

Die Ferienimmobilie in Österreich

Steuerliche Konsequenzen für deutsche Eigentümer

Dr. Sibylle Novak*

Der Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich ist bei Deutschen nicht ohne Grund sehr beliebt. Schließlich hat das Land sehr viel zu bieten: atemberaubende Landschaften, Herausforderungen am Berg, Almleben, Badeseen und hohe Lebensqualität. Der vorliegende Beitrag erläutert die steuerlichen Konsequenzen vom Erwerb der Immobilie über die Verwaltung bis zum Verkauf.

KERNAUSSAGEN

- ▶ Der Erwerb einer Immobilie in Österreich unterliegt 3,5 % Grunderwerbsteuer und 1,1 % Eintragungsgebühr vom Bruttokaufpreis.
- ▶ Eine Ferienimmobilie in Österreich kann grundsätzlich einen steuerlichen Wohnsitz begründen. Schutz bringt das geltende Doppelbesteuerungsabkommen, wonach jener Staat, in dem der Mittelpunkt der Lebensinteressen liegt, als Ansässigkeitsstaat für steuerliche Zwecke gilt (Art. 4 Abs. 2 DBA Österreich).
- ▶ Der Verkauf unterliegt 30 % Immobilienertragsteuer vom Veräußerungsgewinn. Bei Immobilien, die vor dem 1.4.2002 gekauft wurden, kommt ein niedriger Steuersatz von 4,2 % oder 18 % vom Verkaufspreis zur Anwendung, je nachdem, ob eine Umwidmung von Grün- in Bauland vor 1.1.1988 oder danach erfolgt ist.
- ▶ Es ist empfehlenswert, eine Liste mit den Aufenthaltstagen in Österreich zu führen, aus der ersichtlich ist, dass die Ferienwohnung weniger als 70 Tage im Jahr genutzt wird. Dies vermeidet Steuerrisiken etwa im Zusammenhang mit Stiftungseingangssteuer und Schenkungsmeldungen.

steuern etwa aus der Errichtung der Immobilie oder Renovierungen an das Finanzamt zurückzahlen muss.

Wenn der Verkäufer 20 % Umsatzsteuer in Rechnung stellt, hat dies für den Käufer jedoch die folgenden Nachteile:

- ▶ Höhere Grunderwerbsteuer (3,5 %) und Eintragungsgebühr (1,1 %), weil diese vom Bruttokaufpreis bemessen werden.
- ▶ Die Umsatzsteuer ein zusätzlicher Kostenfaktor, wenn die Ferienimmobilie ausschließlich privat genutzt wird.

Praxishinweis ▶ Eine Möglichkeit zur Steueroptimierung könnte darin liegen, dass die Ferienimmobilie in Zeiten, in denen sie nicht selbst genutzt wird, an Dritte vermietet wird. Dies führt zur Unternehmereigenschaft und hat den Vorteil, dass die Umsatzsteuer beim Kauf und bei Investitionen und Renovierungen als Vorsteuer vom Finanzamt zurückgeholt werden kann. Voraussetzung für die Unternehmereigenschaft ist, dass durch die Vermietung (zumindest geringfügige) Gewinne erzielt werden.

Die Berechnung und Abfuhr der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr erfolgt in der Praxis meist im Form einer Selbstberechnung durch einen Parteienvertreter (Notar, Rechtsanwalt).

I. Der Erwerb einer Immobilie in Österreich

1. Kauf

Der Kauf einer österreichischen Immobilie unterliegt 3,5 % Grunderwerbsteuer und 1,1 % (Grundbuch)Eintragungsgebühr vom Bruttokaufpreis. Sofern der Verkäufer ein Privater ist, wird keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Ist der Verkäufer Unternehmer (z. B. Bauträger), hat er ein Wahlrecht, ob er 0 % Umsatzsteuer oder 20 % Umsatzsteuer in Rechnung stellt. Der Verkäufer optiert in der Praxis meist in 20 % Umsatzsteuer, weil er bei 0 % Umsatzsteuer den Vorsteuerabzug verliert und die geltend gemachten Vor-

2. Erbschaft/Schenkung

Bei Erwerb der Immobilie durch Erbschaft oder Schenkung ist Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der sogenannte Grundstückswert. Zur Ermittlung des Grundstückswertes gibt ein Wahlrecht, eine der folgenden drei Methoden heranzuziehen:

- ▶ Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria,
- ▶ Grundstückswertverordnung des Bundesministeriums für Finanzen oder
- ▶ Sachverständigengutachten.

* Dr. Sibylle Novak ist Partnerin bei CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH in Wien.

Praxishinweis ► In der Praxis führt die Ermittlung des Grundstückswertes anhand der Grundstückswertverordnung meist zu den niedrigsten Werten, die erfahrungsgemäß bei rd. 70 % des tatsächlichen Verkehrswertes liegen.

Bei der Ermittlung der Grunderwerbsteuer (GrESt) kommt der sogenannte Stufentarif zur Anwendung:

- 0,5 % GrESt für die ersten 250.000 € des Grundstückswertes,
- 2 % GrESt für die nächsten 150.000 € des Grundstückswertes,
- 3,5 % GrESt für jenen Teil des Grundstückswertes, der über 400.000 € liegt.

Die (Grundbuch)Eintragungsgebühr bemisst sich bei unentgeltlichen Erwerben innerhalb von Familienangehörigen vom dreifachen Einheitswert. Die Einheitswerte sind sehr niedrige Werte aus den 70er Jahren und können elektronisch über Finanzonline abgefragt werden.

3. Steueroptimierung durch GmbH?

a) Übertragung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaften

Vergleichbar mit Deutschland wird bei der Übertragung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaften (z. B. GmbH) nur dann Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn mindestens 95 % der GmbH-Anteile an einen einzigen Käufer übertragen werden.

Die Grunderwerbsteuer kann daher legal vermieden werden, wenn zwei Käufer auftreten und keiner davon mehr als 95 % erwirbt. Beispielsweise könnte bei einem Ehepaar jeder Partner 50 % GmbH-Anteile erwerben, wenn sich die Immobilie bereits in einer GmbH befindet. Falls der Verkäufer die Struktur erst herstellen muss, wird der Steuervorteil aus der Vermeidung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr beim Kauf von GmbH-Anteilen durch die vorherige Einbringung der Immobilie in die GmbH, die ebenfalls Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auslöst, größtenteils aufgezehrt. Die Struktur kann dennoch im Hinblick auf die Steueroptimierung der Nachfolge vorteilhaft sein (siehe gleich unten).

Bei Personengesellschaften (OG, KG) wird Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Diese Zusammenrechnung aller Vorgänge innerhalb von fünf Jahren erschwert die Steueroptimierung.

Falls eine Steuervermeidung etwa aufgrund der Zusammenrechnung der Vorgänge bei Personengesellschaften nicht möglich ist, beträgt die Grunderwerbsteuer 0,5 % vom Grundstückswert. Grundbucheintragungsgebühr fällt in beiden Fällen (Erwerb von Anteilen an Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft) nicht an.

b) Steueroptimierung bei der Erbschaft-/schenkungsteuerlichen Nachfolge

Die Einbringung der Immobilie in eine GmbH kann auch aus Sicht der Nachfolge steueroptimal sein: Es wird seit dem 1.8.2008 keine Erbschaft- und Schenkungsteuer in Österreich erhoben, so dass weder der Erwerb von Immobilien noch der Erwerb von Gesellschaftsanteilen derzeit Erbschaft- oder Schenkungsteuer auslöst.

Sofern es zumindest zwei Kinder gibt und keines dieser Kinder 95 % oder mehr an einer Immobilien GmbH erbt, sondern z. B. zwei Kinder jeweils 50 % der GmbH-Anteile erben, fällt bei der Erbschaft darüber hinaus weder Grunderwerbsteuer noch Eintragungsgebühr an. Falls nur ein Kind 100 % der GmbH-Anteile erbt, fällt 0,5 % Grunderwerbsteuer vom Grundstückswert an und es wird keine Eintragungsgebühr ausgelöst.

Praxishinweis ► Beim direktem Erwerb einer Immobilie durch Erbschaft oder Schenkung fällt im Gegensatz zum Erwerb von GmbH-Anteilen Grunderwerbsteuer in Höhe des Stufentarifs vom Grundstückswert sowie Eintragungsgebühr vom dreifachen Einheitswert an. Es handelt sich in der Praxis dabei oft um erhebliche Beträge, die die Kinder finanzieren müssen, so dass die Steueroptimierung durch eine Immobilien-GmbH zu überlegen sein kann, insbesondere wenn es mehr als eine Immobilie im Familienvermögen gibt.

II. Verwaltung einer Immobilie in Österreich

1. Eigennutzung

Ein Wohnsitz in Österreich löst für natürliche Personen grundsätzlich unbeschränkte Steuerpflicht, d. h. Besteuerung des Welteinkommens, in Österreich aus. Schutz vor Begründung eines Wohnsitzes in Österreich durch eine Ferienimmobilie bietet die sogenannte Zweitwohnsitzverordnung, wonach kein Wohnsitz in Österreich für steuerliche Zwecke ausgelöst wird, wenn sich der Steuerpflichtige nicht mehr als 70 Tage im Jahr in Österreich aufhält.

Voraussetzung ist, dass sich der Mittelpunkt der Lebensinteressen seit mehr als fünf Jahren außerhalb von Österreich befindet sowie eine schriftliche Evidenzführung über die Wohnsitz-Benützung in Österreich erfolgt.

Praxishinweis ► Aus praktischen Gründen ist es empfehlenswert, eine Liste mit Anzahl der Aufenthaltstage in Österreich zu führen, weil die Überschreitung der 70 Tage Stiftungseinkommensteuer und Schenkungsmeldepflicht auslösen.

Selbst wenn die Immobilie an mehr als 70 Tagen im Jahr genutzt wird, bietet das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Österreich Schutz, weil jener Staat, in dem der Mittelpunkt der Lebensinteressen liegt, als Ansässigkeitsstaat für steuerliche Zwecke gilt (Art. 4 Abs. 2 DBA Österreich). Diese Bestimmung führt dazu, dass Ferienwohnsitze keine unbeschränkte Steuerpflicht auslösen.

Nichtsdestotrotz ist es in der Praxis empfehlenswert, eine Liste mit der Anzahl der Aufenthaltstage in Österreich zu führen, weil dies auch für Zwecke der Stiftungseingangssteuer und Schenkungsmeldungen relevant sein kann (siehe unten Punkt IV. Sonderthemen).

2. Vermietung

Die (teilweise) Vermietung der Ferienimmobilie an Österreich führt zur Unternehmereigenschaft, was beim Kauf der Immobilie und bei Investitionen und Renovierungen den Vorteil des Vorsteuerabzugs bietet.

Gewinne aus der Vermietung sind nach Art. 6 DBA Österreich ausschließlich in Österreich einkommensteuerpflichtig und unterliegen dem progressiven Einkommensteuertarif (25 % Einkommensteuer bei Einkünften bis zu 18.000 € und 35 % Einkommensteuer bei Einkünften bis zu 31.000 €, wobei dem Einkommen beschränkt Steuerpflichtiger ein Betrag von 9.000 € nach § 102 Abs. 3 öEStG hinzugerechnet wird). Die Vermietungseinkünfte sind in Deutschland steuerfrei gestellt (mit Progressionsvorbehalt).

Sofern die Immobilie von einer GmbH gehalten wird, unterliegen Gewinne aus der Vermietung der Körperschaftsteuer (25 %). Sofern Gewinnausschüttungen an die Familienmitglieder erfolgen, die Eigentümer der GmbH sind, wird zusätzlich Kapitalertragsteuer i. H. von 15 % der Gewinnausschüttung ausgelöst (Art. 10 Abs. 2 DBA Österreich), die in Deutschland auf die Einkommensteuer aus den Einkünften aus Kapitalvermögen anrechenbar ist, so dass es zu keiner Doppelbesteuerung kommt.

III. Verkauf einer Immobilie in Österreich

1. Einkommensteuer

a) Neuvermögen

Der Verkauf von österreichischen Immobilien unterliegt grundsätzlich der Einkommensteuer in Form der sogenannten Immobilienertragsteuer.

Es ist zu unterscheiden zwischen **Neuvermögen**, das sind Immobilien die seit dem 1.4.2002 gekauft wurden, und **Altvermögen**, das sind Immobilien die vor dem 1.4.2002 gekauft wurden.

Praxishinweis ► Bei Erbschaften und Schenkungen ist auf den letzten entgeltlichen Erwerb der Rechtsvorgänger abzustellen, d. h. wenn die Eltern die Immobilie vor dem 1.4.2002 gekauft haben und diese an die Kinder vererben, gilt die Immobilie im Fall des Verkaufs durch die Kinder als Altvermögen. Darüber hinaus werden die Anschaffungskosten des Rechtsvorgängers übernommen, d. h. dass die Kinder die Anschaffungskosten der Eltern übernehmen.

Die Immobilienertragsteuer beträgt **30 % vom Veräußerungsgewinn**, das ist die Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Investitionen (z. B. Austausch sämtlicher

Fenster in wärmedämmende Fenster) und Kosten der Steuerberechnung sind abzugsfähig.

Bei Vermietung der Ferienwohnung ist die geltend gemachte Absetzung für Abnutzung hinzuzurechnen und erhöht den Veräußerungsgewinn.

b) Altvermögen

Bei Altvermögen, das vor dem 1.4.2002 gekauft wurde, sind zwei Kategorien zu unterscheiden, nämlich Umwidmungen von Grünland in Bauland vor dem 1.1.1988 und Umwidmungen von Grünland in Bauland seit dem 1.1.1988.

- Bei Umwidmungen seit dem 1.1.1988 beträgt die Immobilienertragsteuer 18 % des Verkaufspreises.
- Bei Umwidmungen vor dem 1.1.1988 beträgt die Immobilienertragsteuer 4,2 % des Verkaufspreises.

2. Umsatzsteuer

Der Verkauf einer Ferienimmobilie, die ausschließlich selbst genutzt wurde, ist nicht umsatzsteuerpflichtig. Bei dem Verkauf einer Ferienimmobilie, die (teilweise) vermietet wurde, besteht das Wahlrecht, die Immobilie mit 0 % oder 20 % Umsatzsteuer zu verkaufen.

Aus Sicht des Verkäufers wird die Option zur Umsatzsteuerpflicht vorteilhaft sein, weil ansonsten der Vorsteuerabzug verloren geht und die geltend gemachten Vorsteuern aus dem Kauf und aus Investitionen und Renovierungen der letzten 20 Jahre an das Finanzamt zurückgezahlt werden müssen.

IV. Sonderthemen

1. Privatstiftung

Die Einbringung einer österreichischen Immobilie in eine österreichische Privatstiftung löst 6 % Grunderwerbsteuer vom Grundstückswert und 1,1 % Eintragungsgebühr vom Verkehrswert aus. Sofern darüber hinaus sonstiges Vermögen in eine in- oder ausländische Stiftung eingebracht wird, wird Stiftungseingangssteuer ausgelöst, wenn entweder der Zuwendende oder die Stiftung im Zeitpunkt der Zuwendung einen Wohnsitz oder den Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Österreich haben.

Nach der österreichischen Verwaltungspraxis bestehen keine Bedenken, die Zweitwohnsitzverordnung auch im Geltungsbereich des Stiftungseingangssteuergesetzes zur Anwendung zu bringen (StiftR 2009, Rz. 311). Danach lösen Zuwendungen einer natürlichen Person mit Mittelpunkt der Lebensinteressen in Deutschland nur dann eine österreichische Stiftungseingangssteuer (bei Vermögensübertragungen in eine in- oder ausländische Stiftung) aus, wenn die Ferienwohnung mehr als 70 Tage im Jahr genutzt wird. Es ist daher wichtig, ein Verzeichnis über die Aufenthaltstage zu führen, anhand dessen nachgewiesen werden kann, dass die Ferienwohnung weniger als 70 Tage im Jahr genutzt wird.

Praxishinweis ► Wird die Ferienwohnung mehr als 70 Tage im Jahr genutzt, besteht das Risiko, dass selbst bei Zuwendungen an ausländische Stiftungen Stiftungsein-

gangssteuer in Höhe von 2,5 % der Zuwendungen vom österreichischen Fiskus gefordert wird.

In bestimmten Situationen erhöht sich die Stiftungseingangssteuer auf 25 % (!) der Zuwendungen, etwa wenn

- ▶ keine Vergleichbarkeit mit einer österreichischen Stiftung besteht (z. B. Trust),
- ▶ dem österreichischen Finanzamt nicht sämtliche Dokumente und Informationen offengelegt werden (keine gläserne Stiftung),
- ▶ keine Eintragung der ausländischen Stiftung in ein ausländisches Register erfolgt oder
- ▶ eine umfassende Amts- und Vollstreckungshilfe mit dem Ansässigkeitsstaat der Stiftung fehlt.

2. Schenkungsmeldung

In Österreich wird derzeit weder eine Erbschaft- noch eine Schenkungsteuer erhoben. Bei Schenkungen unter Lebenden besteht jedoch eine Schenkungsmeldepflicht. Diese dient jedoch lediglich statistischen Zwecken, damit der Finanzminister kalkulieren kann, was die Wiedereinführung einer Erbschaft- und Schenkungsteuer budgetmäßig bringen würde.

Die Schenkungsmeldeverpflichtung wird bereits dann ausgelöst, wenn Geschenkgeber oder Geschenknehmer in Österreich einen Wohnsitz hat, wobei auch ein **Ferienwohnsitz** eine Schenkungsmeldeverpflichtung auslösen kann.

Beispiel ▶ Ein Vater, der in Deutschland ansässig ist, schenkt seinem ebenfalls in Deutschland ansässigen Sohn ein Wertpapierdepot. Die Familie hat eine Ferienwohnung in Österreich.

Aufgrund des Ferienwohnsitzes in Österreich besteht grundsätzlich eine Schenkungsmeldepflicht, unabhängig davon, in welchem Land das Wertpapierdepot gehalten wird!

Der Schenkungsmeldepflicht unterliegen Schenkungen von Bargeld, Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften Beteiligungen als stiller Gesellschafter, (Teil-)Betriebe, sonstiges bewegliches Vermögen, z. B. Kunstgegenstände. Nicht umfasst von der Schenkungsmeldepflicht ist die Schenkung von Immobilien, worunter auch das Ferienhaus fällt.

Praxishinweis ▶ Es wird keine Schenkungsmeldepflicht ausgelöst, wenn der Wert der Schenkungen zwischen Angehörigen (§ 25 öBAO) 50.000 € innerhalb von einem Kalenderjahr nicht übersteigt.

Die Anzeigepflicht betrifft nicht nur Geschenkgeber und Geschenknehmer, sondern auch die beteiligten Rechtsanwälte und Notare. Die Frist für die Anzeige beträgt drei Monate. Die Anzeige muss grundsätzlich elektronisch über Finanzonline erfolgen.

Bei vorsätzlicher Verletzung der Anzeigepflicht drohen Geldstrafen bis zu 10 % des gemeinen Wertes des Geschenks. Eine strafbefreiende Selbstanzeige kann nur innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Anzeigefrist erstattet werden.

AUTORIN



Dr. Sibylle Novak

ist Partnerin bei CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH in Wien. Sie verfügt als eine der wenigen Personen in Österreich über eine Doppelzulassung als Rechtsanwalt und Steuerberater und hat mehr als 20 Jahre Berufserfahrung. Ihre Schwerpunkte sind die Beratung von Private Clients, Steueroptimierung von Transaktionen und Umgründungen sowie Privatstiftungen. Sie lehrt an der Universität Innsbruck zu Privatstiftungsrecht.