufpreises nicht direkt an den Verkäufer, sondern an einen Notar oder Rechtsanwalt, der den Geldbetrag in Verwahrung nimmt und zinsbringend anlegt.

Die Auszahlung an den Verkäufer erfolgt erst dann, wenn der Kaufvertrag rechtlich einwandfrei abgewickelt und der Käufer ins Grundbuch eingetragen worden ist.

Als Gewährleistung für den korrekten Umgang mit dem treuhändig übergebenen Geld ist die Treuhandenschaft eines Notars im Treuhandregister des österreichischen Notariats einzutragen, die Treuhandenschaft eines Rechts-

anwaltes ist dem Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammern Österreichs zu melden.

### **Anmerkung der Rangordnung**

#### **Veräußerung und Verpfändung**

Die Anmerkung der Rangordnung dient der vorläufigen Sicherung des bürgerlichen Ranges. Diese Einrichtung ist bedeutsam bei beabsichtigter Veräußerung oder Verpfändung einer Liegenschaft. Der bürgerliche Eigentümer kann einem späteren Erwerber einen (Vor-) Rang dadurch sichern, dass er die beabsichtigte Veräußerung im Grundbuch anmerken lässt. Diese Möglichkeit besteht auch für ideelle Anteile an Grundbuchskörpern. Der (späteren) Eintragung des Erwerbers kommt dann der Rang des Ansuchens um Anmerkung der Rangordnung zu. Der künftige Erwerber braucht noch nicht genannt zu sein. Erhält der Käufer den Rangordnungsbescheid, welcher nur in einfacher Ausfertigung ausgestellt wird, so ist er dagegen abgesichert, dass ihm ein zweiter Käufer mit der Einverleibung zuvorkommt. Dieser Beschluss muss dann gemeinsam mit dem Einverleibungsgesuch vorgelegt werden, um dem Erwerber den angemerkten Rang zu verschaffen.

#### **Fristen**

Mit Ablauf eines Jahres nach Bewilligung verliert die Anmerkung ihre Wirksamkeit; eine kürzere Frist kann jedenfalls begehrt werden. Innerhalb dieses Zeitraumes kann im Rang der Anmerkung nur jener eingetragen werden, der den Rangordnungsbescheid vorlegt.

Um die Löschung der Eintragung der Anmerkung muss binnen 14 Tagen nach Rechtskraft der bewilligten Einverleibung angesucht werden. Wird das Eintragungsgesuch nicht vor dem Ende dieser Frist eingebracht oder wird der Betrag, für den die Anmerkung der Rangordnung erfolgt ist, bis zum Ende dieser Frist nicht erschöpft, so wird die Anmerkung unwirksam und wird von Amts wegen gelöscht.

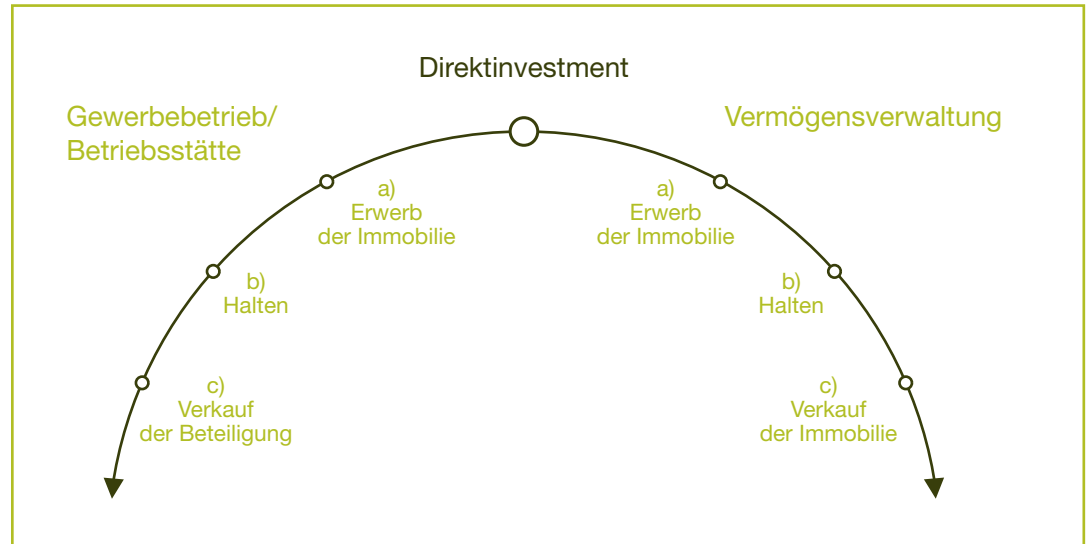
#### **Rangordnung für beabsichtigte Verpfändung**

Sinngemäß gleiches gilt (was die Rangwahrmöglichkeiten anbelangt) auch für den „Rangordnungsbeschluss für die beabsichtigte Verpfändung“ mit dem der (Vor-) Rang für einen zu gewährenden Kredit (eine Verpfändung) gesichert werden kann. Die Anmerkung

der Rangordnung für die Verpfändung ermöglicht es dem kreditbedürftigen Eigentümer einer Liegenschaft, für eine von ihm aufzunehmende Schuld einen Buchrang offen zu halten.

#### **Gläubigerschutz**

Dieses Rechtsinstitut dient im gleichen Maße aber auch dem Schutz des Gläubigers, denn dieser kann nach Erhalt des Rangordnungsbeschlusses das Darlehen auszahlen, ohne befürchten zu müssen, dass ihm durch eine spätere bürgerliche Verfügung des Schuldners der zugesagte Rang wieder entzogen wird. Die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung muss immer auf einen bestimmten Betrag lauten, wobei die Höhe der Zinsen und Nebengebühren genau anzuführen ist. Die Ranganmerkung kann aber nicht nur für ein Darlehen, sondern auch für eine aufzunehmende Schuld schlechthin erfolgen. Die Schuldart muss nämlich in der Eintragung nicht angegeben werden. Sollte dies dennoch geschehen sein, kann der Eigentümer das Pfand in dem angegebenen Rang immer noch für eine Schuld anderer Art bestellen.



## 2 Steuerliche Aspekte

Für steuerliche Zwecke ist im Rahmen des Direktinvestments von Immobilien zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb/Betriebsstätte zu unterscheiden. Dabei kommt es seit dem Abgabenänderungsgesetz 2005 ab dem Veranlagungsjahr 2006 im Konkreten darauf an, ob es sich bei dem ausländischen Investor um eine Privatperson oder um einen Gewerbetreibenden bzw. Körperschaft handelt. Erfolgt der direkte Erwerb einer Immobilie in Österreich durch eine im Ausland ansässige Gesellschaft oder durch einen ausländischen Gewerbetreibenden im Rahmen seines Betriebes, so sind die Einkünfte aus der Immobilie genauso als Einkünfte aus Gewerbebetrieb einzustufen wie bei Vorliegen einer Betriebsstätte.

Erwirbt der ausländische Investor als Privatperson und nicht im Rahmen eines Gewerbebetriebes eine österreichische Immobilie, so sind seine Einkünfte daraus als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu betrachten, sofern er dadurch keine Betriebsstätte begründet.

Keine Betriebsstätte liegt vor, wenn sich die Tätigkeit des ausländischen Investors in Österreich auf das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten beschränkt. Bei darüber hinausgehenden Dienstleistungen kann es zur Begründung einer Betriebsstätte kommen. Liegt eine

Betriebsstätte in Österreich vor, so werden Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt.

Das Erzielen von gewerblichen Einkünften hat andere steuerliche Konsequenzen als der Erwerb einer Immobilie im Rahmen der Vermögensverwaltung, wodurch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorliegen.

## 2.1 Vermögensverwaltung

### Anschaffungskosten

Beim Erwerb von Immobilien fallen neben dem Kaufpreis selbst noch weitere Nebenkosten an. Dies sind in erster Linie die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises sowie die Gebühr für die Eintragung ins Grundbuch in Höhe von 1 % des Kaufpreises. Daneben fallen für die Vertragserrichtung und Kaufabwicklung auch Notar- und Rechtsanwaltskosten an.

Diese Kosten verstehen sich als Anschaffungsnebenkosten und können daher nicht sofort als steuerlicher Aufwand bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abgesetzt werden. Anschaffungspreisminderungen sind von den Anschaffungskosten abzuziehen.

Für steuerliche Zwecke müssen die Anschaffungskosten samt Nebenkosten auf Gebäude sowie Grund und Boden aufgeteilt werden. Jener Teil, der auf das Gebäude entfällt, kann abgeschrieben werden, Grund und Boden hingegen nicht.

Im Gegensatz zu den oben genannten Aufwendungen können Zinsen für Darlehen zur Finanzierung des Bauvorhabens, Kosten für die steuerliche Beratung nach Fertigstellung des Projekts, Kreditgebühren und Kreditprovisionen als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend gemacht werden.

### Abschreibung

Für Gebäude sieht das österreichische Steuerrecht bestimmte Abschreibungssätze vor. Als Gebäude gilt jedes

Bauwerk, das:

- durch räumliche Umfriedung Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt,
- den Eintritt von Menschen gestattet,
- mit dem Boden fest verbunden und
- von einiger Beständigkeit ist.

Für andere unbewegliche Wirtschaftsgüter, auf die diese Definition nicht zutrifft, gelten die folgenden Abschreibungssätze nicht.

Gebäude können ohne weiteren Nachweis im Rahmen der Vermietung und Verpachtung mit 1,5 % der Anschaffungskosten jährlich abgeschrieben werden. Für die steuerliche Anerkennung eines höheren Abschreibungssatzes ist ein Gutachten notwendig.

Die bei der Anschaffung angefallenen Kosten (z.B. Gebühren, Kommissionen und Gutachten) erhöhen, wie bereits oben erwähnt, die Anschaffungskosten und werden daher erst im Rahmen der Abschreibung gewinnmindernd berücksichtigt.

Herstellungsaufwand sowie nachträgliche Anschaffungskosten werden als zusätzliche Anschaffungskosten des Gebäudes behandelt und sind daher auch über die Restnutzungsdauer abzuschreiben.

### Steuern bei Erwerb der Immobilie

Die einzigen Steuern im Zusammenhang mit der Anschaffung von österreichischen Immobilien sind die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % (zuzüglich 1 % Grundbuchsgebühr) und eventuell die Umsatzsteuer. Wie bereits erwähnt sind Transaktionen von Immobilien grundsätzlich umsatzsteuerbefreit, aber es ist möglich auf Umsatzsteuerpflicht in Höhe von 20 % zu optieren. Die Umsatzsteuer kann in diesem Fall vom Käufer als Vorsteuer geltend gemacht werden, sofern dieser seinerseits zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Falls zur Finanzierung der Immobilie ein Darlehen oder Kredit aufgenommen wurde, fällt neben den oben erwähnten Steuern auch eine Darlehens- bzw. Kreditvertragsgebühr in Höhe von 0,8 % der Vertragssumme an.

## Finanzierung

Eine nicht in Österreich ansässige natürliche oder juristische Person kann die angefallenen Zinsen im Zusammenhang mit den Einkünften aus einer Immobilie steuerlich absetzen.

Die Verwendung eines Darlehens direkt zur Finanzierung des Kaufs der Immobilie ist somit nicht Voraussetzung für die Abzugsfähigkeit der Zinsen – es reicht aus, wenn das Darlehen mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Zusammenhang steht (z.B. ein Darlehen zur Verbesserung der Immobilie). Die Zinsen sind entsprechend ihrer tatsächlichen Zahlung abzugsfähig.

## 2.2 Gewerbebetrieb/Betriebsstätte

### Anschaffungskosten

Liegt in Österreich eine Betriebsstätte vor bzw. begründet der Immobilienerwerb in Österreich Einkünfte aus Gewerbebetrieb, so zählt die Immobilie zum Betriebsvermögen und die Anschaffungskosten sind in der Bilanz zu aktivieren.

Der Umfang der Anschaffungskosten entspricht im Wesentlichen dem Umfang der Anschaffungskosten im Rahmen der Vermögensverwaltung.

Ist die Betriebsstätte als Zweigniederlassung im Firmenbuch eingetragen, so können bei Herstellungen, die sich über einen Zeitraum von mehr als zwölf Monaten erstrecken, die auf den Herstellungszeitraum entfallenden Fremdkapitalzinsen aktiviert werden.

Die Anschaffungskosten des Gebäudes können in der Folge im Rahmen der Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden.

### Abschreibung

Zum Betriebsvermögen gehörende Gebäude können grundsätzlich ohne weiteren Nachweis mit 3 % p.a. abgeschrieben werden, soweit sie unmittelbar der

gewerblichen Betriebsausübung dienen. Bei Gebäuden in Leichtbauweise kann eine Abschreibung von 4 % p.a. angesetzt werden.

Dient ein Gebäude unmittelbar Banken- und Versicherungszwecken, so beträgt der Abschreibungssatz 2,5 % p.a.

Wird ein Gebäude gewerblich vermietet, so bestimmt sich der Abschreibungssatz nach dem Nutzungseinsatz des Mieters. Der Abschreibungssatz von 3 % p.a. steht also nur dann zu, wenn der Mieter wiederum das Gebäude für die gewerbliche Betriebsausübung verwendet. Ansonsten steht lediglich ein Abschreibungssatz von 2 % p.a. zu.

Bei gemischt genutzten Gebäuden ist entsprechend der unterschiedlichen betrieblichen Nutzung ein Mischsatz zu berechnen. Stellt das Gebäude teilweise Betriebsvermögen und teilweise Privatvermögen dar, so wird kein Mischsatz ermittelt. Auf den betrieblichen Teil ist der entsprechende Abschreibungssatz anzuwenden.

Für die Inanspruchnahme eines jeweils höheren Abschreibungssatzes ist ein Gutachten notwendig.

Hinsichtlich nachträglicher Einbauten oder Zubauten in bestehenden Gebäuden sind die Investitionen zusammen mit dem Restbuchwert des bestehenden Gebäudes auf die Restnutzungsdauer abzuschreiben (Normalfall). Sind die Herstellungskosten höher als der Restbuchwert des Gebäudes, so sind Zubaukosten sowie Restbuchwert des Gebäudes auf die Nutzungsdauer des Zubaus abzuschreiben.

Gebäude auf fremdem Grund (Superädifikate) werden im Allgemeinen wie Gebäude auf eigenem Grund abgeschrieben, daher kommt eine Abschreibung in Höhe von 2 % bis 3 % p.a. in Frage. Ist die Bestandsdauer kürzer und erfolgt am Ende des Bestandsverhältnisses kein Ersatz für das Gebäude, so ist auf die kürzere Bestandsdauer abzuschreiben.

Wie bereits erwähnt, gelten die genannten Abschreibungssätze nur für Gebäude. Andere unbewegliche Wirtschaftsgüter, die nicht unter die Gebäudedefinition fallen, können entsprechend andere Nutzungsdauern aufweisen. Dies ist zum Beispiel bei Mieterinvestitionen (Portalumbau, Innenumbau, Verlegung von Eingängen,

usw.) der Fall. Bei unbestimmter Mietdauer werden solche Investitionen entsprechend der technischen Nutzungsdauer auf zehn bis dreißig Jahre abgeschrieben. Ist die Mietdauer kürzer als die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer, so kann auch auf diese kürzere Bestandsdauer abgeschrieben werden.

Der Grund und Boden selbst kann planmäßig nicht abgeschrieben werden. Abhängig von der Gewinnermittlungsart ist es allerdings möglich, außerplanmäßig auf den niedrigeren Teilwert abzuschreiben, wenn objektive Umstände für eine permanente Wertminderung des Grund und Bodens sprechen.

## **Finanzierung**

Die Fremdfinanzierung des Kaufes einer Immobilie ist wie im Rahmen der Vermögensverwaltung steuerlich abzugsfähig.

Bei einer im Firmenbuch eingetragenen Zweigniederlassung besteht ein Wahlrecht, die auf den Herstellungszeitraum entfallenden Fremdkapitalzinsen langfristiger Herstellungen zu aktivieren.

### 1 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten entspricht den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Hält ein ausländischer Investor in Österreich gelegene Immobilien im Privatvermögen, so unterliegt er mit seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit dem progressiven Einkommensteuertarif. Dieser beträgt je nach Einkommenshöhe 0 % für die ersten EUR 2.000 bis hin zu 50 % für Einkommensteile über EUR 51.000.

Beschränkt Einkommensteuerpflichtige haben für ihre Einkünfte, für die kein Steuerabzug vorgenommen wird, zwingend eine Steuererklärung abzugeben, wenn diese Einkünfte jährlich EUR 2.000 übersteigen. Bei der Veranlagung wird zur Steuerbemessungsgrundlage ein Betrag von EUR 8.000 hinzugerechnet.

Werbungskosten sind abzugsfähig soweit sie im Zusammenhang mit der österreichischen Immobilie anfallen. Unter anderem sind die folgenden Ausgaben absetzbar:

- Verwaltungskosten
- Beratungskosten
- Finanzierungskosten und Zinsen für Darlehen
- Versicherungsprämien für die Immobilie
- Abschreibung
- Grundsteuer

Hinsichtlich Gebäudeinvestitionen bestehen häufig Abgrenzungsprobleme zwischen Herstellungsaufwand und Erhaltungsaufwand. Herstellungsaufwand erhöht grundsätzlich die Anschaffungskosten des Gebäudes und kann steuerlich daher nur über die Abschreibung des Gebäudes geltend gemacht werden. Erhaltungsaufwand hingegen gehört nicht zu den nachträglichen Anschaffungskosten des Gebäudes und kann sofort steuerlich geltend gemacht werden.

Unter Herstellungsaufwand werden solche Aufwendungen verstanden, durch die ein Gebäude hinsichtlich Wesensart und Nutzungsmöglichkeiten verändert wird. Beispiele für Herstellungsaufwand sind Umbau- oder Anbaumaßnahmen und Gebäudeaufstockungen. Erhaltungsaufwand hingegen dient dazu, ein Gebäude in einem ordnungsmäßigen Zustand zu erhalten (z.B. notwendige Ausbesserungsarbeiten).

### Verluste

Besitzt der ausländische Investor in Österreich keine Betriebsstätte und erzielt ausschließlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, ist ein Verlustvortrag ausgeschlossen. Verlustrückträge sind nach österreichischem Steuerrecht grundsätzlich nicht möglich.

### 2 Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Bei Vorliegen einer Betriebsstätte in Österreich bzw. bei Zurechnung der österreichischen Immobilie zu ausländischem Betriebsvermögen einer Körperschaft unterliegen die laufenden Einkünfte aus dem Gewerbebetrieb dem Körperschaftsteuersatz von 25 %. Der progressive Einkommensteuersatz ist anzuwenden, wenn die Zurechnung der Immobilie zum Betriebsvermögen eines beschränkt einkommensteuerpflichtigen Gewerbetreibenden erfolgt. Die laufenden Kosten im direkten Zusammenhang mit der Immobilie sind abzugsfähig.

Herstellungsaufwand ist allerdings auch im Rahmen der gewerblichen Einkünfte zu den Anschaffungskosten des Gebäudes zu aktivieren und über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben.

### Verluste

Verluste im Rahmen der Einkünfte aus Gewerbebetrieb sind unbeschränkt vortragsfähig, wenn die Verluste anhand einer doppelten Buchführung ermittelt wurden – ein Verlustrücktrag ist ausgeschlossen. Wenn keine doppelte Buchführung vorliegt, können Verluste von Einnahmen-Ausgaben-Rechnern der letzten 3 Jahre ab dem Veranlagungsjahr 2007 vorgetragen werden.

Verluste können somit mit positiven Einkünften der Folgejahre verrechnet werden. Seit 2001 besteht eine Verlustverrechnungsgrenze in Höhe von 75 % des laufenden Gewinns des Geschäftsjahres. Das heißt, dass lediglich 75 % des Jahresgewinns ausgeglichen werden dürfen und daher jedenfalls 25 % des Jahresgewinns zu versteuern sind.

## 1 Vermögensverwaltung

### Österreichische Veräußerungsgewinnbesteuerung

Wird die Immobilie im Privatvermögen einer natürlichen Person gehalten, so sind die Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie nur innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerpflichtig (in besonderen Fällen 15 Jahre).

Auch für den Fall, dass die Immobilie zu einer rein vermögensverwaltenden Tätigkeit verwendet worden ist, sind die Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie grundsätzlich nur innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerpflichtig, danach steuerfrei. Dies gilt ebenso nur, wenn die Immobilie dem Privatvermögen einer natürlichen Person zurechenbar war.

### Besteuerung gemäß den Doppelbesteuerungsabkommen

Die Doppelbesteuerungsabkommen mit Österreich folgen in der Regel dem Belegenheitsprinzip, d.h. der Staat, in dem die Immobilie belegen ist, hat auch das Besteuerungsrecht. Entsprechend unterliegen österreichische Immobilien der Besteuerung in Österreich, falls die Veräußerung innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist erfolgt.

## 2 Gewerbebetrieb/Betriebsstätte

### Österreichische Veräußerungsgewinnbesteuerung

Zählt die Immobilie zum Betriebsvermögen einer Körperschaft, sind etwaige Veräußerungsgewinne Teil der Einkünfte aus Gewerbebetrieb und unterliegen somit dem Körperschaftsteuersatz in Höhe von 25 %. Der progressive Einkommensteuertarif ist anzuwenden bei Einkommensteuerpflichtigen, die die Immobilie im Rahmen ihres Gewerbebetriebes halten und dann veräußern. Der Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Buchwert der Immobilie (Anschaffungskosten minus kumulierter Abschreibungen) und dem Ver-

äußerungserlös. Verluste aus Vorperioden können mit den Gewinnen aus der Veräußerung verrechnet werden. Es ist grundsätzlich die Verlustverrechnungsgrenze von 75 % zu beachten. Zu dieser Beschränkung bestehen allerdings einige Ausnahmen, sodass im Einzelfall eine etwaige 100 % Verrechnung zu prüfen ist.

Wird eine Immobilie (Gebäude und/oder Grund und Boden), die mindestens sieben Jahre lang im Betriebsvermögen gehalten wurde, mit Gewinn veräußert, so kann die Besteuerung des Gewinns „gestundet“ werden, wenn der Gewinn innerhalb eines Jahres in bestimmte Wirtschaftsgüter reinvestiert wird („Übertragung der stillen Reserven“). Die Übertragungsfrist beträgt 24 Monate bei der Übertragung auf die Herstellungskosten eines Gebäudes, wenn innerhalb von zwölf Monaten ab der Veräußerung mit der Bauführung begonnen worden ist. Die Wirtschaftsgüter, auf die die stillen Reserven aus der Veräußerung übertragen werden dürfen, umfassen auch Grund und Boden (sofern auch die stillen Reserven aus der Veräußerung von Grund und Boden stammen) und Gebäude.

Im Zuge der Steuerreform 2005 wurde allerdings die Steuerbemessungsgrundlage für Körperschaften erweitert, indem die Steuerbegünstigung der Übertragung von stillen Reserven für Körperschaften abgeschafft wurde. Stille Reserven, die nach dem 1. Jänner 2005 bei Veräußerungen durch Körperschaften aufgedeckt werden, sind seitdem zum Körperschaftsteuersatz in Höhe von 25 % steuerpflichtig. Für natürliche Personen sowie für Personengesellschaften, an denen natürliche Personen beteiligt sind, bleibt die Übertragungsmöglichkeit weiterhin bestehen.

### Besteuerung gemäß den Doppelbesteuerungsabkommen

Auch für Betriebsstättenvermögen bestimmt sich die Zuweisung des Besteuerungsrechts in den Doppelbesteuerungsabkommen nach dem „Belegenheitsprinzip“, wonach eine Besteuerung in dem Staat erfolgt, in dem die Immobilie belegen ist.

Die Veräußerung der Immobilie wird daher in Österreich Körperschaftsteuer bzw. Einkommensteuer auslösen.

# Indirektes Investment mittels einer österreichischen Personengesellschaft

## 1 Rechtliche Aspekte

Personengesellschaften nach derzeit geltendem österreichischem Unternehmensrecht sind die Offene Gesellschaft (OG) und die Kommanditgesellschaft (KG). Personengesellschaften sind keine juristischen Personen, jedoch insoweit teilrechtsfähig als sie grundbücherlicher Eigentümer werden können. Im Gegensatz zu den handelsrechtlichen Personengesellschaften ist die Erwerbsgesellschaft nach bürgerlichem Recht nicht grundbücherlich eintragungsfähig.

Mit 1. Jänner 2007 traten wesentliche Neuerungen im Recht der Einzelunternehmen und Personengesellschaften nach dem neuen Unternehmensgesetzbuch (UGB) in Kraft. Vom Kaufmannsbegriff und gleichzeitig von der Unterscheidung zwischen Voll- und Minderkaufleuten sowie vom Begriff der Handels- (OHG, KG) und Erwerbsgesellschaften (OEG, EEG) geht man ab und führt einen weiten Unternehmerbegriff sowie einen einheitlichen Typus einer rechtsfähigen Offenen Gesellschaft und Kommanditgesellschaft ein. Unternehmer gemäß UGB ist, wer ein Unternehmen betreibt. Ein Unternehmen ist jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein.

### Offene Gesellschaft (OG)

Die Offene Gesellschaft (OG) besteht aus mindestens zwei für die Gesellschaftsschulden unmittelbar auch mit ihrem Privatvermögen haftenden Gesellschaftern. Die Haftung ist unbeschränkt und solidarisch. Im Zweifel haben die Gesellschafter gleiche Einlagen zu leisten. Die Einlage kann aber auch in der bloßen Leistung von Diensten bestehen (Arbeitsgesellschafter). Die Gesellschafter sind nicht nur am Substanzwert, sondern auch an den stillen Reserven und am Firmenwert beteiligt.

Zur Geschäftsführung sind alle Gesellschafter berechtigt und verpflichtet, wenn sie nicht hievon durch den Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen wurden. Sofern nicht anderes bestimmt ist, kann jeder geschäftsführende Gesellschafter allein handeln, solange nicht ein anderer widerspricht. Außerhalb des gewöhnlichen Be-

triebes liegende Handlungen bedürfen eines Beschlusses sämtlicher Gesellschafter. Jeder Gesellschafter ist allein zur Vertretung der Gesellschaft nach außen ermächtigt, außer es wurde im Gesellschaftsvertrag eine Gesamtvertretung angeordnet oder ein Gesellschafter von der Vertretung gänzlich ausgeschlossen. Voraussetzung für die Wirksamkeit gegenüber Dritten ist, dass diese Beschränkungen im Firmenbuch eingetragen sind.

### Kommanditgesellschaft (KG)

In der KG muss mindestens ein Gesellschafter Komplementär (= Vollhafter) und mindestens ein Gesellschafter Kommanditist (= beschränkt Haftender) sein. Nur der Komplementär ist zur Geschäftsführung berechtigt und haftet für Gesellschaftsschulden auch mit seinem Privatvermögen.

Beim Kommanditisten ist die Haftung gegenüber den Gesellschaftsgläubigern auf den Betrag einer bestimmten Vermögenseinlage beschränkt. Kommanditisten sind von der Geschäftsführung und -vertretung nach außen ausgeschlossen. Sie können Handlungen der persönlich haftenden Gesellschafter widersprechen, wenn sie über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen (z.B. Unternehmensverkauf) und haben nur eingeschränkte Mitwirkungs- und Kontrollrechte. Die Kommanditisten können z.B. nur die Übermittlung der Jahresbilanz verlangen und haben kein laufendes Informationsrecht.

### Offene Gesellschaft (OG) und Kommanditgesellschaft (KG)

Seit 1. Jänner 2007 ist es möglich, eine rechtsfähige Offene Gesellschaft (OG) oder Kommanditgesellschaft (KG) für jeden erlaubten Zweck einschließlich freiberuflicher und land- und forstwirtschaftlicher Tätigkeiten zu gründen. Bisher waren freiberufliche, nicht gewerbliche oder landwirtschaftliche Zwecke nur den Erwerbsgesellschaften vorbehalten. Auch bei dieser Rechtsform soll es weiterhin keine Einpersonengesellschaft geben.

Es besteht also keine Beschränkung auf Vollhandels-gewerbe mehr. Damit besteht für die OG nun auch die

## A Erwerb der Anteile an der Personengesellschaft

Möglichkeit der Verwaltung eigenen Vermögens in der Form der Personengesellschaften, was bisher mangels Gewerblichkeit nicht möglich war. Die OG wird nicht als Unternehmer kraft Rechtsform angesehen, sondern sie ist nur dann Unternehmer im Sinne des UGB, wenn sie ein Unternehmen betreibt. Die bloße Haltung und Verwaltung von Vermögen ist nicht ausreichend.

Die neue Kommanditgesellschaft (KG) ist weiterhin als Sonderfall der OG geregelt. Nach der neuen Regelung haften Kommanditisten für die in der Zeit zwischen Errichtung, aber vor Entstehung der Gesellschaft begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft nur mehr bis zur Höhe ihrer Haftsumme. Dies auch dann, wenn der handelnde Gesellschafter nicht allein oder nur beschränkt vertretungsbefugt ist, der Dritte den Mangel der Vertretungsmacht aber weder kannte noch kennen musste.

### Übergangsregelungen

Vor dem 1. Jänner 2007 entstandene Offene Handelsgesellschaften (OHGs), Offene Erwerbsgesellschaften (OEGs) und Kommanditerwerbsgesellschaften (KEGs) gelten mit 1. Jänner 2007 als Offene Gesellschaft (OG) bzw. Kommanditgesellschaft (KG). Sofern ihr Gegenstand auf eine unternehmerische Tätigkeit gerichtet ist, gelten sie damit als Unternehmer im Sinne des UGB. Bis zum 1. Jänner 2010 haben eingetragene Personengesellschaften ihrer Firma die Rechtsformsätze „OG“ und „KG“ beizufügen. Nur der Rechtsformsatz „OHG“ kann beibehalten werden.

### Anteilserwerb an einer Personengesellschaft

Anteile an einer Personengesellschaft können im Rahmen der Gründung einer neuen Personengesellschaft und an bestehenden Personengesellschaften erworben werden.

Zur Gründung der Personengesellschaft bedarf es eines formfreien Gesellschaftsvertrages mindestens zweier Gesellschafter. Werden Anteile an einer bestehenden Personengesellschaft erworben, so setzt dies einen Aufnahmevertrag zwischen dem Eintretenden und den übrigen Gesellschaftern voraus.

Zu beachten ist die Haftung des eintretenden Gesellschafters: Tritt jemand einer bereits bestehenden Personengesellschaft als unbeschränkt haftender Gesellschafter oder beschränkt haftender Gesellschafter bei, so haftet er auch für Geschäftsschulden, die sich schon vor seinem Beitritt angehäuft haben. Diese Haftung kann durch abweichende Vereinbarung gegenüber Dritten nicht wirksam ausgeschlossen werden.

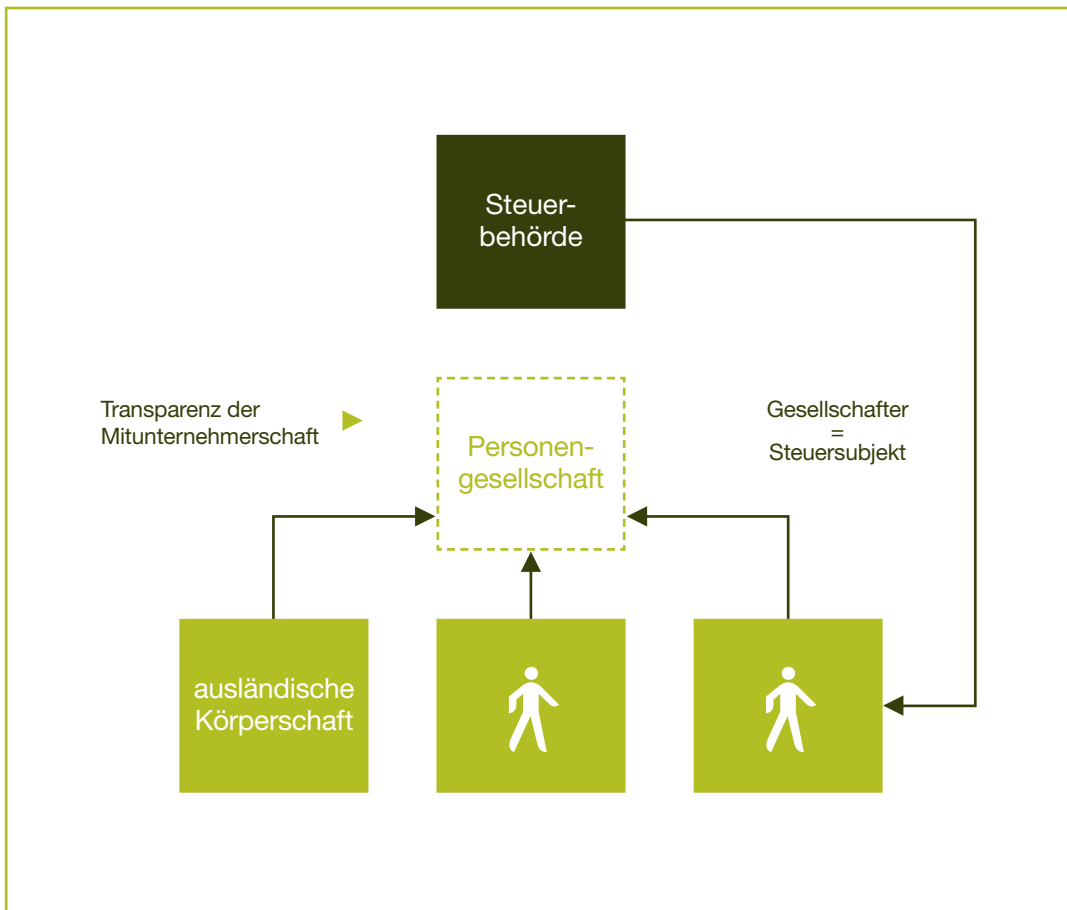
Bei Eintritt eines neuen Kommanditisten in eine bestehende Gesellschaft ist seine Haftung für Verbindlichkeiten, die in der Zeit zwischen dem Eintritt und seiner Eintragung ins Firmenbuch begründet worden sind, mit der Höhe seiner Haftsumme begrenzt.

## 2 Steuerliche Aspekte

### Transparenz der Personengesellschaft

Personengesellschaften und Personenvereinigungen ohne eigene Rechtspersönlichkeit sind für steuerliche Zwecke kein Steuersubjekt. Die Gewinne der Personengesellschaft werden direkt bei den Gesellschaftern der Personengesellschaft erfasst. Die Personengesellschaft ist insofern „transparent“.

Der Gewinn oder Verlust einer Personengesellschaft ist vorerst einheitlich für die gesamte Gesellschaft zu ermitteln, anschließend der Gewinn- oder Verlustanteil gesondert für jeden beteiligten Gesellschafter („einheitliche und gesonderte Einkünftefeststellung“). Maßgeblich



## A Erwerb der Anteile an der Personengesellschaft

sind die Vereinbarungen im Gesellschaftsvertrag. Der Gewinn oder Verlustanteil wird anschließend unabhängig davon, ob er von Gesellschaftern entnommen oder im Unternehmen belassen wird, versteuert. Umsatzsteuerlich ist die Gesellschaft das Steuersubjekt.

### **Mitunternehmerschaft/Miteigentümerschaft**

Für die Ermittlung des Einkommens werden die Personengesellschaften in Mitunternehmerschaften und Miteigentümerschaften eingeteilt.

Mitunternehmerschaften sind Personengesellschaften nur dann, wenn sie im Rahmen eines Betriebes unternehmerisch tätig sind. Die Gesellschafter sind dann als Mitunternehmer anzusehen, wenn sie Unternehmerwagnis, also Unternehmerrisiko und Unternehmerinitiative, tragen. Ist ein Gesellschafter nach Prüfung der Kriterien nicht Mitunternehmer, sondern ein sogenannter „echter stiller Gesellschafter“, so erzielt er statt betrieblichen Einkünften „Einkünfte aus Kapitalvermögen“.

Seit 1. Jänner 2007 gelten als Mitunternehmerschaften die rechnungslegungspflichtige OG und KG. Der Rechnungslegungspflicht unterliegen nach dem UGB Kapitalgesellschaften und unternehmerisch tätige Personengesellschaften, bei denen kein beschränkt haftender Gesellschafter eine natürliche Person (im Wesentlichen die GmbH & Co KG) ist, sowie alle anderen Unternehmer, die mehr als EUR 400.000 Umsatzerlöse im Geschäftsjahr erzielen.

Davon ausgenommen sind Angehörige der freien Berufe, Land- und Forstwirte sowie Unternehmer mit außerbetrieblichen Einkünften, aber auch nicht-unternehmerisch tätige eingetragene Personengesellschaften. Durch diese neue Regelung kann sich bei Steuerpflichtigen ein Wechsel der Gewinnermittlung ergeben.

In der Praxis kommen allerdings häufig vermögensverwaltende KGs vor, obwohl dies in der Vergangenheit den handelsrechtlichen Grundsätzen widersprochen hat. Das UGB ermöglicht nunmehr durch die Einführung der Zweckoffenheit für Personengesellschaften nun auch die Gründung von vermögensverwaltenden KGs.

Ist die Personengesellschaft nicht betrieblich, sondern lediglich vermögensverwaltend tätig, so liegt im steuerlichen Sinn keine Mitunternehmerschaft, sondern eine Miteigentümerschaft vor.

Auch wenn sich eine Kapitalgesellschaft, bei der alle Einkünfte als Einkünfte aus Gewerbebetrieb gelten, an der Personengesellschaft beteiligt, verleiht dies der Personengesellschaft keinen gewerblichen Charakter.

### **2.1 Vermögensverwaltung**

#### **Anschaffungskosten**

Der Anschaffungsvorgang bei einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft entspricht aufgrund der Transparenz der Personengesellschaft dem Anschaffungsvorgang beim Direktinvestment: Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis sowie die Anschaffungsnebenkosten und sind im Zeitpunkt des Erwerbs (vorerst) steuerneutral.

Es wird also steuerlich unterstellt, dass die Gesellschafter der Personengesellschaft die Liegenschaft direkt erwerben.

#### **Abschreibung**

Die Anschaffungskosten der Immobilie können steuerlich ohne weiteren Nachweis mit 1,5 % p.a. abgeschrieben werden (Details siehe oben bei Direktinvestition Vermögensverwaltung).

### **2.2 Gewerbebetrieb**

#### **Anschaffungskosten**

Ist die Personengesellschaft nach dem UGB zur Rechnungslegung verpflichtet, was bei OG und KG der Fall ist, so sind die Anschaffungskosten (Kaufpreis plus Anschaffungsnebenkosten) in der Bilanz der Gesellschaft zu aktivieren. Steuerlich ist aufgrund der Transparenz

der Mitunternehmerschaft das Betriebsvermögen nicht der Gesellschaft, sondern den Gesellschaftern anteilig zuzurechnen. Dies entspricht der Vorgehensweise wie beim Direktinvestment (siehe oben): Die Gesellschafter erwerben fiktiv das Grundstück direkt.

### **Abschreibung**

Gebäude können ohne weiteren Nachweis mit 3 % p.a. abgeschrieben werden. Bei Gebäuden in Leichtbauweise kann eine Abschreibung von 4 % p.a. angesetzt werden. (Details siehe oben unter Direktinvestment Gewerbebetrieb/Betriebsstätte).

### 1 Vermögensverwaltung

#### Gemeinschaftliche Einkünfte

Die Einkünfte einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft werden einheitlich und gesondert ermittelt. Zweck der einheitlichen und gesonderten Feststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichen Vermögen ist einerseits die Gewährleistung einer einheitlichen Besteuerungsgrundlage für alle Beteiligten, andererseits die Vermeidung der Durchführung von Parallelverfahren in den Abgabenverfahren der Beteiligten. Entscheidend für die einheitliche Feststellung ist das Vorliegen einer Gemeinschaftlichkeit hinsichtlich der Erzielung von Einkünften, d.h. derselben Einkunftsart bei allen Beteiligten.

Ergänzungsbilanzen enthalten Wertkorrekturen zu Ansätzen in der Gesellschaftsbilanz, die dann erforderlich sind, wenn ein Gesellschafter beispielsweise abweichende Anschaffungskosten wegen späterem Erwerb seines Gesellschaftsanteils aufweist und allfällige Finanzierungsverbindlichkeiten.

Ausländische natürliche Personen sind in Österreich mit diesen Einkünften beschränkt steuerpflichtig und unterliegen dem progressiven Steuertarif von bis zu 50 %. Einkünfte bis zu EUR 2.000 pro Jahr bleiben steuerfrei. Jedoch wird bei der Veranlagung ein Betrag von EUR 8.000 zur Steuerbemessungsgrundlage hinzugerechnet.

Ob im Ansässigkeitsstaat des ausländischen Investors diese Einkünfte ebenfalls zu besteuern sind, hängt vom jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen (falls vorhanden) bzw. von dem jeweiligen innerstaatlichen Steuerrecht ab.

#### Verluste

Verluste im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind ausgleichsfähig, aber nicht vortragsfähig. Die Verluste werden direkt den Gesellschaftern zugerechnet.

Bei offenen Gesellschaften erfolgt die Zurechnung der Verluste an die Gesellschafter primär nach den ge-

sellschaftsvertraglichen Regelungen. Das UGB sieht für OGs vor, dass, wenn nicht gesellschaftsvertraglich anders vereinbart, eine Verlustzurechnung entsprechend dem Beteiligungsverhältnis der Gesellschafter zu erfolgen hat. Im Zweifel ist aber eine Zuweisung nach Köpfen vorzunehmen.

Bei der Kommanditgesellschaft werden Verluste den Gesellschaftern entsprechend ihrer Anteilshöhe zugerechnet. Soweit dem Kommanditisten Verluste zugewiesen sind, hat sie dieser mit zukünftigen Gewinnanteilen zu verrechnen.

### 2 Gewerbebetrieb

Bei den Mitunternehmerschaften wird der Gesamtgewinn der Gesellschaft ermittelt und den Gesellschaftern entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Vereinbarungen zugewiesen.

Besondere Beziehungen des Gesellschafters zur Gesellschaft werden im Rahmen von Ergänzungsbilanzen bzw. Sonderbilanzen dargestellt. Ergänzungsbilanzen enthalten Wertkorrekturen zu Ansätzen in der Gesellschaftsbilanz, die dann erforderlich sind, wenn ein Gesellschafter beispielsweise abweichende Anschaffungskosten wegen späterem Erwerb seines Gesellschaftsanteils aufweist und allfällige Finanzierungsverbindlichkeiten. Weiters werden in Sonderbilanzen spezielle Umstände dargestellt, die aus konkreten Leistungen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter resultieren (z.B. wenn der Gesellschafter der Gesellschaft private Wirtschaftsgüter zur Verfügung stellt).

Die laufenden Einkünfte der Gesellschafter setzen sich somit aus dem Gewinnanteil aufgrund seiner Beteiligung an der Gesellschaft sowie aus den Einnahmen bzw. Ausgaben laut Sonder- oder Ergänzungsbilanzen zusammen.

Ausländische natürliche Personen unterliegen mit diesen Einkünften der österreichischen progressiven Einkommensteuer. Ausländische Kapitalgesellschaften müssen diese Einkünfte in Österreich mit 25 % Körperschaftsteuer versteuern.

## **Verluste**

Verluste werden den Gesellschaftern direkt entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Vereinbarungen zugewiesen. Ein Verlustvortrag ist möglich.

## 1 Vermögensverwaltung

### Österreichische Veräußerungsgewinnbesteuerung

Werden die Anteile an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft verkauft, so muss berücksichtigt werden, dass der Gesellschafter durch seine Beteiligung an der Personengesellschaft unmittelbar am Vermögen der Gesellschaft und damit auch an der Immobilie beteiligt ist.

Eine Steuerpflicht kann sich im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nur bei Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist ergeben. Bei Grundstücken beträgt die Spekulationsfrist zehn Jahre. Bei anderen Wirtschaftsgütern beträgt die Spekulationsfrist nur ein Jahr.

Die Spekulationsfrist beginnt entweder mit Anschaffung der Beteiligung oder mit Erwerb der Liegenschaft zu laufen, je nachdem, was später erfolgt. Es können sich somit insbesondere bei Veräußerung nach einjähriger und vor zehnjähriger Behaltfrist Fälle ergeben, in denen für einige Wirtschaftsgüter die Spekulationsfrist bereits abgelaufen ist, für die Grundstücke hingegen noch nicht. In solchen Fällen hat eine Aufteilung des Veräußerungserlöses zu erfolgen. Nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist ist die Veräußerung steuerfrei.

Dasselbe gilt, wenn nicht die Beteiligung, sondern lediglich das Grundstück verkauft wird. Auch hier ist ein Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist steuerpflichtig, danach steuerfrei.

### Besteuerung gemäß den Doppelbesteuerungsabkommen

Die Behandlung von Personengesellschaften gehört zu den schwierigsten Fragen des Doppelbesteuerungsabkommensrechts, weil unterschiedliche Steuersysteme Personengesellschaften unterschiedlich auffassen. Wie bereits erläutert wird nach österreichischem Steuerrecht durch die Personengesellschaft „hindurchgeblickt“ und nur die Gesellschafter besteuert. Es gibt allerdings auch Staaten, in denen Personengesellschaften als eigenständige Steuersubjekte aufgefasst werden (z.B. Ungarn).

Bei internationalen Sachverhalten können sich aus diesen Auffassungsunterschieden konkurrierende Steueransprüche der Staaten ergeben. Viele Fragen zur Behandlung von Personengesellschaften im Recht der Doppelbesteuerungsabkommen sind nach wie vor ungeklärt. Jedenfalls muss die Besteuerung gemäß den Doppelbesteuerungsabkommen im Einzelfall geprüft werden.

## 2 Gewerbebetrieb

### Österreichische Veräußerungsgewinnbesteuerung

Der Veräußerungsgewinn ist der Betrag, um den der Veräußerungserlös nach Abzug der Veräußerungskosten den Wert des Anteils am Betriebsvermögen (Buchwert) übersteigt. Er ist unabhängig von Spekulationsfristen zu versteuern. Der Veräußerungsgewinn kann allerdings mit Verlusten verrechnet und ausgeglichen werden (siehe dazu Direktinvestment). Für die Veräußerung des Mitunternehmeranteils stehen zusätzlich steuerliche Begünstigungen zu (Freibetrag).

Wird eine Immobilie (Gebäude und/oder Grund und Boden), die mindestens sieben Jahre lang im Betriebsvermögen gehalten wurde, mit Gewinn veräußert, so kann die Besteuerung des Gewinns „gestundet“ werden, wenn der Gewinn innerhalb eines Jahres in bestimmte Wirtschaftsgüter reinvestiert wird („Übertragung der stillen Reserven“). Die Übertragungsfrist beträgt 24 Monate bei der Übertragung auf die Herstellungskosten eines Gebäudes, wenn innerhalb von zwölf Monaten ab der Veräußerung mit der Bauführung begonnen worden ist. Die Wirtschaftsgüter, auf welche die stillen Reserven aus der Veräußerung übertragen werden dürfen, umfassen auch Grund und Boden (sofern auch die stillen Reserven aus der Veräußerung von Grund und Boden stammen) und Gebäude.

Im Zuge der Steuerreform 2005 wurde diese Übertragungsmöglichkeit der stillen Reserven – als Ausgleich für die Reduktion des Körperschaftsteuersatzes auf 25 % – für Körperschaften abgeschafft. Dies bedeutet, dass Kapitalgesellschaften, die an Personengesellschaften beteiligt sind, die Übertragungsmöglichkeit

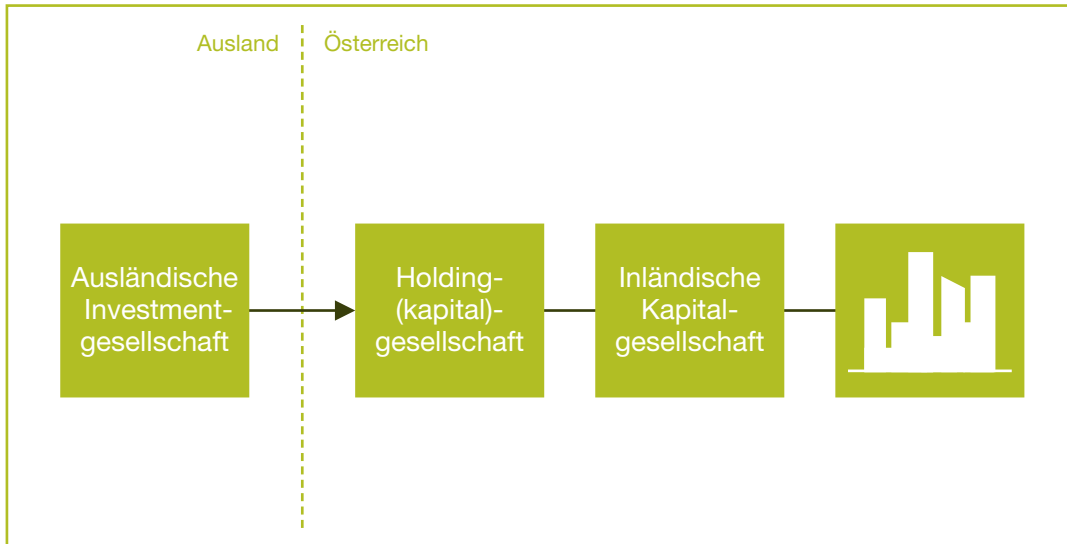
für stille Reserven, die nach dem 1. Jänner 2005 aufgedeckt werden, nicht mehr in Anspruch nehmen können. Sofern an der Personengesellschaft natürliche Personen beteiligt sind, kann die Steuerbegünstigung anteilmäßig weiterhin in Anspruch genommen werden.

### **Besteuerung gemäß den Doppelbesteuerungsabkommen**

Auf die obigen Darstellungen bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften darf verwiesen werden.

# Indirektes Investment mittels einer österreichischen Kapitalgesellschaft

## A Erwerb der Anteile an der Grundstücksgesellschaft



### 1 Rechtliche Aspekte

Zu den Kapitalgesellschaften nach österreichischem Handelsrecht zählen die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) sowie die Aktiengesellschaft (AG).

#### Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Gesellschafter der GmbH sind mit Stammeinlagen am Stammkapital der Gesellschaft beteiligt. Die Anteile an einer GmbH sind nur mittels Notariatsakt übertragbar. Das Stammkapital beträgt mindestens EUR 35.000 und kann durch Bar- oder Sacheinlagen aufgebracht werden. Während bei den Personengesellschaften mindestens zwei Gesellschafter notwendig sind, kann an einer GmbH auch nur ein Gesellschafter zu 100 % beteiligt sein. Die GmbH ist als juristische Person ein selbständiges Rechtssubjekt und besteht losgelöst von ihren Gesellschaftern. Es besteht eine strenge Trennung zwischen dem Vermögen der Gesellschaft und dem Vermögen der Gesellschafter. Den Gläubigern der Gesellschaft haftet grundsätzlich nur die Gesellschaft.

Die GmbH ist ins Firmenbuch einzutragen. Die Gesellschaft muss einen oder mehrere Geschäftsführer haben, die durch Gesellschafterbeschluss bestellt werden. In manchen Fällen ist auch ein Aufsichtsrat zu bestel-

len. Im Rahmen der Generalversammlung können die Gesellschafter Einfluss auf die Willensbildung in der Gesellschaft nehmen.

Die GmbH hat als juristische Person die handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften zu beachten, muss also Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie eventuell Lagebericht erstellen.

#### Aktiengesellschaft

Die Gesellschafter der AG sind mit Aktien am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Das Grundkapital beträgt mindestens EUR 70.000. Die Anteile an einer AG können als Inhaberpapiere oder als Namenspapiere ausgestaltet sein und sind grundsätzlich frei übertragbar.

Wie bei der GmbH besteht eine strikte Trennung zwischen Gesellschaftsvermögen und Gesellschaftervermögen. Insbesondere ist eine persönliche Haftung der Gesellschafter für Verbindlichkeiten der Gesellschaft ausgeschlossen.

Die AG weist zwingend drei Organe auf. Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen und leitet und vertritt die Gesellschaft nach außen. Der Aufsichtsrat ist das Kontrollorgan der Gesellschaft und überwacht die Tätigkeit des Vorstandes. In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Mitgliedschaftsrechte aus.

## A Erwerb der Anteile an der Grundstücksgesellschaft

Die AG hat sämtliche Vorschriften des Handelsgesetzbuches zu beachten, dies ist insbesondere hinsichtlich der Rechnungslegung von Bedeutung.

### Anteilserwerb an Kapitalgesellschaften

Die grundsätzlich freie Übertragbarkeit der Anteile an einer GmbH kann zum Schutz der Gesellschaft im Gesellschaftsvertrag beschränkt werden. Die Übertragung von Anteilen an einer GmbH erfordert zwingend die Zustimmung der Gesellschaft, wenn den Inhabern der Anteile Entsendungsrechte in den Aufsichtsrat eingeräumt werden. Die Übertragung kann durch entsprechende Vereinbarungen im Gesellschaftsvertrag weiter beschränkt oder an bestimmte Voraussetzungen geknüpft sein.

Die Übertragung von Geschäftsanteilen an einer GmbH hat in Form des Notariatsaktes zu erfolgen.

Die Übertragung der Anteile an einer AG hängt davon ab, ob die Mitgliedschaft durch Inhaberaktien oder durch Namensaktien verbrieft ist. Bei Inhaberpapieren wird die Mitgliedschaft durch die Inhaberschaft des Papiers begründet, bei Namenspapieren wird der Berechtigte nicht allein durch die Inhaberschaft legitimiert, sondern durch diese in Verbindung mit der namentlichen Bezeichnung als Berechtigter.

Betreffend die Übertragung von Inhaberaktien gelten die allgemeinen wertpapierrechtlichen Grundsätze. Durch Übereignung der Aktienurkunde wird die Mitgliedschaft übertragen.

Für die Übertragung von Namensaktien sind die schriftliche Bezeichnung des nächsten Berechtigten sowie die Übergabe der Anteilscheine notwendig.

## 2 Steuerliche Aspekte

Die Behandlung des Anteilserwerbs auf Ebene des ausländischen Investors hängt vom jeweiligen ausländischen Steuerrecht ab.

### Anschaffungskosten

Bei Erwerb der Anteile durch einen österreichischen Investor wäre der Anteilserwerb nach österreichischem Steuerrecht folgendermaßen zu behandeln:

Die Anschaffung der Anteile ist grundsätzlich steuerneutral. Außer bei Anschaffung der Anteile im Privatbereich sind die Anschaffungskosten sowie sämtliche in direktem Zusammenhang mit den Anteilen anfallenden Aufwendungen zu aktivieren.

### Abschreibung

Beteiligungen können nach österreichischem Steuerrecht nicht planmäßig abgeschrieben werden. Abhängig von der steuerlichen Gewinnermittlungsart ist zwingend eine Abschreibung auf den niedrigeren Teilwert vorzunehmen, wenn eine dauerhafte Wertminderung bei den Finanzanlagen eingetreten ist. Ist die Wertminderung nur vorübergehend, so kann wahlweise auf den niedrigeren Teilwert abgeschrieben werden.

Unterliegt der Investor der österreichischen Körperschaftsteuer, so ist die Abschreibung auf den niedrigeren Teilwert nach derzeitiger Rechtslage auf sieben Jahre verteilt anzusetzen.

Abweichend davon wird durch Bildung einer Unternehmensgruppe die Möglichkeit einer Firmenwertabschreibung auf Ebene der österreichischen Holdinggesellschaft eingeräumt: Ein im Kaufpreis enthaltener Firmenwert (inklusive stiller Reserven im abnutzbaren Anlagevermögen, also auch Gebäude) kann steuerwirksam über 15 Jahre verteilt abgeschrieben werden. Die Firmenwertabschreibung ist unter den folgenden Voraussetzungen möglich:

- Die erworbene Gesellschaft muss betriebsführend sein,
- sie muss in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sein,
- sie muss in eine Unternehmensgruppe aufgenommen werden und
- sie darf nicht von einem Konzernunternehmen erworben worden sein.

Es gibt keine gesetzliche Definition von „betriebsführend“. Gemäß den Erläuterungen im Gruppenbesteuerungserlass ist die Betriebsführung der erworbenen Körperschaft im Sinne der allgemeinen ertragsteuerlichen Grundsätze zu verstehen. Ob die Körperschaft ausschließlich, überwiegend oder nur geringfügig betriebsführend ist, ist nicht von Bedeutung. Daher wird das Vorliegen einer kleinsten betrieblichen Einheit einer erworbenen Körperschaft zu einem abschreibbaren Firmenwert führen.

Der Begriff „betriebsführend“ umfasst das aktive Unterhalten eines gewerblichen Betriebes oder mehrerer Teilbetriebe. Wird die Betriebsführung z.B. im Laufe des vierten Jahres nach der Anschaffung beendet, steht ab diesem Jahr keine Firmenwertabschreibung zu. Eine Fortsetzung der Firmenwertabschreibung im Falle der Beendigung der Betriebsführung ist auch dann ausgeschlossen, wenn der ausgeschiedene Betrieb durch einen anderen Betrieb ersetzt wird. Verändern sich die betrieblichen Parameter nach dem Anschaffungsjahr, ohne dass die Identität des Betriebes verloren geht, berührt dies die Firmenwertabschreibung nicht.

Die Abschreibungsbasis ist betraglich begrenzt mit 50 % des Anschaffungspreises der Beteiligung. Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert hinsichtlich der Beteiligungen an Gruppenmitgliedern sind dann allerdings nicht abzugsfähig.

## Steuern

Bei Erwerb der Anteile an der Grundstücksgesellschaft fällt Grunderwerbsteuer nur an, wenn 100 % der Anteile der Kapitalgesellschaft durch einen Erwerber erworben werden.

Der Erwerb von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft ist umsatzsteuerbefreit.

Die Gründung bzw. Erhöhung des Stammkapitals einer österreichischen Kapitalgesellschaft unterliegt der Gesellschaftsteuer in Höhe von 1 % der Gesellschaftsanteile.

## Finanzierung

### Zinsenabzug – Rechtslage seit 1. Jänner 2005

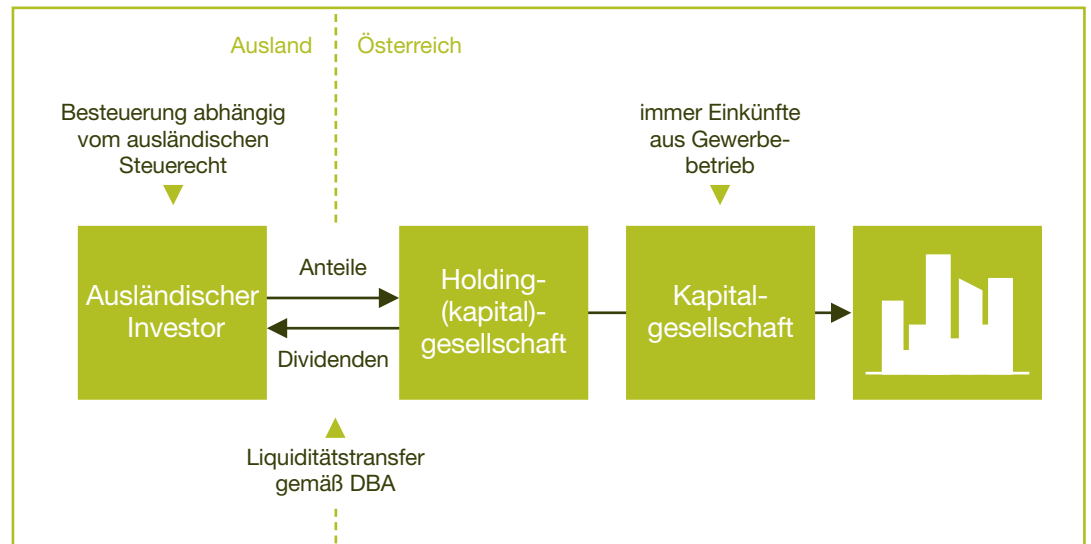
Ab der Veranlagung für das Jahr 2005 sind Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von in- oder ausländischen Tochtergesellschaften generell abzugsfähig, solange dem Fremdverhaltensgrundsatz entsprochen wird. Dies gilt sowohl innerhalb als auch außerhalb einer Unternehmensgruppe.

#### a) Unterkapitalisierungsregeln

Nach österreichischem Recht gibt es keine gesetzlich festgelegten steuerlichen Unterkapitalisierungsregeln. Die österreichischen Finanzbehörden könnten allerdings im Falle eines sehr hohen Verschuldungsgrades (hohe debt-equity-ratio) die Abzugsfähigkeit der an ein verbundenes Unternehmen gezahlten Zinsen in Frage stellen. Es ist im Einzelfall zu beurteilen, ob die Aufnahme des Fremdkapitals fremdüblich gestaltet ist oder nicht. Dabei wird von der Finanzbehörde nicht nur der Verschuldungsgrad, sondern auch die Höhe des Zinssatzes, die Rückzahlungsmodalitäten und die Besicherung des Fremdkapitals betrachtet. Wird die Fremdkapitalaufnahme als fremdunüblich angesehen, so liegt verdecktes Eigenkapital vor, die Zinszahlungen an den Gesellschafter werden als verdeckte Gewinnausschüttung behandelt und sind demnach nicht abzugsfähig.

#### b) Darlehensgebühr/Kreditvertragsgebühr

Das österreichische Gesetz sieht eine Gebühr für den Darlehens- bzw. Kreditvertrag vor, wenn ein Gesellschafter seiner Gesellschaft ein Darlehen bzw. Kredit gewährt. Die Gebühr beträgt abhängig von der Art des Darlehens- bzw. Kreditvertrages 0,8 % oder 1,5 % des gewährten Betrages.



Im Folgenden werden lediglich die laufenden Einkünfte der österreichischen Kapitalgesellschaft sowie der Liquiditätstransfer von Österreich ins Ausland gemäß Doppelbesteuerungsabkommen untersucht. Die Besteuerung auf Ebene des ausländischen Investors hängt vom jeweiligen ausländischen Steuersystem ab.

### 1 Einkünfte aus Gewerbebetrieb

#### Laufende Besteuerung

Bei einer Grundstücksgesellschaft in Form einer Kapitalgesellschaft gelten alle Einkünfte dieser Gesellschaft, somit auch die Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung einer Immobilie, als Einkünfte aus Gewerbebetrieb und unterliegen der Körperschaftsteuer in Höhe von 25 %. Die Besteuerung erfolgt nach derzeitiger Rechtslage unabhängig davon, ob die Gewinne thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Im Allgemeinen sind alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Immobilie steuerlich abzugsfähig. Reparaturen sowie Instandhaltungsaufwendungen sind absetzbar. In bestimmten Fällen sind die Aufwendungen für Instandsetzungen am Gebäude, die nicht regelmäßig anfallen, nicht sofort von den Einkünften absetzbar, sondern erhöhen die Anschaffungskosten und somit die Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen.

#### Gruppenbesteuerungsmodell

Im Zuge der Steuerreform 2005 wurde eine moderne und attraktive Gruppenbesteuerung anstelle des Organisationsmodells eingeführt. Bei Bildung einer Unterneh-

mensgruppe werden die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder der jeweiligen Muttergesellschaft zugerechnet, sodass letztendlich eine Saldierung der Ergebnisse auf Ebene des Gruppenträgers erfolgen kann. Damit können Verluste einzelner Konzerngesellschaften mit Gewinnen anderer Konzerngesellschaften ausgeglichen werden. Es kommt bei der Unternehmensgruppe zu keinem tatsächlichen Liquiditätstransfer, sondern lediglich zu einer fiktiven Zurechnung des steuerlichen Ergebnisses.

Die folgenden Voraussetzungen müssen für die Bildung einer Unternehmensgruppe vorliegen:

- mittelbare oder unmittelbare finanzielle Beteiligung von mehr als 50 % sowie
- ein für zumindest drei Jahre bindender, von allen Gruppenmitgliedern unterzeichneter Gruppenantrag, der auch eine Regelung über den Steuerausgleich enthalten muss.

Gruppenträger kann eine österreichische Kapitalgesellschaft oder eine ihr vergleichbare ausländische Kapitalgesellschaft im Sinne der Mutter-/Tochter-Richtlinie sein. Gruppenmitglieder können in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Kapitalgesellschaften sowie vergleichbare ausländische Körperschaften sein. Die Qualifikation als operative oder als vermögensverwaltende Körperschaft ist für die Gruppenmitgliedschaft oder Gruppenträgerschaft nicht von Bedeutung, womit auch Holdinggesellschaften grundsätzlich als Gruppenträger in Frage kommen.

Auch die Bildung einer Mehrmuttergruppe mit einem Kerngesellschaftler, der zumindest 40 % halten muss, ist möglich.

Das Gruppenbesteuerungsmodell ermöglicht auch die Verlustverwertung von Auslandsbeteiligungen des österreichischen Gruppenträgers. Sobald die in Österreich verrechneten Verluste im Ausland verwertet werden oder die Auslandstochter aus der Gruppe ausscheidet, hat eine Nachversteuerung der verrechneten Verluste in Österreich zu erfolgen.

Darüber hinaus ist die Eingliederung in die Unternehmensgruppe notwendig, um bei Beteiligungserwerben die neue Firmenwertabschreibung inländischer Beteiligungen geltend machen zu können. Die Firmenwertab-

schreibung ist insbesondere bei Erwerb von betriebsführenden Grundstücksgesellschaften attraktiv, weil der Firmenwert auch die stillen Reserven des abnutzbaren Anlagevermögens – somit auch Gebäude – umfasst.

### **Dividenden – Liquiditätstransfer ins Ausland**

Dividenden sowie verdeckte Gewinnausschüttungen (Zinsen und andere Finanzierungskosten, die das fremdübliche Maß übersteigen) an natürliche Personen, Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften unterliegen in Österreich der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 %.

Dividenden sowie verdeckte Gewinnausschüttungen, die von einer österreichischen Kapitalgesellschaft an eine ausländische Kapitalgesellschaft gezahlt werden, sind bei Anwendbarkeit der Mutter-/Tochter-Richtlinie von der Kapitalertragsteuer befreit. Die Entlastung bei verdeckten Gewinnausschüttungen erfolgt mittels des Rückerstattungsverfahrens.

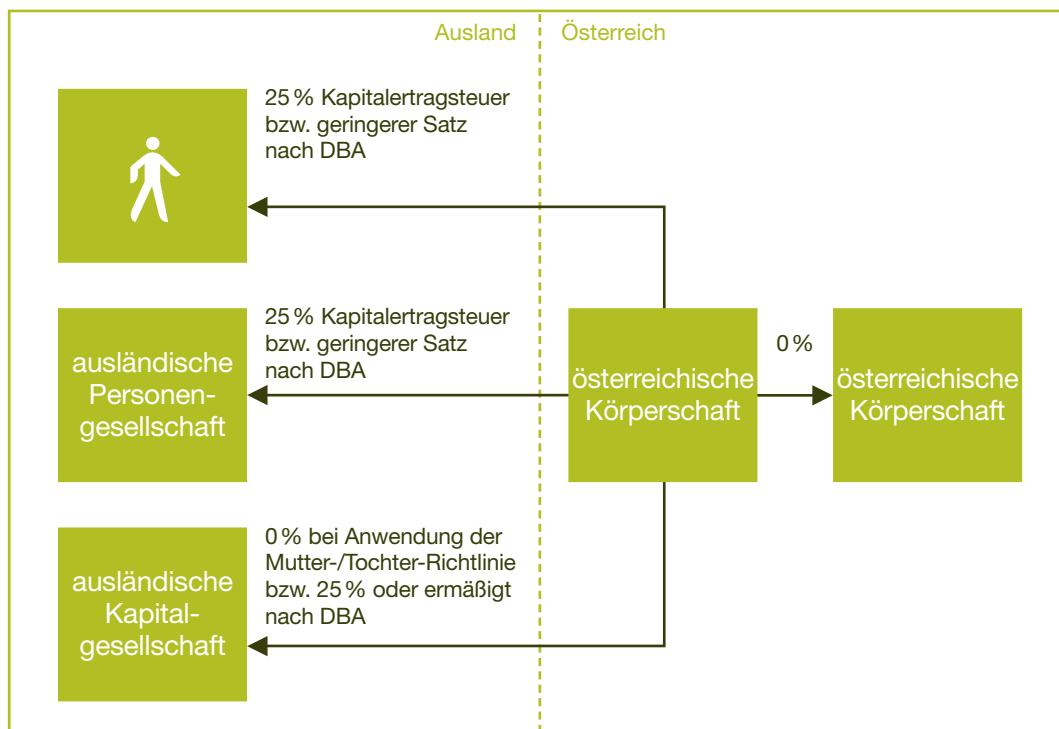
Die Anwendbarkeit der Mutter-/Tochter-Richtlinie ist von den folgenden Voraussetzungen abhängig:

- Die Beteiligung muss mindestens 10 % betragen und während einer Behaltefrist von mindestens einem Jahr bestehen.
- Es dürfen keine Missbrauchsgründe oder Missbrauchsverdachtsgründe vorliegen.

In diesem Zusammenhang sollte darauf hingewiesen werden, dass für die direkte Anwendung der Befreiung von der Kapitalertragsteuer die österreichischen Missbrauchsbestimmungen verlangen, dass die ausländische Muttergesellschaft über eine gewisse Substanz verfügt (Betriebsgebäude und Angestellte). Zusätzlich ist ein Nachweis zu erbringen, dass die ausländische Muttergesellschaft keine reine Holdinggesellschaft ist und eine Ansässigkeitsbescheinigung der ausländischen Steuerbehörde vorzulegen. Werden diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist (vorerst) Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % abzuführen. Die bezahlte Kapitalertragsteuer kann auf Antrag der Muttergesellschaft zurückerstattet werden.

Die Doppelbesteuerungsabkommen reduzieren in der Regel die Kapitalertragsteuer auf 5 % bis 15 %.

### Dividendenbesteuerung in Österreich



## 2 Verluste

Verluste der österreichischen Kapitalgesellschaft können ohne zeitliche Beschränkung vorgetragen werden. Ein Verlustrücktrag ist nicht möglich. Ab dem Jahr 2001 können Verluste nur mehr im Ausmaß von 75 % des Jahresgewinnes verrechnet werden. Das heißt, dass unabhängig von der Höhe der Verlustvorträge die Gesellschaft auf jeden Fall 25 % des Jahresgewinns zu versteuern hat.

Eine Ausnahme von dieser Verlustvortragsgrenze ist für Veräußerungsgewinne, Liquidationsgewinne sowie Aufgabegewinne gegeben.

Eine ausländische Gesellschaft, die Anteile an einer österreichischen Gesellschaft hält, kann eine Immobilie auf zwei Arten veräußern: Einerseits ist es möglich, die Immobilie direkt durch die inländische Kapitalgesellschaft zu verkaufen, andererseits können die Anteile an der österreichischen Gesellschaft verkauft werden.

### 1 Direkter Verkauf der Immobilie

Die Berechnung des Veräußerungsgewinns erfolgt durch die Gegenüberstellung des Verkaufserlöses auf der einen Seite sowie des Buchwertes der Immobilie auf der anderen Seite. Der Veräußerungsgewinn unterliegt der Körperschaftsteuer in Höhe von 25 %.

Die Möglichkeit zur Übertragung stiller Reserven aus Anlagenverkäufen können Körperschaften nicht mehr in Anspruch nehmen.

Der Veräußerungsgewinn kann grundsätzlich mit laufenden Verlusten oder Verlustvorträgen verrechnet werden. Für den Fall, dass das Investment die alleinige Grundlage der Gesellschaft darstellt, können 100 % der Verlustvorträge zum Ausgleich eines etwaigen Gewinns verwendet werden.

### 2 Mittelbarer Verkauf der Immobilie durch Anteilsveräußerung

Besitzt eine nicht in Österreich ansässige natürliche oder juristische Person mindestens 1 % der Anteile an einer österreichischen Gesellschaft, so unterliegt die Veräußerung in Österreich der zeitlich unbefristeten beschränkten Steuerpflicht.

Die österreichischen Doppelbesteuerungsabkommen entziehen Österreich jedoch normalerweise das Besteuerungsrecht solcher Veräußerungen, auch wenn die Wirtschaftsgüter der österreichischen Gesellschaft Immobilien sind.

Eine wichtige Ausnahme stellt Deutschland dar: Nach dem neuen Doppelbesteuerungsabkommen Österreich-Deutschland (gilt seit 1. Jänner 2003) sind Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften, deren Aktivvermögen überwiegend aus unbeweglichem Vermögen in einem Vertragsstaat besteht, in diesem Vertragsstaat zu besteuern. Im Fall der Beteiligung an einer österreichischen Grundstücksgesellschaft besteht das Aktivvermögen überwiegend aus Immobilien, weshalb die Veräußerungsgewinne in Österreich zu versteuern sind.

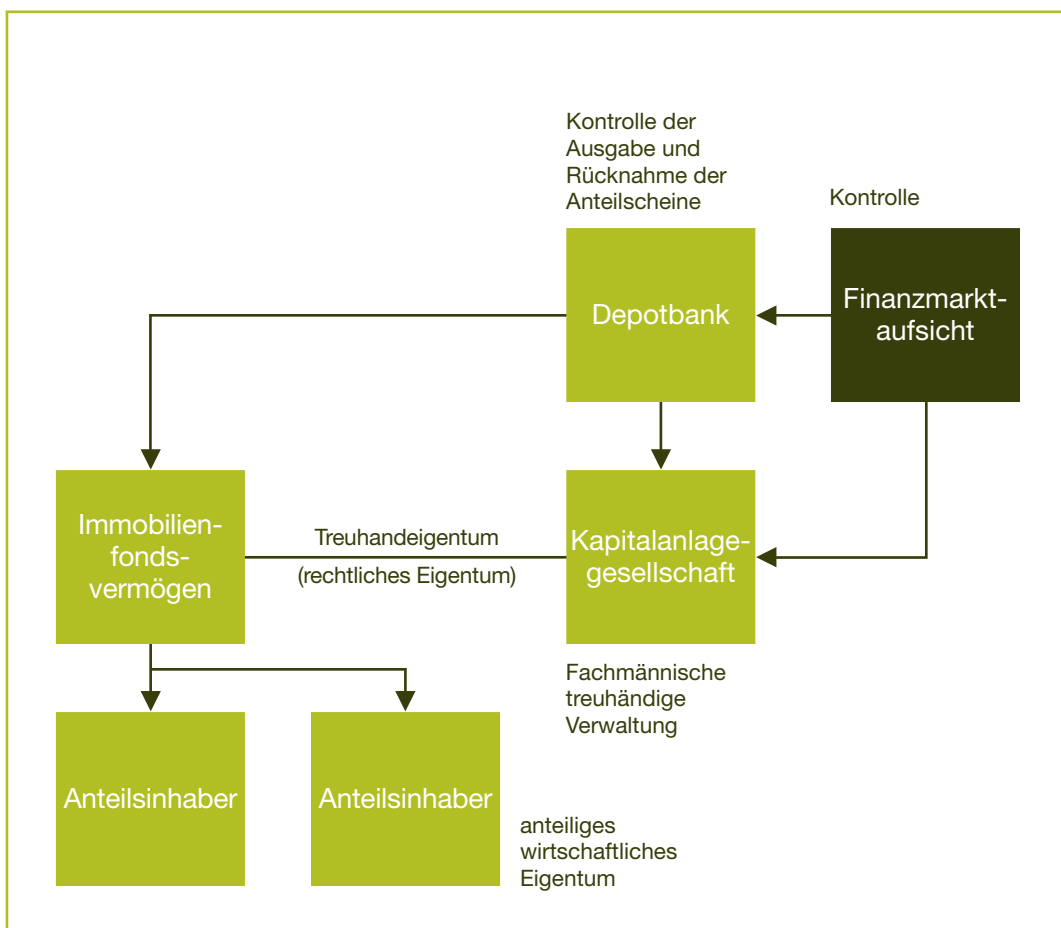
# Immobilien- Investmentfondsgesetz

## A Rechtliche Aspekte

Das mit September 2003 in Kraft getretene Immobilieninvestmentfondsgesetz regelt offene Immobilienfonds in Österreich, womit ein neues Anlageinstrument in Immobilien geschaffen worden ist.

Ein Immobilien-Investmentfonds nach dem neuen Gesetz ist ein Sondervermögen, das zum überwiegenden Teil aus Immobilien besteht und das nach den Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes gebildet und organisiert wird.

Das Vermögen steht im Treuhandeigentum einer Kapitalanlagegesellschaft, die für das fachmännische Management des Fonds zuständig ist. Um die Sicherheit für Investoren zu steigern, werden die Begebung und das Management der Fonds-Anteile von der Depotbank und von der Finanzmarktaufsichtsbehörde kontrolliert.



## 1 Rechtliche Absicherung für den Anleger

Die Kapitalanlagegesellschaft ist eine zur Verwaltung von Immobilienfonds berechnigte Gesellschaft und darf ausschließlich in der Form einer GmbH oder AG geführt werden. Die Ausgabe und Verwaltung von Fondsanteilen stellt ein Bankgeschäft dar. Dies bedeutet, dass die Ausgabe und Rücknahme der Anteilscheine wie auch die Kapitalanlagegesellschaft selbst von der Depotbank kontrolliert wird. Als Depotbank kann nur ein Kreditinstitut, das zum Betrieb des Depotgeschäftes berechnigt ist, oder eine inländische Zweigniederlassung eines EWR-Kreditinstitutes bestellt werden. Die Aufgaben der Depotbank sind die Ausgabe und Rücknahme der Anteilscheine sowie die Verwahrung der zum Immobilienfonds gehörigen Wertpapiere. Die Depotbank hat den Bestand an Vermögenswerten sowie den Bestand der zum Fondsvermögen gehörigen Geldbeträge, Wertpapiere und sonstigen Vermögenswerte laufend zu überwachen. Die Depotbank und die Kapitalanlagegesellschaft unterliegen der Kontrolle durch die Finanzmarktaufsicht.

Das Immobilien-Investmentfondsgesetz sieht zur rechtlichen Absicherung der Investoren eine Rücknahmegarantie für die Anteilscheine vor: Innerhalb von längstens zwei Jahren müssen auf Verlangen des Anteilsinhabers dessen Anteilscheine ausgezahlt werden. Für die Finanzierung dieser Auszahlung sieht das Immobilien-Investmentfondsgesetz vor, dass mindestens 10 % des Fondsvermögens in liquiden Mitteln gehalten werden muss.

Dem Anlegerschutz dienen auch die Verfügungsbeschränkungen:

- Die Kapitalanlagegesellschaft darf keine Gelddarlehen gewähren oder Verpflichtungen aus Bürgschaften oder Garantien eingehen,
- Vermögenswerte dürfen außer den im Gesetz genannten Fällen nicht verpfändet oder sonst belastet werden und
- Immobilien dürfen nur mit Zustimmung der Depotbank erworben oder veräußert werden.

Weiters darf der Immobilien-Investmentfonds Kredite nur bis zu 50 % des Verkehrswertes der Immobilien aufnehmen.

## 2 Mindeststreuungserfordernisse und Veranlagung

Die Rahmenbedingungen für die Veranlagung des Immobilieninvestmentfonds werden im Immobilieninvestmentfondsgesetz detailliert festgelegt. Gemäß dem Immobilieninvestmentfondsgesetz ist eine Veranlagung in folgende Vermögenswerte unter Berücksichtigung bestimmter prozentueller Begrenzungen möglich:

1. bebaute Grundstücke
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist
3. unbebaute Grundstücke, die für eine baldige Bebauung bestimmt und geeignet sind
4. Baurechte, Superädifikate, Miteigentum sowie Wohnungseigentum, je unter den genannten Voraussetzungen
5. andere im EU-/EWR-Raum gelegene Grundstücke und Bau- bzw. Eigentumsrechte, wobei diese Vermögenswerte zusammen mit den anderen im Immobilienfonds befindlichen Grundstücken gleicher Art maximal 10 % des Wertes des Immobilienfonds ausmachen dürfen
6. außerhalb des EU-/EWR-Raums gelegene Grundstücke (ausgenommen Bau- bzw. Eigentumsrechte), wobei diese Vermögenswerte zusammen mit dem Wert der bereits im Immobilienfonds befindlichen Grundstücke gleicher Art 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten dürfen.

Der Fonds hat grundsätzlich mindestens zehn Immobilien zu umfassen, die jeweils nicht mehr als 20 % des Fondsvermögens ausmachen.

Seit 1. Jänner 2007 kann ein österreichischer Immobilienfonds Immobilien auch indirekt durch eine Beteiligung an einer Grundstücksgesellschaft in Österreich oder im Ausland halten. Bisher war dies nur dann zulässig, sofern ein direkter Erwerb von Immobilien im Ausland gesetzlich nicht möglich war.

### 3 Bewertung des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen ist grundsätzlich einmal jährlich zu bewerten. Darüber hinaus hat eine Bewertung bei Erwerb oder Veräußerung von Vermögenswerten sowie bei Anordnung durch die Depotbank aus besonderem Anlass zu erfolgen.

Der Wert des Fondsvermögens ist durch zwei Sachverständige unter Zugrundelegung der Ertragswertmethode zu ermitteln. Die Wertermittlung erfolgt dabei nach dem Rechenwertprinzip. Jedem Anteilschein wird sein Anteil an den im Fonds befindlichen Liegenschaften abzüglich der Verbindlichkeiten beigemessen. Als Wert des Immobilienfonds wird dann das arithmetische Mittel der beiden Sachverständigenbewertungen zum gleichen Stichtag angesetzt.

Das Fondsvermögen steht im Treuhandeigentum der Kapitalanlagegesellschaft und ist selbst nicht Steuersubjekt (Transparenz des Immobilieninvestmentfonds). Es besteht keine Körperschaftsteuerpflicht für den inländischen Immobilienfonds selbst, sondern die Anleger haben anteilig die Gewinne des Fonds zu versteuern (Durchgriffsprinzip).

Gleiches galt bisher auch für Beteiligungen des inländischen Immobilienfonds an Grundstücksgesellschaften. Die Zurechnung und Besteuerung aller Einkünfte der Grundstücksgesellschaft erfolgte ebenso erst auf Ebene der Anteilsinhaber.

Durch die Änderung des Immobilien-Investmentfondsgesetzes wird die indirekte Beteiligung des Immobilienfonds an der österreichischen Grundstücksgesellschaft mit 1. Jänner 2007 als intransparent gesehen. Es erfolgt kein direkter Durchgriff auf die Anteilsinhaber.

### 1 Laufender Gewinn sowie Veräußerungsgewinne

Das Immobilien-Investmentfondsgesetz sowie die steuerlichen Begleitbestimmungen sehen die Einbeziehung der Fondserträge in die Endbesteuerung unter Zugrundelegung einer breiteren Bemessungsgrundlage vor. Damit soll die steuerliche Gleichstellung des Immobilien-Investmentfonds mit Wertpapieren einerseits sowie mit Direktinvestitionen in Immobilien andererseits erreicht werden.

Der Gewinn des Immobilien-Investmentfonds besteht nach dem Gesetz aus drei Komponenten:

- Bewirtschaftungsgewinne sind Gewinne aus der üblichen Immobilienbewirtschaftung. Anstelle einer Abschreibung ist die Bildung einer Rücklage für künftige Instandhaltungen vorgesehen. Die Instandhaltungsrücklage beträgt zwischen einem Zehntel und einem Fünftel der Nettomieteinnahmen.
- Aufwertungsgewinne sind 80 % der Wertveränderungen, die sich aus der Bewertung durch die Sachverständigen ergeben. Wird ein Fonds nicht öffentlich angeboten, so sind 100 % der Wertveränderungen anzusetzen.

- Wertpapier- und Liquiditätsgewinne ergeben sich aus Transaktionen der im Fondsvermögen befindlichen Wertpapiere.

Der Gewinn wird auf Ebene des Immobilien-Investmentfonds ermittelt. Die steuerliche Zurechnung der Einkünfte bei den Anlegern erfolgt erst bei Ausschüttung. Unterbleibt eine Ausschüttung, so wird spätestens vier Monate nach Ende des Geschäftsjahres der Zufluss an die Anleger unterstellt, und es werden sogenannte ausschüttungsgleiche Erträge ermittelt und wie im Fall einer Ausschüttung mit 25 % Kapitalertragsteuer versteuert.

Beim Privatanleger zählen die Ausschüttungen und ausschüttungsgleichen Erträge zu den Einkünften aus Kapitalvermögen und unterliegen dem Kapitalertragsteuerabzug von 25 %. Mit dem Kapitalertragsteuerabzug ist die Einkommensteuer grundsätzlich abgegolten. Der Privatanleger hat allerdings die Möglichkeit zur Antragsveranlagung.

Im Falle der Beteiligung des österreichischen Immobilienfonds an einer österreichischen Grundstücksgesellschaft erfolgt die Besteuerung des Gewinns ab 1. Jänner 2007 auf Ebene dieser Gesellschaft mit der Körperschaftsteuer von 25 %. Gewinnausschüttungen ihrerseits an den Immobilienfonds werden anteilig den Anteilsinhabern zugerechnet (Durchgriff durch den Immobilienfonds) und sind grundsätzlich kapitalertragsteuerpflichtig mit 25 %. Ausgenommen davon sind Aufwertungsgewinne, die laufend beim Anteilseigner zu versteuern sind. Sind Aufwertungsgewinne in den Gewinnausschüttungen enthalten, so wird davon keine Kapitalertragsteuer mehr einbehalten. Im Falle von ausländischen Anteilsinhabern ist die Reduzierung der Kapitalertragsteuer durch ein bestehendes Doppelbesteuerungsabkommen möglich.

Die Änderungen betreffen nicht die Besteuerung der Einkünfte ausländischer Grundstücksgesellschaften, an denen ein österreichischer Immobilienfonds beteiligt ist.

Ein sich aus der Veräußerung oder Auszahlung der Anteilscheine ergebender Veräußerungsgewinn ist nur innerhalb der einjährigen Spekulationsfrist steuerpflichtig, danach steuerfrei.

Ein sich ergebender Gewinn aus der Veranlagung in einem Immobilieninvestmentfonds ist vorrangig mit Verlusten aus Immobilien desselben Landes zu verrechnen. Danach kann ein Ausgleich mit Verlusten aus Immobilien eines anderen Landes erfolgen. Ein Ausgleich von Verlusten ausländischer Immobilien mit Gewinnen aus inländischen Immobilien oder mit Veranlagungsgewinnen ist nicht zulässig (Per-Country-Limitation).

# Erbschaftsteuer und Verkehrssteuern

## A Neue Meldeverpflichtungen nach Wegfall der Erbschafts- und Schenkungssteuer

Der Verfassungsgerichtshof hat die Erbschafts- und Schenkungssteuer mit Wirkung 31. Juli 2008 aufgehoben. Um in Zukunft Vermögensverschiebungen nachvollziehen zu können, wird eine gesetzliche Verpflichtung eingeführt, geschenktes Vermögen der Finanzverwaltung anzuzeigen. Dieses Meldesystem hat für die Finanzverwaltung reinen Informationscharakter und soll die Aufdeckung von Abgabenhinterziehungen erleichtern.

Von der Meldeverpflichtung sind Schenkungen von Kapitalvermögen wie Wertpapiere, Bargeld, Unternehmen(-santeile) und Beteiligungen sowie Sachvermögen betroffen, wenn der Erwerber oder der Zuwendende im Zeitpunkt des Erwerbes im Inland ansässig ist. Von dieser Anzeigeverpflichtung ist Grundvermögen ausgenommen, da Übertragungen von Grundvermögen in das Grundbuch eingetragen werden und nunmehr der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Schenkungen zwischen nahen Angehörigen müssen der Finanzbehörde künftig bis zu einer Wertgrenze von EUR 75.000 pro Jahr nicht gemeldet werden. Erfolgen mehrere Schenkungen innerhalb eines Jahres, müssen die Werte zusammengezählt werden. Übersteigt die Summe EUR 75.000, müssen alle Schenkungen gemeldet werden.

Schenkungen zwischen Nichtangehörigen müssen ab einer Wertgrenze von EUR 15.000 innerhalb von fünf Jahren gemeldet werden. Erfolgen mehrere Schenkungen innerhalb von fünf Jahren, sind diese wertmäßig zusammenzuzählen. Bei Überschreiten der Summe von EUR 15.000 müssen alle Schenkungen gemeldet werden.

Die Anzeigepflicht soll erstmalig auf Erwerbe nach dem 31. Juli 2008 zutreffen. Die Meldefrist beträgt 3 Monate ab Erwerb (bzw. erstmaligem Überschreiten der Grenzen von EUR 15.000 bzw. EUR 75.000).

Unterbleibt eine Meldung bei der Finanzbehörde, können Geldstrafen in Höhe von bis zu 10 % des übertragenen und nicht angezeigten Vermögenswertes verhängt werden. Bei Vortäuschung einer Schenkung zwecks Abgabenumgehung kann die Geldstrafe auf das Dreifache des Verkürzungsbetrages und

die Freiheitsstrafe – abhängig von der Höhe des Verkürzungsbetrages – auf bis zu drei, fünf oder sieben Jahre angehoben werden.

## B Übertragung von Grundstücken

Von der Anzeigepflicht ausgenommen sind Grundstücksschenkungen und -erbschaften, da diese ohnehin in das Grundbuch eingetragen werden. Ab 1. August 2008 fallen diese unter das Grunderwerbsteuergesetz und unterliegen der Grunderwerbsteuer von 3,5 % (unter nahen Angehörigen 2 %). Der (anteilige) Freibetrag von max. EUR 365.000 soll wie bisher für unentgeltliche Grundstücksübertragungen im Zusammenhang mit Unternehmensübertragungen bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen gelten.

Weiters war bisher im Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz eine Begünstigung für Schenkungen unter Lebenden zwischen Ehegatten zur Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte mit max. 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche vorgesehen. Durch die Abschaffung der Schenkungssteuer würde dieser Vorgang nun der Grunderwerbsteuer unterliegen. Um eine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Rechtslage zu vermeiden, wird diese Begünstigung in das Grunderwerbsteuergesetz übernommen.

## C Übertragung von Immobilieninvestmentfondsanteilen

Werden Immobilieninvestmentfondsanteile von Todes wegen oder durch Schenkung erworben, so fällt für Erwerbsvorgänge ab dem 1. August 2008 keine Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer an.

Es bleibt jedoch abzuwarten, ob die unentgeltliche Übertragung dieser Anteile der neuen Meldeverpflichtung unterliegen wird, da die Zuordnung der Anteile zu Kapitalvermögen oder Grundvermögen im Rahmen dieser neuen Meldeverpflichtung bis jetzt nicht explizit geregelt ist.

Der Erwerb oder die Veräußerung von Immobilieninvestmentfondsanteilen löst keine Grunderwerbsteuerpflicht aus. Bei Übertragungen und Fondszusammenlegungen durch die Kapitalanlagegesellschaft ist die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der zweifache Einheitswert.

# Anhang

Überblick über die bestehenden österreichischen  
Doppelbesteuerungsabkommen im Bereich der Ertragsteuern  
Stand 15.4.2008

**A**

Ägypten  
Albanien (Inkrafttreten offen)  
Algerien  
Argentinien  
Armenien  
Aserbaidschan  
Australien

**B**

Barbados (seit 1.4.2007 in Kraft)  
Belgien  
Belize  
Brasilien  
Bulgarien (in Abänderung)

**C**

China

**D**

Dänemark (seit 27.3.2008 in Kraft)  
Deutschland

**E**

Estland

**F**

Finnland  
Frankreich

**G**

Georgien  
Griechenland (in Abänderung)  
Großbritannien und Nordirland

**I**

Indien  
Indonesien  
Iran  
Irland  
Island (in Bearbeitung)  
Israel  
Italien

**J**

Japan  
Jugoslawien (in Bearbeitung)

**K**

Kanada  
Kasachstan  
Kirgisistan  
Korea (Süd)  
Kroatien  
Kuba  
Kuwait

**L**

Lettland (seit 16.5.2007 in Kraft)  
Libyen (in Vorbereitung)  
Liechtenstein  
Litauen  
Luxemburg

**M**

Malaysien  
Malta  
Marokko (seit 12.11.2006 in Kraft)  
Mazedonien (seit 20.1.2008 in Kraft)  
Mexiko  
Moldova  
Mongolei

**N**

Nepal  
Neuseeland (seit 1.12.2007 in Kraft)  
Niederland  
Norwegen

**P**

Pakistan (seit 1.6.2007 in Kraft)  
Philippinen  
Polen (in Abänderung)  
Portugal

**R**

Rumänien  
Russland

**S**

San Marino  
Saudi Arabien (seit 1.6.2007 in Kraft)  
Schweden  
Schweiz  
Singapur  
Slowakei  
Slowenien  
Spanien  
Südafrika  
Syrien (in Bearbeitung)

**T**

Tadschikistan  
Thailand  
Tschechische Republik (seit  
22.3.2007 in Kraft)  
Tunesien  
Türkei  
Turkmenistan

**U**

Ukraine  
Ungarn  
Usbekistan

**V**

Venezuela (seit 17.3.2007 in Kraft)  
Vereinigte Arabische Emirate  
Vereinigte Staaten von Amerika

**W**

Weißrussland

**Z**

Zypern

Art der Begünstigung	für	Höhe
Katastrophenbedingte vorzeitige Abschreibung	Ersatzbeschaffung von abnutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens nach dem 30. Juni 2005 bis zum 31.12.2006 im Zusammenhang mit der Beseitigung von Hochwasserschäden des Sommers 2005	12 % für Herstellung Gebäude 20 % für Anschaffung/Herstellung anderer Wirtschaftsgüter
Katastrophenbedingte Investitionssonderprämie (alternativ zu katastrophenbedingter vorzeitiger Abschreibung)	Ersatzbeschaffung von abnutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens im Zusammenhang mit der Beseitigung von Hochwasserschäden des Sommers 2005	Gebäude: 5 % für natürliche Personen 3 % für Körperschaften  sonstige Wirtschaftsgüter: 10 % für natürliche Personen 5 % für Körperschaften
Übertragung stiller Reserven: für natürliche Personen	tatsächlich angefallene Anschaffungs-/ Herstellungskosten von Wirtschaftsgütern Voraussetzungen: stille Reserven aus der Veräußerung von körperlichen oder unkörperlichen Wirtschaftsgütern, die in inländischer Betriebsstätte verwendet worden sind  Übertragung: stille Reserven aus Veräußerung unkörperlicher Wirtschaftsgüter nur auf unkörperliche Wirtschaftsgüter; stille Reserven aus Veräußerung körperlicher Wirtschaftsgüter nur auf körperliche Wirtschaftsgüter; auf Grund und Boden können nur stille Reserven aus der Veräußerung von Grund und Boden übertragen werden; auf Finanzanlagen oder (Teil-)Betriebe können keine stillen Reserven übertragen werden	abzüglich $\frac{\text{Veräußerungserlös}}{\text{Buchwert der veräußerten Wirtschaftsgüter}} \cdot \text{Stille Reserve}$  übertragbar, wenn das Wirtschaftsgut min. 7 Jahre zum Betriebsvermögen gehört hat  Effekt der Übertragung: Die stillen Reserven werden nicht versteuert, sondern vermindern Anschaffungskosten von neuen Investitionen (Steuerstundung).
Übertragung stiller Reserven: für Körperschaften	nicht mehr möglich für realisierte stille Reserven seit 1.1.2005	
Absetzung geringwertiger Wirtschaftsgüter	Anschaffung/Herstellung abnutzbarer Wirtschaftsgüter, wenn die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten $\leq$ EUR 400,- sind	Sofortabschreibung in Höhe von 100 %

Die wichtigsten steuerlichen Sätze im Überblick  
Stand 15.4.2008

	Höhe	Bemessungsgrundlage
Abschreibungssatz Gebäude (für unmittelbare Betriebsausübung eines Gewerbetreibenden)	3 % p. a. */4 % p. a. **	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten
Abschreibungssatz Bank- und Versicherungsgebäude	2,5 % p. a. *	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten
Abschreibungssatz Gebäude (Nutzung für sonstige betriebliche Zwecke)	2 % p. a. *	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten
Abschreibungssatz Gebäude (Verwendung zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung)	1,5 % p. a. *	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten
Einkommensteuersatz	progressiv bis EUR 10.000 0 % EUR 10.000 bis 25.000 23 % EUR 25.000 bis 51.000 33,5 % über EUR 51.000 50 % Erhöhung der Bemessungsgrundlage von beschränkt steuerpflichtigen Personen um EUR 8.000	Gesamtbetrag der Einkünfte abzüg- lich Sonderausgaben, auße- gewöhnliche Belastungen und Freibe- trägen
Körperschaftsteuersatz	25 %	Summe der Einkünfte
Kapitalertragsteuer	25 %	Kapitalerträge
Grunderwerbsteuer	3,5 %	Wert der Gegenleistung (Kaufpreis) bzw. dreifacher Einheitswert
Eintragungsgebühr ins Grundbuch	1 %	Wert der Gegenleistung (Kaufpreis) bzw. dreifacher Einheitswert
Gesellschaftsteuer	1 %	Wert der Gesellschaftsrechte
Darlehensgebühr	0,8 %	Darlehenssumme
Kreditvertragsgebühr	0,8 % bis 1,5 %	Vertragssumme
Umsatzsteuer (Normalsatz)	20 %	Entgelt für Lieferungen und Leistungen im Inland
Umsatzsteuer (ermäßigter Satz)	10 %	Entgelt für bestimmte Lieferungen und Leistungen (v. a. Vermietung von Grundstücken zu Wohn- zwecken, Abgabe von Speisen und Getränken)

\* höherer Abschreibungssatz (kürzere Nutzungsdauer) ist mittels Gutachten möglich

\*\* bei Gebäuden in Leichtbauweise

PricewaterhouseCoopers ist die weltweit größte Organisation im Bereich professionelle Dienstleistungen. Gestützt auf das Wissen und die Fähigkeiten von mehr als 146.000 Mitarbeitern in 150 Ländern, schaffen wir Verbindungen, indem wir Dienstleistungen auf der Grundlage von Qualität und Integrität anbieten.

PricewaterhouseCoopers bietet ein umfassendes Angebot von Prüfungs- und Beratungsdienstleistungen für internationale und lokal führende Unternehmen sowie für den öffentlichen Sektor. Die Spezialisierung der mehr als 520 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Österreich auf verschiedene Branchen und Märkte gestattet die spezifische Anpassung der Beratung und Unterstützung an jeden individuellen Kundenwunsch.

Die Dienstleistungen im Real Estate umfassen

– **Strategie**

z.B. Machbarkeitsstudien, Immobilien-Portfolio-Analysen, Restrukturierungsberatung

– **Transaktionsberatung**

z.B. Mergers & Acquisition – Support auf Käufer- und Verkäuferseite, Due Diligence (Financial, Tax und Commercial), Projektfinanzierungen

– **Bewertung**

z.B. Immobilienbewertung nach nationalen & internationalen Standards

– **Real Estate Management**

z.B. Planung und Optimierung immobilienpezifischer Geschäftsprozesse, Benchmarking – Global Best Practices®

Wien, im Mai 2008

Für weitere Informationen über die in dieser Broschüre angesprochenen Themen steht Ihnen das Real Estate Team jederzeit gerne zur Verfügung. Sprechen Sie bitte eine der folgenden Personen an:

PwC PricewaterhouseCoopers Österreich

Erdbergstraße 200  
1030 Wien

Tel: +43 1 501 88 - 0  
Fax: +43 1 501 88 - 601

### **Steuer- und rechtliche Aspekte**

Margit Frank  
Dw 3200  
margit.frank@at.pwc.com

Dieter Habersack  
Dw 3626  
dieter.habersack@at.pwc.com

Thomas Strobach  
Dw 3640  
thomas.strobach@at.pwc.com

Georg Zehetmayer  
Dw 3227  
georg.zehetmayer@at.pwc.com

Robert Wallner  
Dw 3738  
robert.wallner@at.pwc.com

### **Liegenschaftsbewertungen**

Felix Wirth  
Dw 2800  
felix.wirth@at.pwc.com





