

Situationselastisch

# Immobilienbesteuerung und Fruchtgenussrechte

Noch sieht das Gesetz im Rahmen der Immobilienbesteuerung für bestimmte Fälle Steuerbefreiungen vor.

Veräußerungen von privaten Immobilien unterliegen unabhängig von einer Spekulationsfrist der 25%igen Immobilienbesteuerung.

Eine wichtige Steuerbefreiung ist die Hauptwohnsitzbefreiung. Durch die Hauptwohnsitzbefreiung kann die gesamte Immobilie einkommensteuerfrei veräußert werden. Die Finanz lässt hinsichtlich des Grund und Bodens die Steuerbefreiung aber nur für eine Grundstücksfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> zu. Eine darüber hinausgehende Grundstücksfläche ist zu versteuern.

## Voraussetzungen für Hauptwohnsitzbefreiung

- Veräußerung einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes (Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen)
- Mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche dienen eigenen Wohnzwecken
- Die Liegenschaft ist Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen, und zwar entweder durchgehend seit der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens 2 Jahre („Hauptwohnsitzbefreiung 1“) oder innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung durch-

gehend für mindestens 5 Jahre („Hauptwohnsitzbefreiung 2“)

- Im Rahmen der Veräußerung wird der Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen aufgegeben

## Herstellerbefreiung statt Hauptwohnsitzbefreiung?

Im Falle der Nichtanwendbarkeit der Hauptwohnsitzbefreiung kann im Einzelfall die Herstellerbefreiung greifen. Diese sieht eine Steuerbefreiung für den Gebäudeteil (nicht für den Grund und Boden) einer veräußerten Liegenschaft vor, sofern das Gebäude vom Steuerpflichtigen selbst errichtet worden ist und dieses innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient hat.

Zur Wahrung der steuerlich relevanten Fristen sollte daher der Veräußerungszeitpunkt der Immobilie sorgfältig geplant werden, um nicht in unerwartete Steuerfallen zu tappen.

## Betriebliche Grundstücksveräußerungen und Gewinnfreibetrag

Seit 2013 können auch betriebliche Gewinne aus Grundstücksveräußerungen für den Gewinnfreibetrag berücksichtigt werden.

Natürliche Personen können im Rahmen ihrer betrieblichen Einkünfte einen steuerlichen Gewinnfreibetrag geltend machen, der als fiktive Betriebsausgabe die Bemessungsgrundlage der zu versteuernden

Einkünfte reduziert und somit zu einer Einkommensteuersparnis führt. Die Höhe des Gewinnfreibetrages beträgt bis zu 13 % des vorläufigen Gewinns.

Im Einzelnen setzt sich der Gewinnfreibetrag aus folgenden Komponenten zusammen:

1. Investitionsunabhängiger Grundfreibetrag: Dieser steht unabhängig von getätigten Investitionen bis zu einem Gewinnanteil von 30.000 € zu.

2. Investitionsbedingter Gewinnfreibetrag: Dieser steht für den Gewinnanteil ab 30.000 € zu, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass entsprechend Investitionen in im Gesetz aufgezählte begünstigte Wirtschaftsgüter getätigt werden.

Da Gewinne aus Grundstücksveräußerungen im Gegensatz zu laufenden betrieblichen Gewinnen dem 25%igen Sondersteuersatz unterliegen, ist in diesem Fall eine Aufteilung des Gewinnfreibetrages erforderlich. Dabei ist nach jenem Verhältnis aufzuteilen, das sich aus dem Teil der tarifsteuerepflichtigen Gewinne und dem Teil der mit 25 % besteuerten Gewinne aus Grundstücksveräußerungen ergibt.

## Beispiel

Der vorläufige betriebliche Gesamtgewinn beträgt 20.000 €. Davon sind 2.000 € laufender betrieblicher Verlust und € 22.000 Gewinn aus dem Verkauf eines Betriebsgrundstückes, der mit 25 % besteuert wird. Bemessungsgrundlage für den Gewinnfreibetrag ist der gesamte Betriebsgewinn, das sind 20.000 €. Der Gewinnfreibetrag beträgt daher 13 % von 20.000 €, somit 2.600 €, welcher in diesem Fall jedoch nur dem Grundstücksveräußerungsgewinn zuzuordnen ist.

## Immobilienbesteuerung und Fruchtgenussrechte

Fruchtgenussrechte sind ein weit verbreitetes Gestaltungsinstrument für Immobilienvermögen. Durch ein Fruchtgenussrecht kann dem Fruchtgenussberechtigten ein Nutzungsrecht an einer Liegenschaft eingeräumt werden, sodass dieser Anspruch auf die Liegenschaftserträge hat, ohne zivilrechtlicher Eigentümer der Liegenschaft zu sein. So erlaubt etwa die „Zurückbehaltung“ eines Fruchtgenussrechtes, das Eigentum von Liegenschaften noch zu Lebzeiten an Erben zu übertragen, ohne auf zukünftige Einkünfte daraus verzichten zu müssen.

## Verlagerung der steuerlichen Einkünfte

Auf der anderen Seite lässt sich im Rahmen eines sogenannten „Zuwendungsfruchtgenusses“ der Anspruch auf die Liegenschaftserträge unter Beibehaltung der zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse auf andere Personen – etwa Familienangehörige – verlagern. So können unter Umständen Steuerprogressionseffekte genutzt werden.

Diese Gestaltungsvariante ist in der steuerlichen Praxis jedoch problematisch, weil es im Fall der unentgeltlichen Einräumung des Zuwendungsfruchtgenussrechtes in der Regel zu einem Verlust der steuerlichen Abschreibung der Liegenschaft kommt.

—  
Christian Klausner

—

—

Kolumne

## Steuer kompakt

Gewinnausschüttungen an Gesellschafter-Geschäftsführer sind sozialversicherungsspflichtig!

In den letzten Monaten wurden von der Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft (kurz SVA) in manchen Bundesländern Schreiben an Gesellschafter-Geschäftsführer von GmbHs ausgesendet. Sie wurden darin aufgefordert, die Höhe der an sie ausgeschütteten GmbH-Gewinne bekannt zu geben.

Wurde der Aufforderung nicht nachgekommen, drohten einerseits Geldstrafen und andererseits die Bemessung der Sozialversicherungsbeiträge auf Basis der Höchstbeitragsgrundlage. Um dies zu vermeiden, sollten allfällige Gewinnverteilungsbeschlüsse oder aber die Information, dass keine Ausschüttungen erfolgt sei, an die SVA übermittelt werden.

## Gewinnausschüttung als Bemessungsgrundlage für SV-Beiträge

Bei GSVG-pflichtversicherten Gesellschafter-Geschäftsführern zählen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) auch Gewinnausschüttungen zur Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Sozialversicherungsbeiträge. Da bei Ausschüttungen die GmbH die Kapitalertragsteuer (KESt) einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen hat, muss der Gesellschafter, der die Ausschüttung erhält, diese nicht mehr in seine persönliche Steuererklärung aufnehmen. Dadurch werden allfällige Ausschüttungen dem Sozialversicherungsträger nicht automatisch mit den Einkommensdaten des Versicherten übermittelt.

## Beteiligung über 25 %

GSVG-pflichtig sind vor allem jene Gesellschafter-Geschäftsführer, die wesentlich (also über 25 %) an einer GmbH beteiligt sind. Die Regelung gilt nicht für jene Gesellschafter-Geschäftsführer, die lohnsteuerpflichtig sind und damit dem ASVG unterliegen. Dies betrifft in der Regel nicht wesentlich – bis zu 25 % – beteiligte Gesellschafter-Geschäftsführer. Bei GSVG-pflichtversicherten Geschäftsführern, die aufgrund ihrer laufenden Einkünfte bereits ohne Gewinnausschüttungen die Höchstbeitragsgrundlage überschreiten, können Gewinnausschüttungen zu keiner Beitragserhöhung führen. Sollten sie daher ein entsprechendes Schreiben der SVA erhalten, sollten sie sich zunächst mit ihrem Steuerberater in Verbindung setzen, bevor sie Ausschüttungen an die SVA melden, damit dieser ihre individuelle Situation beurteilen kann.

## Veräußerungen und Ablösen von Fruchtgenussrechten steuerpflichtig

Eine Änderung gibt es im Rahmen der steuerlichen Behandlung von Veräußerungen bzw. Ablösen von Fruchtgenussrechten: Nach früherer Verwaltungspraxis konnten Fruchtgenussrechte unter bestimmten Voraussetzungen einkommensteuerfrei veräußert oder abgelöst werden. Seit 1.1.2012 führen Veräußerungen und Ablösen von Fruchtgenussrechten aber zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, die mit bis zu 50%iger Einkommensteuer zu besteuern sind.

Um nicht in unerwartete Steuerfallen zu tappen, ist eine sorgfältige steuerliche Prüfung einer geplanten Fruchtgenussvereinbarung unerlässlich, wobei neben der einkommensteuerlichen Klärung auch umsatzsteuerliche, grunderwerbsteuerliche oder gebührenrechtliche Themen zu beachten sind.

—  
Christian Klausner

—

—

Kreative Menschen brauchen ...



... individuelle Beratung!

Architektur ist im Idealfall immer direkte Auseinandersetzung mit den Menschen. (Arch. Richard Meier, 1934\*)

Steuerberatung ist im Idealfall immer direkte Auseinandersetzung mit Menschen, ihrer „Bauweise“ und Ihren Zukunftsvisionen.

Schaffen wir gemeinsam Raum für Ihre Ideen und Pläne!

HFP Steuerberatungs GmbH  
Beatrixgasse 32, 1030 Wien  
T +43 (1) 716 05-731  
www.hfp.at | christian.klausner@hfp.at

**HFP**  
Steuerberater