



Das linke Zinshaus wird verkauft. Für den Käufer fallen Grundbucheintragungsgebühr und GrEST an. Beim rechten Zinshaus wird die GmbH verkauft, der die Immobilie gehört. Dadurch ändert sich nichts im Grundbuch, und es wird auch keine GrEST fällig.

Immobilienkauf: Wie Firmen Nebenkosten sparen

Firmenbuch statt Grundbuch: Wer statt der Immobilie Anteile an einer Gesellschaft kauft, die das Haus besitzt, kann viel Geld sparen. Aber nicht für jede Immobilie rechnet sich das.

VON ROBERT WIEDERSICH

Wer ein Haus oder eine Wohnung kauft, kann ein Lied davon singen: Zum meist schon hohen Kaufpreis kommen jede Menge Nebenkosten. Da diese in Prozent des Kaufpreises gerechnet werden, geht es bei teuren Objekten um besonders hohe Summen. Der Staat kassiert 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer (GrEST) und 1,1 Prozent Grundbucheintragungsgebühr. Ist ein Makler involviert, kommen noch bis zu

drei Prozent Maklerprovision zuzüglich Umsatzsteuer dazu; wird mittels Bankkredit finanziert, sind 1,2 Prozent Pfandrechtseintragungsgebühr (berechnet an der Höhe des Pfandrechts) fällig. Auch Rechtsanwalt und Notar müssen bezahlt werden.

Zehn Prozent Nebenkosten

Als Faustregel kann man rund zehn Prozent Nebenkosten auf den Kaufpreis aufschlagen. In Zeiten, in denen

ein Reihenhaus im Wiener Speckgürtel schnell einmal 500.000 Euro kostet, kommen da ordentliche Summen zusammen. Klar, nicht immer ist ein Makler involviert, und nicht immer wird über eine Bank finanziert, aber um GrEST und Grundbucheintragungsgebühr kommt man nie herum.

„Es gibt aber eine Ausnahme“, sagt Florian Schmidl, Steuerberater und Partner bei Mazars Austria: „Den Share Deal. Im Gegensatz zum her-

kömmlichen Immobilienkauf, dem Asset Deal, bei dem das Eigentum an der Immobilie übertragen wird, werden bei Share Deals Anteile an der immobilienbesitzenden Gesellschaft übertragen.“ Man kauft also nicht die Immobilie direkt, sondern die Firma, der das Gebäude gehört. Voraussetzung für den Share Deal ist daher: Die Immobilie darf keiner Privatperson gehören, sondern einer Gesellschaft,

Steuerberater. Erwirbt man mindestens 95 Prozent oder mehr an der Gesellschaft, fällt zwar GrESt an, allerdings auch nicht in voller Höhe. „Bei einer Anteilsvereinigung beträgt die GrESt 0,5 Prozent vom sogenannten Grundstückswert. Dieser macht aber nur etwa 60 bis 70 Prozent des aktuellen Verkehrswerts der Immobilie aus.“

Wer nicht nur eine Immobilie, sondern eine Firma kauft, muss frei-

moblie wird nicht von den aktuellen Anschaffungskosten berechnet. Die Immobilie wird in der Bilanz der Gesellschaft weiter mit dem niedrigeren Buchwert bewertet. „Es kann sein, dass das Haus auch schon komplett abgeschrieben ist. Die stillen Reserven können nicht gehoben werden.“

Die Lösung für das Problem: „Gehört das Haus einer GmbH & Co KG, und ich erwerbe die KG-Anteile, darf ich die Abschreibungsbasis auf den Verkehrswert anheben. Das führt zu einer wesentlich höheren Abschreibung.“

Welche Steuer fällt beim Verkauf an?

Wer als natürliche Person eine Immobilie mit Gewinn verkauft, zahlt auf diesen in der Regel 30 Prozent Immobilienertragsteuer. „Wenn ich hingegen die Gesellschaftsanteile mit Gewinn weiterverkaufe, ist dieser mit 27,5 Prozent KESt endbesteuert. Eine Ausnahme ist die GmbH & Co KG. Hier wird der Gewinn wie bei einer natürlichen Person mit der Immobilienertragsteuer besteuert.“

Was, wenn nicht die Gesellschaft, sondern nur ihre Immobilie verkauft wird? „Auch ein Asset Deal ist möglich. Dann fallen derzeit noch 25 Prozent KöSt an. Bis 2024 wird die KöSt auf 23 Prozent gesenkt. Wenn ich den Gewinn an die Gesellschafter ausschüttele oder die Gesellschaft liquidiere, muss ich allerdings nochmals 27,5 Prozent KESt zahlen“, rechnet Schmidl. Wer die Gesellschaftsanteile vererbt oder verschenkt, muss sich über GrESt und Grundbuch keine Gedanken machen. Allerdings muss man auch bei Erbschaft und Schenkung aufpassen, dass es zu keiner Anteilsvereinigung (95 Prozent und mehr) kommt.

Die Bedeutung von Share Deals nimmt jedenfalls zu. Laut Zinshausmarktbericht von Otto Immobilien wurden im Vorjahr allein in Wien Zinshäuser im Wert von rund 500 Millionen Euro per Share Deal verkauft. Die Asset Deals betragen 1,6 Milliarden Euro. „Bei Büro- und Gewerbeimmobilien ist der Anteil der Share Deals vermutlich noch höher“, meint Steuerberater Schmidl.

„Je größer die Immobilie und je höher die Transaktionskosten, desto eher rechnet sich ein Share Deal.“

Florian Schmidl,
Steuerberater bei Mazars Austria.



z. B. einer GmbH. Die Immobilie ist in der Regel der einzige Besitz dieser Gesellschaft. Das kommt bei Einfamilienhäusern oder einzelnen Wohnungen fast nie vor, ist aber bei Zinshäusern, Büros oder Firmengebäuden durchaus üblich.

Keine GrESt und Grundbuchgebühr

Im Grundbuch wird der Wechsel des Eigentümers nicht sichtbar, weil die Gesellschaft unverändert der Besitzer bleibt: „Daher fällt auch die Grundbucheintragungsgebühr weg“, so Schmidl. Der neue Eigentümer wird nur im Firmenbuch sichtbar. Weil eine Firma und nicht die Immobilie direkt verkauft wird, fällt auch keine GrESt an. Vorsicht: „Die Steuer spart man sich nur, wenn nicht mindestens 95 Prozent der Anteile in einer Hand vereinigt werden. Es muss also einen zweiten Gesellschafter geben, der zumindest mehr als fünf Prozent hält. Das kann z. B. der Geschäftspartner oder die Ehefrau sein“, betont der

lich noch genauer hinschauen, ob es nicht versteckte Risiken gibt: „Die Gesellschaft kann z. B. Verträge abgeschlossen haben, von denen man nichts weiß. Es ist daher eine genaue rechtliche und steuerliche Prüfung ratsam. Dabei schaut man sich auch die Jahresabschlüsse an. Je älter die Gesellschaft ist, desto teurer ist eine solche Due Diligence üblicherweise. Dafür sollte man mindestens 10.000 bis 20.000 Euro einkalkulieren.“

Die Prüfung frisst also einen Teil des Kostenvorteils wieder auf. „Es gibt keinen genauen Schwellenwert, ab dem der Share Deal vorteilhafter ist. Je größer die Immobilie und je höher die Beträge für GrESt und Grundbuch, und desto eher rechnet es sich“, sagt Schmidl und ergänzt: „Bei großen Immobilien ist eine Due Diligence auch bei einem Asset Deal üblich, wo man z. B. die Mietverträge genau unter die Lupe nimmt.“

Ein potenzieller Nachteil beim Share Deal: Die Abschreibung der Im-