



INVESTITIONEN IN IMMOBILIEN AUS STEUERLICHER SICHT.

Immobilieninvestitionen waren in der Vergangenheit als Kapitalanlage sehr beliebt. Die geänderten Baukosten und finanziellen Rahmenbedingungen haben einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien ausgelöst und benötigen eine neue Analyse dieser beliebten Anlageinvestition.

TEXT: PHILIPP HAGELE

Aus steuerlicher Sicht ist im Rahmen des Vermögensaufbaues zunächst zu überlegen, wer die Immobilie anschafft. Eine natürliche Person als Käuferin versteuert die Mieteinnahmen mit bis zu 55 Prozent Einkommensteuer, währenddessen eine (Immobilien-)GmbH die Erträge aus der Vermietung nur mit 23 Prozent Körperschaftsteuer versteuert. Aus diesem Grund erwägen vor allem Besserverdiener, die Investition im Rahmen von Immobilien-GmbHs durchzuführen, zumal anstelle von 50 bis 55 Prozent Einkommensteuer für jeden weiteren Euro eine GmbH mit 23 Prozent Körperschaftsteuer auf alle Erträge günstiger erscheint, solange keine Ausschüttung vollzogen wird und somit die Geld auf Ebene der GmbH bleibt. Doch der Vergleich der laufenden Steuerbelas-

tung aus den Mieteinnahmen ist auch eine Frage der Strategie. Bei einer sogenannten „Buy-and-hold-Strategie“ ist eine GmbH ertragsteuerlich hinsichtlich der Besteuerung der Mieteinnahmen günstiger, bei einer „Buy-and-sell-Strategie“, bei der die Immobilien nach einer absehbaren Zeit mit Gewinn verkauft werden sollen, ist die Besteuerung auf Ebene von natürlichen Personen in Hinblick auf die 30-prozentige Immobilienertragsteuer günstiger.

EIGENKAPITALQUOTE

Das geänderte Zinsniveau macht es notwendig, aus betriebswirtschaftlicher Sicht zumindest 50 Prozent an Eigenmitteln für eine Immobilieninvestition beizustellen. Andernfalls müssen die Mieteinnahmen ausschließ-

GENERELL GILT: JE GRÖßER DIE INVESTIERTE SUMME, DESTO HÖHER SIND DIE STEUERLICHEN EFFEKTE. DIE UNTERSCHIEDLICHEN ÜBERLEGUNGEN BEI IMMOBILIENKÄUFEN SOLLTEN STETS STEUERLICH GEPRÜFT WERDEN.

zur Zahlung der Zinsen verwendet werden. Erhält ein Vermieter eine Bruttorendite von 3,5 Prozent vom Mieter und muss 3,5 Prozent an Zinsen an die Bank zahlen, dann kann rein aus dem Cashflow der Immobilie keine Tilgung des Bankkredites vorgenommen werden. Bei steigenden Zinsen muss unter Umständen sogar aus anderen Einkommensquellen die Rückzahlung subventioniert werden.

Eine höhere Eigenkapitalquote gelingt letztlich durch hohes Einkommen, wer zumindest kurzfristig weniger Steuern bezahlt, hat ein höheres Einkommen zur Verfügung. In diesem Zusammenhang sind Holdinggesellschaften oft beliebte Konstellationen, um Gewinne aus operativen Unternehmen ohne Belastung mit Kapitalertragsteuer an eine Holding-GmbH transferieren zu können. Unter Ausnutzung dieser Konstellation wird das Einkommen lediglich mit 23 Prozent Körperschaftsteuer belastet.

ZWISCHENERGEBNIS

Für Unternehmer mit operativ finanzkräftigen Firmen ist eine Holdingstruktur unter Vermeidung der KEST auf Ausschüttungen für die Bildung von Eigenkapital eine sinnvolle Variante. Darüber hinaus werden die laufenden Mieteinnahmen wiederum nur mit 23 Prozent Körperschaftsteuer belastet und dies ist im Vergleich zur Steuerbelastung von natürlichen Personen vorteilhafter. Das hier dargestellte Modell ist insbesondere bei einer „Buy-and-hold-Strategie“ vorteilhaft. Hinsichtlich Holdinggesellschaften darf auf den Artikel „Vermögensaufbau in Holdinggesellschaften“ im eco.nova-Spezial Steuern 12/2024 verwiesen werden.

WELCHE IMMOBILIE

Unabhängig von der dargestellten Käuferstruktur stellt sich in weiterer Folge die Frage, welche Immobilien aus rein steuerlicher Sicht vorteilhaft sind. Der Erwerb einer neuen Immobilie vom Bauträger kann grundsätzlich „ohne Umsatzsteuer“ erfolgen, was erfahrungsgemäß abhängig vom sogenannten Grundanteil zu einem Preisnachlass von sechs bis zehn Prozent vom Privatkundenpreis führt. Die Bemessungsgrundlage der Nebenkosten wird hierdurch jedoch um 20 Prozent erhöht, das



DR. PHILIPP HAGELE

ist Gerichtssachverständiger sowie Steuerberater bei Bangratz & Hagele in Innsbruck und beschäftigt sich intensiv mit dem Themen Kalkulation und Umgründungen im Rahmen von Vermögensaufbau und Betriebsübergabe.
www.bangratz-hagele.at

bedeutet, dass Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren sowie Rechtsanwaltskosten vom Bruttopreis zu berechnen sind. Es hängt somit vom Preisnachlass ab, ob die Option in die Umsatzsteuer sinnvoll ist.

Der Kaufpreis einer neuen Wohnung sowie deren Kaufnebenkosten sind steuerlich auf 67 Jahre im Rahmen der Abschreibung abzusetzen. Zu überlegen ist deshalb der Erwerb einer gebrauchten Immobilie, die einerseits nicht mehr mit Umsatzsteuer belastet ist und andererseits durch den Erwerber saniert werden kann. Die Sanierungskosten sind für GmbHs sowie bei vermieteten Geschäftsräumlichkeiten sofort abzugsfähig, für natürliche Personen in der Regel auf 15 Jahre verteilt steuerlich abzugsfähig und führen somit zu einer geringeren Ertragsteuerbelastung. Allfällige Förderungsmöglichkeiten bestehen für derartige Sanierungen ebenso, wobei bundeslandabhängig in der Folge beispielsweise in Wien nur verringerte Mietpreise verrechnet werden dürfen, während in Tirol derzeit soweit ersichtlich keine derartigen Regulierungen bestehen. Die Sanierung einer gebrauchten Immobilie kann somit steuerlich vorteilhaft sein, was Nebenkosten und schnellere Abschreibungsmöglichkeiten der Gesamtinvestition betrifft.