

Your World First

C/M/S/

Law . Tax

Grenzüberschreitende Nachfolgeplanung

Deutschland – Österreich



Grenzüberschreitende Nachfolgeplanung

Österreich hat weiterhin eine starke Anziehungskraft für Zuzug aus dem Ausland. Es wird erwartet, dass die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren auf rund 9 Millionen anwächst. Viele Deutsche sind Eigentümer einer Ferienwohnung in Österreich oder verlegen sogar ihren Alterswohnsitz in die Alpenregion. Die steuerlichen Rahmenbedingungen für deren Immobilienvermögen in Österreich haben sich in den letzten Jahren stark verändert.

In Österreich wird seit dem 1. August 2008 keine Erbschafts- und Schenkungssteuer erhoben und es gibt keine Vermögenssteuer. Die politischen Diskus-

sionen über die (Wieder-)Einführung der Erbschafts- und Schenkungssteuer und der Vermögenssteuer sind ein wesentlicher Aspekt für die grenzüberschreitende Nachfolgeplanung.

Viele Deutsche haben im Rahmen ihrer Vermögensplanung österreichische Privatstiftungen errichtet. Der Zweck solcher Privatstiftungen ist meist der Zusammenhalt und die professionelle Verwaltung des Familienvermögens sowie die Sicherung des Lebensunterhalts der Familienmitglieder, die Begünstigte solcher Privatstiftungen sind. Das steuerliche Umfeld unterlag in letzter Zeit einem starken Wandel.

JUV 2014
AWARDS

Kanzlei des Jahres
Österreich

ADVOCATUS '13
ÖSTERREICHIS WIRTSCHAFTSKANZLEIEN DES JAHRES Die Presse



Kauf einer Immobilie

- Der Kauf einer österreichischen Immobilie löst 3,5 % Grunderwerbssteuer und 1,1 % Eintragungsgebühr vom Kaufpreis aus (6 % Grunderwerbssteuer bei Erwerb durch Privatstiftung).
- Es gibt Vorteile bei der (teilweisen) Fremdfinanzierung des Erwerbs der Immobilie: Für den Fall, dass die Immobilie etwa außerhalb der eigengenutzten Ferienzeiten vermietet wird, sind die Kreditzinsen uneingeschränkt von den Mieteinnahmen abzugsfähig.
- Ein Ferienwohnsitz, der nachweislich weniger als 70 Tage im Jahr genutzt wird, löst keine unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich aus.

Vermietung einer Immobilie

- Die Vermietung unterliegt dem progressiven Einkommenssteuersatz von bis zu 50 %. Eine Optimierung kann im Einzelfall durch Gesellschaftsstrukturen erreicht werden.
- Österreich hat nach dem Doppelbesteuerungsabkommen das alleinige Besteuerungsrecht an den Einkünften aus der Vermietung, die Einkünfte sind jedoch in Deutschland bei der Berechnung des anwendbaren Steuertarifs zu berücksichtigen (Progressionsvorbehalt). Dies kann zu einer – oft unerwarteten – Erhöhung der Einkommenssteuerbelastung in Deutschland führen.

Verkauf einer Immobilie

- Der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von Immobilien, die seit dem 1. April 2012 angeschafft wurden, unterliegt der 25 %igen Einkommenssteuer (Immobilienveräußerungssteuer).
- Der Verkauf von Immobilien, die vor dem 1. April 2012 angeschafft wurden, wird steuerlich begünstigt behandelt: Es kommt ein reduzierter Steuersatz von 3,5 % vom Verkaufspreis zur Anwendung.
- Auch beim Verkauf von privaten Immobilien hat Österreich das alleinige Besteuerungsrecht – unter Berücksichtigung eines Progressionsvorbehalts in Deutschland, wenn der Verkauf innerhalb der zehnjährigen Frist für private Veräußerungsgeschäfte erfolgt.

Erbschaften und Schenkungen von Immobilien

- Es wird aktuell keine Erbschafts- und Schenkungssteuer in Österreich erhoben.
- Die Einführung einer Erbschafts- und Schenkungssteuer wird derzeit politisch diskutiert.

- Erbschaft und Schenkung von Immobilien löst eine Eintragungsgebühr von 1,1 % aus. Nach der seit dem 1. Juni 2014 geltenden neuen Rechtslage ist im Fall von Erbschaften und Schenkungen unter Angehörigen nach wie vor der niedrige dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Die Erhöhung der Bemessungsgrundlage auf den Verkehrswert wird politisch diskutiert und könnte zu erheblichen Steuererhöhungen führen (bei Einbringung in Privatstiftung: Verkehrswert als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr).
- Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, die steuerlichen Auswirkungen der Erbfolge genau zu erheben und unter Umständen schon zu Lebzeiten durch Schenkungen zu regeln.
- Bei deutschen Erwerbern fällt deutsche Erbschafts- und Schenkungssteuer an. Eine Anrechnung der in Österreich gezahlten Eintragungsgebühr auf die deutsche Erbschafts- und Schenkungssteuer ist nicht möglich.

Vermögenssteuer

- Es wird derzeit keine Vermögenssteuer in Österreich erhoben.
- Die Einführung einer Vermögenssteuer wird politisch diskutiert. Es ist aktuell nicht absehbar, ob eine Vermögenssteuer eingeführt wird.

Privatstiftung

- Die Steuervorteile der österreichischen Privatstiftung wurden in den letzten Jahren sukzessive abgeschafft.
- Die Weiterführung der Privatstiftung kann dennoch im Rahmen der Nachfolgeplanung sinnvoll sein. Vor dem Hintergrund der aktuellen Judikatur zur Privatstiftung empfehlen wir, Änderungsbedarf bei den Stiftungsurkunden zu prüfen, um die Stiftungen für die nächsten Generationen „fit“ zu machen.

Besonderheiten der Nachfolgeplanung

- Notwendigkeit der Nachfolgeplanung: Ab dem 17. August 2015 findet die EU-Erbverordnung Anwendung. Dadurch kommt bei Wohnsitz in Österreich das österreichische Erbrecht zur Anwendung. Durch eine Rechtswahl können Sie die rechtlichen Auswirkungen der Nachfolge konkret planen.
- Notwendigkeit ehevertraglicher Regelungen: Das anzuwendende Eherecht hat entscheidenden Einfluss auf das Erbrecht in Österreich.

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 600 Anwälte sind in acht wichtigen Wirtschaftszentren Deutschlands sowie in Brüssel, Moskau, Peking und Shanghai für unsere Mandanten tätig. CMS Hasche Sigle ist Mitglied der CMS Legal Services EEIG, einer europäischen wirtschaftlichen Interessenvereinigung zur Koordinierung von unabhängigen Anwaltssozialitäten. CMS EEIG ist nicht für Mandanten tätig. Derartige Leistungen werden ausschließlich von den Mitgliedssozialitäten in den jeweiligen Ländern erbracht. CMS EEIG und deren Mitgliedssozialitäten sind rechtlich eigenständige und unabhängige Einheiten. Keine dieser Einheiten ist dazu berechtigt, im Namen einer anderen Verpflichtungen einzugehen. CMS EEIG und die einzelnen Mitgliedssozialitäten haften jeweils ausschließlich für eigene Handlungen und Unterlassungen. Der Markenname „CMS“ und die Bezeichnung „Sozialität“ können sich auf einzelne oder alle Mitgliedssozialitäten oder deren Büros beziehen.

www.cmslegal.com

CMS-Standorte:

Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Genf, Glasgow, Hamburg, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Maskat, Mexiko-Stadt, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Prag, Rio de Janeiro, Rom, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

Diese Veröffentlichung stellt keine Rechtsberatung dar und verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und die in ihr enthaltenen Informationen können eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Sollten Sie weitere Fragen bezüglich der hier angesprochenen oder hinsichtlich anderer rechtlicher Themen haben, so wenden Sie sich bitte an Ihren Ansprechpartner bei CMS Hasche Sigle oder an den Herausgeber. CMS Hasche Sigle Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB, Sitz: Berlin, (AG Charlottenburg, PR 316 B), Liste der Partner: s. Website.

www.cms-hs.com