

IMMOBILIENKAUF IN ÖSTERREICH

1.1.2019

Beim Immobilienerwerb sind alle EU Bürger österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt. Der Erwerb ist auch für Gesellschaften bzw. juristische Personen mit Sitz in Niederlande, Deutschland oder in einem anderen EU Land problemlos möglich. Beschränkungen gibt es lediglich beim Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen.

Kaufnebenkosten:

- ✓ 3,5% Grunderwerbsteuer (vom Bruttokaufpreis)
- ✓ 1,1% Grundbuchsgebühr (vom Bruttokaufpreis)
- ✓ 2,0% Notariat- bzw. Anwaltskosten für die Vertragserrichtung + 20% USt
- ✓ 3,0% Provision Immobilienmakler + 20% USt
eventuell
- ✓ 1,2 % Eintragungsgebühr für einen Hypothekarkredit (von der Kreditsumme)

Erwerb von Immobilien durch eine Gesellschaft mit Sitz in einem anderen EU Land

Ein Liegenschaftserwerb durch eine EU Gesellschaft oder juristische Personen ist, wie bereits erwähnt, unproblematisch und jederzeit möglich. Die Mehrheitsgesellschafter müssen ebenfalls EU Bürger sein.

Wir möchten unsere Klienten bitten, die Appartements nicht durch Gesellschaften mit Sitz in Zypern, Liechtenstein, Irland, auf Malta oder in der Schweiz zu erwerben. Das österreichische Finanzamt sieht diese Staaten als „Steuerparadiese“ an und die Abwicklung der Kauf- bzw. Anmeldeformalitäten wird dadurch erheblich verzögert.

VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

1. Einkommensteuer

Einkünfte aus Vermietung der Appartements unterliegen in Österreich der beschränkten oder unbeschränkten Steuerpflicht. Die beschränkte Steuerpflicht erfasst jene Personen, die in Österreich keinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben. Die Käufer sind verpflichtet jedes Jahr eine Einkommensteuererklärung abzugeben. Die Höhe der Einkommensteuer ist abhängig von der Höhe der Einkünfte (Gewinne) und davon, ob man beschränkt oder unbeschränkt steuerpflichtig ist.

Käufer, die kein anderes Einkommen haben oder Ihre anderen Einkünfte übersteigen nicht 11.000 EUR pro Jahr, werden auf Antrag und nach Beibringung einer Finanzamtsbestätigung als unbeschränkt Steuerpflichtig behandelt.

1.1 Einkommensteuertarif für unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen

Einkommen in Euro (Stufen)	Steuersatz
11.000 und darunter	0 %
über 11.000 bis 18.000	25 %
über 18.000 bis 25.000	35 %
über 25.000 bis 31.000	35 %
über 31.000 bis 60.000	42 %
über 60.000 bis 90.000	48 %
über 90.000 bis 1.000.000	50 %
über 1.000.000	55 %

Steuerbemessungsgrundlage bei beschränkt Steuerpflichtigen: Einkünfte (Gewinn) + 9.000 EUR.



Berechnung Einkünfte/Gewinn: Einnahmen – Ausgaben – Abschreibung - Zinsen.

Abschreibungssätze Gebäude: 1,5% von den Anschaffungskosten (Grundanteil wird nicht abgeschrieben). Falls der Grundanteil im Kaufvertrag nicht explizit beziffert ist, wird der Kaufpreis für den Grundstücksanteil durch eine spezielle Verordnung bestimmt und beträgt 20% - 40% der Kaufkosten.

Abschreibung der Möbel und Einrichtung: jährlich 10% - 33,33% von den Anschaffungskosten

Einheitlicher Steuersatz beim Verkauf des Appartements: 30% vom Gewinn (nicht vom Verkaufspreis!)

1.2 Körperschaftsteuer

Der Satz für juristische Personen beträgt: 25%

Abschreibungssatz für Gebäude: 2,5% von den Anschaffungskosten (Grundanteil wird nicht abgeschrieben). Abschreibungssatz der Möbel und Einrichtung: jährlich 10% - 33,33% von den Anschaffungskosten

Steuersatz beim Verkauf des Appartements: 25% vom Gewinn (nicht vom Verkaufspreis!)

Doppelbesteuerungsabkommen:

Einkünfte aus Vermietung in Österreich sind neben Österreich ebenfalls im Ansässigkeitsstaat z.B. Holland steuerpflichtig. Damit die gleichen Einkünfte nicht 2x besteuert werden, hat Österreich mit Niederlande ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen. Dieses Abkommen besagt, dass die in Österreich bezahlte Einkommensteuer in Niederlande berücksichtigt werden muss.

2. Umsatzsteuer

Der Umsatzsteuer unterliegen sämtliche Umsätze aus Vermietung der Appartements. Der Satz beträgt bei gewerblicher Nutzung 20%.

Falls das Appartement mit Vorsteuerausweis erworben wurde und der Käufer verlangt die Vorsteuer vom Finanzamt zurück, dann wird das Finanzamt eine sogenannte Gewinnprognose verlangen. In dieser Prognoserechnung muss man nachweisen, dass die Vermietung im Zeitraum von 20 Jahren einen Gesamtgewinn ergibt. Falls das Appartement binnen 20 Jahren nicht gewinnbringend, gar nicht vermietet wird oder nur für private Zwecke genutzt wird, wird das Finanzamt einen entsprechenden Teil der Vorsteuer zurückverlangen. Die 100% Eigennutzung und Einstellung der Vermietung ist in Tirol jedoch nicht möglich.

Beispiel Einstellung der Vermietung:

Kauf 2014: Kaufpreis: 300.000 EUR + 60.000 EUR USt = EUR 360.000

Einstellung der Vermietung 2019: Sie müssen 45.000 EUR USt für die Jahre (2019-2033) an das Finanzamt zurückzahlen.

3. Grundsteuer

In Österreich wird die Grundsteuer direkt von der Gemeinde bzw. von der Stadtverwaltung vorgeschrieben. Eine separate Grundsteuererklärung ist nicht notwendig. Die Steuervorschreibung ergeht jedes Jahr an die Verwaltung des Appartementhauses und wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung anteilig abgerechnet.

4. Registrierkasse

Die Registrierkassenpflicht umfasst nicht die Vermietung von Appartements. Sie müssen daher keine Registrierkasse besitzen bzw. kaufen. Als Vermieter sind Sie jedoch verpflichtet, dem Mieter/Betreiber eine Rechnung auszustellen. Diese Verpflichtung kann der Betreiber für Sie durch Ausstellung einer s.g. Gutschrift übernehmen.

Die Miete wird Ihnen vom Betreiber direkt auf Ihr Bankkonto überwiesen. Für das Finanzamt ist es auch nicht notwendig, ein Bankkonto bzw. ein „Firmenkonto“ in Österreich zu besitzen. Ein eigenes Konto ist allerdings empfehlenswert, da das Finanzamt das Recht hat, die Vorlage der Kontoauszüge zu verlangen.

Vorsteuer bei gemischten Nutzung – Vermietung und private Nutzung

Falls Sie Ihr Appartement nicht nur Vermieten, sondern auch für private Aufenthalte nutzen wollen, haben Sie für die private Nutzung kein Anspruch auf Rückerstattung der Vorsteuer und der (Betriebs)Kosten. Da sich nicht für 20 Jahre im Vorhinein genau sagen lässt, wie oft das Appartement für private Aufenthalte benutzt wird, geht das Finanzamt in Österreich folgendermaßen vor:

Beispiel:

Das Appartement wird schätzungsweise 3 Wochen pro Jahr für private Aufenthalte genutzt und 49 Wochen pro Jahr vermietet: Anschaffungskosten sind 100.000 EUR + 20.000 EUR USt.

Das Finanzamt wird lediglich 18.800 EUR zurückerstatten und behält EUR 1.200 als einmalige rückzahlbare Anzahlung für die geschätzte **private Nutzung** ein. Im Zeitraum von 20 Jahren entspricht dies **einem Betrag von 60 EUR pro Jahr**.

Falls zum Beispiel im 3. Jahr keine Privatnutzung stattfindet, muss das Finanzamt die 60 EUR im Zuge der Jahressteuererklärung zurückgeben. Umgekehrt wieder, falls im 4. Jahr eine Privatnutzung im Ausmaß von 6. Wochen stattfindet, muss der Klient 60 EUR nachzahlen. Diese Methode wird dann ab dem Kaufdatum 20 Jahre lang angewendet.

Falls man im 1. Jahr (Kalenderjahr) ab Übergabe des Appartements die Wohnung nicht privat benützt, darf das Finanzamt keine Akontozahlung verlangen. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass es in der Praxis hin und wieder vorkommt, dass das Finanzamt trotzdem eine Akontozahlung einbehält.

Im Falle, dass das Appartement zum Beispiel lediglich 240 Tage pro Jahr vermietet wird, 21 Tage privat genutzt wird und die restlichen Tage leer steht (wird nicht vermietet und nicht genutzt), wird für die Vorsteuerkürzung eine Formel im Verhältnis 21/261 angewendet.

Falls Sie jedoch mit dem Betreiber der Appartementanlage für Ihre private Aufenthalte ein Entgelt vereinbart haben (s.g. „Hotelregelung“), bekommen Sie nach derzeitigen Gesetzeslage 100% der Vorsteuer zurück, das Finanzamt nimmt keine Kürzungen vor und verlangt auch keine Akontozahlungen.

Wir hoffen, dass wir Ihnen zumindest einen kurzen Überblick zur Appartementvermietung in Österreich verschaffen konnten und weisen darauf hin, dass diese Übersicht nicht alle Fallkonstellationen und Ausnahmen abbilden kann. Alle Angaben sind daher ohne Gewähr.