

Peroutka



**GASTKOMMENTAR**

# Lücken sind nicht mehr erwünscht

2016 steigt die Immobilienertragsteuer von 25 auf 30 Prozent. Die Grunderwerbssteuer wird künftig nicht mehr anhand des Einheitswerts berechnet. Änderungen treffen auch Personen- und Kapitalgesellschaften.

Die Tendenz der letzten Jahre ist unübersehbar: Die Bundesregierung hat sich vor Jahren von der wohlwollenden steuerlichen Behandlung von Immobilientransaktionen verabschiedet. Ein gravierender Einschnitt erfolgte mit dem Stabilitätsgesetz 2012, mit welchem unter anderem die bisher geltende zehnjährige Spekulationsfrist und die damit einhergehende steuerfreie Übertragung von Liegenschaften nach diesem Zeitraum abgeschafft worden sind. Weitere Verschlechterungen folgten und mündeten in der Einführung der Immobilienertragsteuer, und nun, aus Sicht des Steuerpflichtigen, in einer weiteren Verschlechterung der Rechtslage. Mit der Steuerreform 2015/16 wird die Immobilienertragssteuer nunmehr mit 1.1.2016 von 25 auf 30 Prozent erhöht.

**Neues bei Grunderwerbssteuer.** Die Grunderwerbsteuer erfasst den Erwerb von Grundstücken im Inland und knüpft in der Regel bereits an das Verpflichtungsgeschäft an (nicht erst an die Eintragung im Grundbuch). Die bisherige, zumeist günstigere Berechnungsgrundlage nach Einheitswert (der kaum Aussagekraft über den Wert einer Liegenschaft hatte) wird

**„Durch Häufung der Gutachten steigen die Gesamtkosten für Immobilienübertragungen.“**

in Richtung Gegenleistung der Transaktion (z. B. Kaufpreis) verschoben. Bis zum Ende des Jahres 2015 stellt sich in Bezug auf die Steuerberechnung noch die Frage, ob eine Übertragung innerhalb oder außerhalb des Familienkreises erfolgt. Innerhalb des Familienkreises wird ein begünstigter Steuersatz von zwei Prozent des dreifachen Einheitswertes (maximal 30 Prozent des gemeinen Wertes) herangezogen; außerhalb

Erst vor wenigen Jahren wurde die Immobilienertragsteuer in Höhe von 25 Prozent eingeführt, ab kommendem Jahr wird sie auf 30 Prozent erhöht.

des Familienkreises erfolgt die Besteuerung mit 3,5 Prozent der Gegenleistung, mindestens aber vom gemeinen Wert des Grundstücks.

Ab 2016 ist die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung (mindestens jedoch vom Grundstückswert) zu berechnen. Für Anteilsvereinigungen und Umgründungen nach dem Umgründungssteuergesetz wird immer der Grundstückswert als Bemessungsgrundlage herangezogen. Insbesondere zur Frage, wie nun der Wert der Gegenleistung verlässlich berechnet werden kann, gibt es auch unter Experten offene Fragen. Schließlich ist der Wert einer Immobilie oft starken Schwankungen unterworfen.

**Personen- und Kapitalgesellschaften.** Der Gesetzgeber sieht jedenfalls vor, dass ab 1. Jänner der Grundstückswert entweder aus der Summe des hochgerechneten dreifachen Bodenwertes und des Gebäudewertes oder von einem aus einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wert berechnet werden soll. Für den Fall, dass der gemeine Wert niedriger als der Grundstückswert ist, wird dem Steuerschuldner die Möglichkeit eingeräumt, durch ein Gutachten eines Sachverständigen dies nachzuweisen. Auch derartige nunmehr wohl gehäuft angefragte gutachterliche Tätigkeiten führen dazu, dass die Gesamtkosten für Immobilienübertragungen steigen.

Faktum ist aber auch, dass diese Verschärfungen nicht nur – wie überwiegend medial berichtet – Übertragungen im Familienkreis betreffen. Auch die Änderungen für Kapital- und Personengesellschaften sind beachtenswert. So ist nach der aktuellen Rechtslage nur

**„Behielt man bisher Mindestanteile, konnte man Steuerpflicht vermeiden.“**

die Vereinigung von vollen 100 Prozent der Anteile an einer Kapitalgesellschaft auf einen Erwerber grunderwerbssteuerpflichtig. Behielt man Mindestanteile z. B. durch Treuhänder oder sonstige Personen, so konnte man eine Steuerpflicht vermeiden. Diese Lücke ist nicht mehr gewünscht. Ab 2016 entsteht daher die Steuerpflicht bereits ab einer Vereinigung von 95 Prozent der Anteile. Diese Verschärfung betrifft nun auch Personengesellschaften, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 Prozent der Anteile an Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen oder in der Hand eines Gesellschafters vereinigt werden. Treuhändig gehaltene Gesellschaftsanteile sind nun dem Treugeber zuzurechnen, was auch diese gern genutzte Optimierungsmöglichkeit schließt.

Aufgrund des Beobachtungszeitraumes von fünf Jahren und der Komplexität der Materie ist es empfehlenswert, noch vor Anwendbarkeit der neuen Rechtslage allenfalls Immobilientransaktionen durchzuführen bzw. gesellschaftsrechtliche Strukturen zu analysieren.

**HANNES WIESFLECKER** ist Rechtsanwalt bei Law Experts in Innsbruck. Zu seinen Fachgebieten zählen Immobilienrecht, Bau- und Raumordnungsrecht sowie Unternehmensrecht.



Beigestellt

## Kunsthalle arlberg1800: Sonderkonzerte und Magazin1800 Vol.2

Nach einem fulminant ausverkauften Sonderkonzert von Chris de Burgh am 21. November 2015, findet heute, 2. Dezember 2015 das Sonderkonzert von Art Garfunkel in Close up statt.

Weitere Sonderkonzerte wie zum Beispiel ein Konzert von Piccanto (Teilnehmer „Die große Chance der Chöre 2015“) am 10. Dezember 2015 und Rainhard Fendrich am 31. Januar 2015 sind bereits geplant und die Tickets online auf [www.arlberg1800RESORT.at](http://www.arlberg1800RESORT.at) buchbar.

Das neue Magazin1800 Vol.2 mit allen Programmpunkten liegt bereits im Arlberg Hospiz Hotel und in der neuen Con-

temporary Art & Concert Hall arlberg1800 auf. Hier findet man alle Details zum Programm von Januar bis April 2016 mit Meisterkonzerten von Shaun Choo, dem Szymanowski Quartett, Belon Quartett und Passo Avanti. Weiters finden Kabarets, Lesungen und jeden Donnerstag ab 22.00 Uhr eine Jazz Night statt.

Die Tickets für das neue Programm Januar bis April 2016 werden ab Mitte Dezember 2015 online buchbar sein.

**Information**

[www.arlberg1800RESORT.at](http://www.arlberg1800RESORT.at)  
[www.arlberg1800.at](http://www.arlberg1800.at)

ANZEIGE

**PROJEKTE**

**TIROL**  
Tirol Kliniken GmbH, Isolatoren für die Zytostatikazubereitung, 15.12.2015, 11:00 Uhr [5]

**Bundesimmobiliengesellschaft mbH**, Baumeisterarbeiten, Konstruktiver Stahlbau - 6380 St. Johann in Tirol, Neubauweg 9, Tourismusschule am Willen Kaiser, 12.01.2016 [5]

**Tirol Kliniken GmbH**, SV-Sicherheitsstromversorgungsanlage, 09.12.2015, 11:00 Uhr [5]

**Gemeinde Silz**, Lastfahrzeug mit Allrad (Feuerwehrfahrzeug), 07.12.2015, 10:00 Uhr [5]

**Gemeinde Eben am Achensee**, TLFA 3000/100, 11.01.2016, 10:00 Uhr [5]

**Congress Centrum Alpbach - Tourismus Gesellschaft**, Bautischlerarbeiten, 14.12.2015, 11:00 Uhr [5]

**Marktgemeinde Rum**, Lieferung Drehleiter DLK 23/12, 15.12.2015, 12:00 Uhr [5]

**TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG**, Wettbewerb - Baumeisterarbeiten für die Vorplatzgestaltung beim Fürstenhaus in Pertisau, 11.12.2015, 10:00 Uhr [5]

**Land Tirol**, Gebäudereinigung eines Landesobjektes im Bezirk Schwaz, 09.12.2015, 10:00 Uhr [5]

**Gemeinde Tarrenz**, Tanklöschfahrzeug mit Allrad 2000/100, 15.12.2015, 10:00 Uhr [5]

**ASFINAG Bau Management GmbH**, INB Sanierung Äußere Nößlachbrücke, 10.12.2015, 11:00 Uhr [5]

Einfach zu öffentlichen Aufträgen



Auftragnehmerkataster Österreich  
ANKÖ Service Ges.m.b.H.  
[www.vergabeportal.at](http://www.vergabeportal.at)

**IMMO-TRENDS**

**GEWERBEIMMOBILIEN TIROL**

Miete, November 2015

➤ Tendenz gg. Okt. '15 Angebots-Nettopreis (in €/m²)

Bezirke	Nettopreis (€/m²)	Tendenz
Alle Bezirke	8,6	➔
Büro		
Innsbruck-Stadt	11,9	➔
Kufstein	5,1	➔
Geschäftslokal		
Alle Bezirke	15,5	➔
Innsbruck-Stadt	19,9	➔
Kufstein	8,0	➔