



BILANZABEND

Immobilientransaktionen – Grunderwerbsteuerliche Aspekte

Christian Wilplinger
Florian Woditschka

10. Jänner 2017

Grunderwerbsteuer „neu“/ Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Florian Woditschka

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Abgrenzung unentgeltlich / teilentgeltlich / entgeltlich - § 7 GrEStG

- **Definition Entgeltlichkeit (§ 7 Abs 1 Z 1 lit a)**

Erwerb gilt als

- **unentgeltlich**, wenn Gegenleistung bis 30%,
- **teilentgeltlich**, wenn Gegenleistung mehr als 30% bis 70%,
- **entgeltlich**, wenn Gegenleistung mehr als 70%

des **Grundstückswertes**

- **Unentgeltlichkeitsfiktion** bei Erwerben

- von Todes wegen vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens oder aufgrund § 14 Abs 1 Z 1 WEG
- unter Lebenden im Familienverband (§ 26a GGG)

- Gegenleistung vorhanden, aber nicht zu ermitteln → **Fiktion: teilentgeltlich** mit 50% Gegenleistung

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Entgeltliche Immobilienveräußerung (Asset Deal)

- Bemessungsgrundlage:
Wert der Gegenleistung, mindestens aber **Grundstückswert** (§ 4 GrEStG)
- Hintergrund Mindestbemessungsgrundlage
- Grundstück iSd § 2 GrEStG – Baurecht und Bauten auf fremden Grund
- Steuersatz grundsätzlich 3,5 % (§ 7 Abs 1 GrEStG)

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Unentgeltliche Immobilienübertragungen – Tarif § 7 GrEStG

- **Neuer Stufentarif** (§ 7 Abs 1 Z 2 lit a)
 - Steuer beim **unentgeltlichen Erwerb**

für die ersten 250.000	0,5%	(0 bis 250.000)
für die nächsten 150.000	2,0%	(250.001 bis 400.000)
darüber hinaus	3,5%	(ab 400.001)
 - auch bei **teilentgeltlichen Erwerben** hinsichtlich des **unentgeltlichen Teils**
- **Entgeltliche Erwerbe** und **entgeltliche Teile** → immer 3,5%
- **Fixtarif iHv 0,5%** (§ 7 Abs 1 Z 2 lit c)
 - Änderungen des Gesellschafterbestandes einer Personengesellschaft,
 - Anteilsvereinigungen bei Kapitalgesellschaften,
 - Umgründungen iSd UmgrStG (Verschmelzung, Einbringung, Spaltung, Zusammenschluss, Realteilung)

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Unentgeltliche Immobilienübertragungen – Tarif § 7 GrEStG

- **Zusammenrechnung** bei Erwerben von **derselben Person** und innerhalb **derselben wirtschaftlichen Einheit**
 - gilt auch für Körperschaften (zB Stiftungen)
 - nur Erwerbe innerhalb der letzten 5 Jahre
 - nur soweit Stufentarif angewendet wurde (= bei Unentgeltlichkeit)
 - für Fristberechnung abstellen auf Entstehung der Steuerschuld
- Definition wirtschaftliche Einheit
 - EZ lt. Grundbuch, zB gesamte Wohnungseigentumsanlage

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Bemessungsgrundlage - Überblick

- **Einheitliche Bemessungsgrundlage (§ 4 Abs 1)**
 - Grundsatz der **Gegenleistung** unverändert
 - Neue Mindestbemessungsgrundlage → „**Grundstückswert**“
 - Immer **Grundstückswert:**
 - Bei Anteilsübertragungen, Anteilsvereinigungen und Umgründungen nach dem UmgrStG
 - Bei unentgeltlichen Erwerben
 - Wenn Gegenleistung vorhanden, aber nicht ermittelbar
 - Nachweismöglichkeit eines **geringeren gemeinen Wertes**
- **Grundstückswert =**
 - Mindest- und Ersatzbemessungsgrundlage
 - Ist nur für GrESt-Bemessung relevant

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Ermittlung des Grundstückswerts

- Die Verordnung legt die Berechnungsmethoden für den durch die Steuerreform 2015/2016 als Bemessungsgrundlage eingeführten Grundstückswert bei unentgeltlichen Übertragungen, bei Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz sowie für den Anteilsvereinigungstatbestand fest
- Zwei Methoden kommen zur Anwendung (für jede wirtschaftliche Einheit kann der Steuerpflichtige zwischen diesen Methoden frei wählen):
 - Pauschalwertmodell
 - Immobilienpreisspiegel
- Alternativ kann der Steuerpflichtige den geringeren gemeinen Wert durch ein Schätzgutachten nachweisen
- Inkrafttreten: 1.1.2016

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Ermittlung des Grundstückswerts – Pauschalwertmethode (1)

- **Berechnungsformel**

[Grundfläche x dreifacher **Bodenwert** pro m² x Hochrechnungsfaktor]
plus

[Nutzfläche bzw (anteilige) gekürzte Bruttogrundfläche x Baukostenfaktor x
Bauweise/Nutzungsminderung x Altersminderung]

- Durch diese Formel soll die Grundstückslage, die Bauweise, die Nutzung, die Fläche und der Erhaltungszustand des Gebäudes berücksichtigt werden.

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Ermittlung des Grundstückswerts – Pauschalwertmethode (2)

Berechnung des Grundwertes

- Bodenwert: Wert pro Quadratmeter, der zum auf den Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenem Feststellungszeitpunkt festgestellt wurde
- Hochrechnung des Bodenwertes soll die individuelle Lage des Grundstücks berücksichtigen
- Hochrechnungsfaktor wird für alle Gemeinden in einer Anlage zur Verordnung festgelegt und soll durch einen Vergleich der durchschnittlichen 3-fachen Einheitswerte für unbebaute Grundstücke mit den aktuellen durchschnittlichen Verkehrswerten die Wertveränderung seit 1.1.1973 abbilden.

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Ermittlung des Grundstückswerts – Pauschalwertmethode (3)

Berechnung des Gebäudewertes

- Für die Ermittlung des Gebäudewertes wird grundsätzlich die Nutzfläche herangezogen (wenn diese nicht bekannt ist, die um 30% gekürzte Bruttogrundfläche, wobei für diese das Kellergeschoß mit der Hälfte anzusetzen ist).
- Nutzfläche wird mit einem Baukostenfaktor multipliziert
- Baukostenfaktor: ist für jedes Bundesland pro Quadratmeter unterschiedlich und je nach Bauweise und Nutzung des Gebäudes unterschiedlich.
- Zusätzlich ist die unterschiedliche bisherige Gesamtnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes zu berücksichtigen.

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Ermittlung des Grundstückswerts – Immobilienpreisspiegel

- Der Grundstückswert konnte für das Jahr 2016 aus dem zuletzt von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, veröffentlichten Immobilienpreisspiegel abgeleitet werden
- Dieser Immobilienpreisspiegel durfte nur angewendet werden, wenn das Grundstück die dem Immobilienpreisspiegel für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Annahmen erfüllt
- Der Grundstückswert beträgt 71,25% des ermittelten Wertes
- Seit 2017 sind grundsätzlich nur mehr die von der Bundesanstalt Statistik Austria zuletzt veröffentlichten Immobiliendurchschnittspreise zu verwenden

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Betriebsfreibetrag (1)

- **Un- oder teilentgeltliche** Erwerbe durch **natürliche Personen**:
 - Für Grundstücke im Betriebsvermögen bei Einkünften gem. § 22 und § 23 EStG (bei L&F weitgehend unverändert zum bisherigen BFB)
 - Freibetrag auf EUR 900.000 erhöht
 - Bei teilentgeltlichen Vorgängen nur aliquote Berücksichtigung (Kürzung um entgeltlichen Teil) und Reduktion des unentgeltlichen Teils
 - Sonstige Voraussetzungen unverändert
 - Persönliche Voraussetzungen beim Übergeber (55 Jahre/Erwerbsunfähig)
 - Betrieb/Teilbetrieb/MU-Anteil (SBV)
 - Nur im Ausmaß des Anteils am erworbenen Betrieb/MU-Anteil
 - Nacherhebung bei „zweckwidriger Verwendung“ innerhalb von 5 Jahren
- **Steuer bei Anwendung des BFB**:
 - Berechnung nach Stufentarif
 - Deckelung mit 0,5% (bei unentgeltlichen Erwerben ab Grundstückswert iHv EUR 1.375.000 vorteilhaft)
 - Entgeltlicher Teil: 3,5%; keine Deckelung

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Betriebsfreibetrag (2)

A (60 Jahre alt) verschenkt seinen Betrieb an sein Patenkind (Verkehrswert des Betriebs 4 Mio EUR; Verkehrswert des Grundstücks 2,4 Mio EUR; Schulden (nicht konkret zuordenbar) 1,5 Mio EUR, Grundstückswert 2 Mio EUR)

- Patenkind kein begünstigter Angehöriger

Lösung:

- Zuordnung der Schulden nach den Verkehrswerten
 - Verkehrswert des Grundstücks beträgt 60% am Gesamtverkehrswert
 - übernommene Schulden für Grundstück $1,5 \text{ Mio} \times 60\% = \text{EUR } 900.000$
- Erwerb teilentgeltlich
 - Übernommene Schulden iHv EUR 900.000 entsprechen 45% des Grundstückswertes (EUR 2 Mio)

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Betriebsfreibetrag (3)

Entgeltlicher Teil EUR 900.000 unterliegt Normaltarif

Unentgeltlicher Teil EUR 1.100.000 abzgl. Freibetrag unterliegt dem Stufentarif mit
Deckelung

Freibetrag 55% von EUR 900.000 = EUR 495.000

Stufentarif für unentgeltlichen Teil

	EUR 250.000 x 0,5%	=	EUR 1.250
	EUR 150.000 x 2,0%	=	EUR 3.000
	EUR 205.000 x 3,5%	=	EUR 7.175
	<hr/>		
	EUR 605.000	GrEst	EUR 11.425
Deckelung	EUR 1.100.000 x 0,5%	=	EUR 5.500
Normaltarif	EUR 900.000 x 3,5%	=	EUR 31.500
	<hr/>		
	EUR 2.000.000	GrEst	EUR 37.000

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Sachausschüttungen und Sachzuwendungen – Bemessungsgrundlage (lt BMF-Info)

- Teil des Gewinnes als **Sachausschüttung** (z.B. Grundstück an den Alleingesellschafter)
→ Hingabe an Zahlungs statt (§ 1414 ABGB)
 - Durch Übertragung des Grundstückes an **Zahlungs statt** erlischt Anspruch auf Auszahlung des Bilanzgewinnes (in entsprechender bzw. vereinbarter Höhe)
 - Gegenleistung für Übertragung Grundstück: **Wert des erloschenen Zahlungsanspruches** (mindestens Grundstückswert)
- **Begünstigter einer Stiftung** hat keinen Rechtsanspruch auf einen bestimmten Geldbetrag
 - Keine Grundstückszuwendung als Hingabe an Zahlungs statt
 - Mangels Gegenleistung → Bemessungsgrundlage: **Grundstückswert**
 - Anwendung Stufentarif

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Grundstückseinlage in Kapitalgesellschaften – Einlagen außerhalb von Umgründungen (lt BMF-Info)

- Einlage **mit** Kapitalerhöhung: Gegenleistung = weitere Kapitalanteile
 - GrESt mit 3,5% vom Wert der ausgegebenen Kapitalanteile zu bemessen (Verkehrswert der Liegenschaft?), mindestens vom Grundstückswert
- Einlage **ohne** Kapitalerhöhung: keine Gegenleistung
 - GrESt ist vom Grundstückswert zu bemessen
 - Stufentarif, da unentgeltlicher Vorgang

Grundstückseinlage in Kapitalgesellschaften - Einlagen außerhalb von Umgründungen

Grunderwerbsteuer „neu“/Grundstückswert und Stufentarif (inkl BMF-Info)

Zusammenfassung

- Bemessungsgrundlage:
 - Gegenleistung, mindestens Grundstückswert – Ermittlung Grundstückswert
 - Einheitswert nur noch bei L&F Grundstücken
- Tarif:
 - Definition unentgeltlich/teilentgeltlich/entgeltlich
 - Stufentarif für unentgeltliche Erwerbe/Erwerbsteile – Zusammenrechnung
 - Fixtarif iHv 3,5% für entgeltliche Erwerbe/Erwerbsteile
 - Deckelung der Steuerbelastung bei begünstigten Betriebsübergaben
 - Fixtarif iHv 0,5% für Anteilsvereinigung, Anteilsübergaben und Umgründungen
 - Gleichmäßige Verteilung der GrESt auf maximal 5 Jahre
- Gesonderte Regelungen für Betriebsübergaben
- Erweiterung der Erwerbstatbestände bei Anteilsvereinigungen und Anteilsübergängen bei Kapital- und Personengesellschaften

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Christian Wilplinger

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Anteilsvereinigung bei Kapital- und Personengesellschaften mit Immobilienvermögen

- **Änderung des Gesellschafterbestandes einer Personengesellschaft:**
 - Übergang von mind. 95% der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaft (KG, OG) auf neue Gesellschafter innerhalb von fünf Jahren
- **Änderung des Gesellschafterbestandes einer Gesellschaft:**
 - Vereinigung mind. 95% der Anteile einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft oder Übertragung mind. 95% der Anteile
 - Vereinigung in einer Unternehmensgruppen iSd § 9 KStG
- Bei Treuhandschaften: Zurechnung zum Treugeber
- Bemessungsgrundlage: Grundstückswert
- Steuersatz: 0,5%
- Inkrafttreten des Gesetzes begründet keinen Erwerbsvorgang (§ 18 Abs 2p GrEStG)

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Übergangsbestimmungen Anteilsvereinigung - Spezialfragen

- Werden Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft, die am 31. Dezember 2015 treuhändig gehalten wurden, nach diesem Tag an den Treugeber rückübertragen, sind § 1 Abs 2a letzter Satz und Abs 3 letzter Satz GrEStG nicht anzuwenden.
- Werden am 31. Dezember 2015 mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft in der Hand einer Person oder einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG gehalten, ist § 1 Abs 3 GrEStG auch auf Rechtsvorgänge anzuwenden, die sich auf diese Anteile beziehen, sofern dadurch der Prozentsatz nicht unter 95% sinkt und bezogen auf diese Anteile nicht bereits ein Tatbestand des § 1 Abs 3 GrEStG erfüllt wurde.

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Beispiel 1: Anteilsvereinigung

Beispiel:

- A ist zu 3%, B zu 27%, C und D zu je 35% an der grundstücksbesitzenden OG beteiligt.

Übertragene
Anteile

- | | |
|---|-----|
| • Am 1.1.2017 verkauft B seine Beteiligung an X | 27% |
| • Am 1.1.2018 verkauft C seine Beteiligung an Y | 35% |
| • Am 1.1.2019 verkauft D seine Beteiligung an Z | 35% |
| • Am 1.1.2020 verkauft A seine Beteiligung an W | 3% |

Lösung:

- Mit dem Verkauf von D an Z ist der Tatbestand § 1 Abs. 2a GrEStG der Übertragung von min. 95% der Anteile erfüllt.
- Die Anteilsübertragung von A an W löst einen neuen Fristenlauf (5-jährige Beobachtungsfrist) aus.

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Beispiel 2: Anteilsvereinigung

- Am 31.12.2015 hält A 96% der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaft
- Im Jahr 2016 erwirbt A zusätzlich 1% der Anteile (neues Beteiligungsausmaß: 97%)
- **Inkrafttreten des Gesetzes** begründet **keinen Erwerbsvorgang**.
- **GrESt-Tatbestand der Anteilsvereinigung dennoch ausgelöst:**
- Werden am **31. Dezember 2015 mindestens 95%** der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft in der Hand einer Person oder einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG gehalten, ist **§ 1 Abs 3 GrEStG auch auf Rechtsvorgänge anzuwenden, sofern dadurch der Prozentsatz verändert wird, aber nicht unter 95% sinkt** und bezogen auf diese Anteile nicht bereits ein Tatbestand des § 1 Abs 3 GrEStG erfüllt wurde.

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Beispiel 3: Anteilsvereinigung

- Am 31.12.2015 halten ein Treugeber 95% und ein Treuhänder 3% der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaft. Im Jahr 2016 erfolgt eine Rückübertragung dieser Anteile an den Treugeber
- **Inkrafttreten des Gesetzes** begründet **keinen Erwerbsvorgang**.
- **GrESt-Tatbestand der Anteilsvereinigung dennoch ausgelöst** (§ 18 Abs 2p GrEStG)
- Werden Anteile an einer Personen- oder an einer Kapitalgesellschaft, die am **31. Dezember 2015 treuhändig** gehalten wurden, **nach diesem Tag** an den **Treugeber rückübertragen**, kommt es zu keiner Zurechnung der Anteile des Treuhänders an den Treugeber → GrESt.

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Anwachsung vs Anteilsvereinigung

- VwGH-Judikatur: Keine Aufspaltung der Anwachsung in
 - Anteilsvereinigung und
 - Untergang der Anteile mit anschließender Vermögensübertragung in Form der Anwachsung
- Änderungen durch StRefG 2015/2016 haben keine Auswirkung auf diese Rechtsansicht
- Anwachsung geht der Anteilsvereinigung wie bisher vor
- Bei Übertragung aller Anteile an einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaft auf einen einzigen „neuen Gesellschafter“ liegt eine Anwachsung vor
- Steuersatz bei der Anwachsung aufgrund einer Umgründung beträgt grundsätzlich 0,5% des Grundstückswertes

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

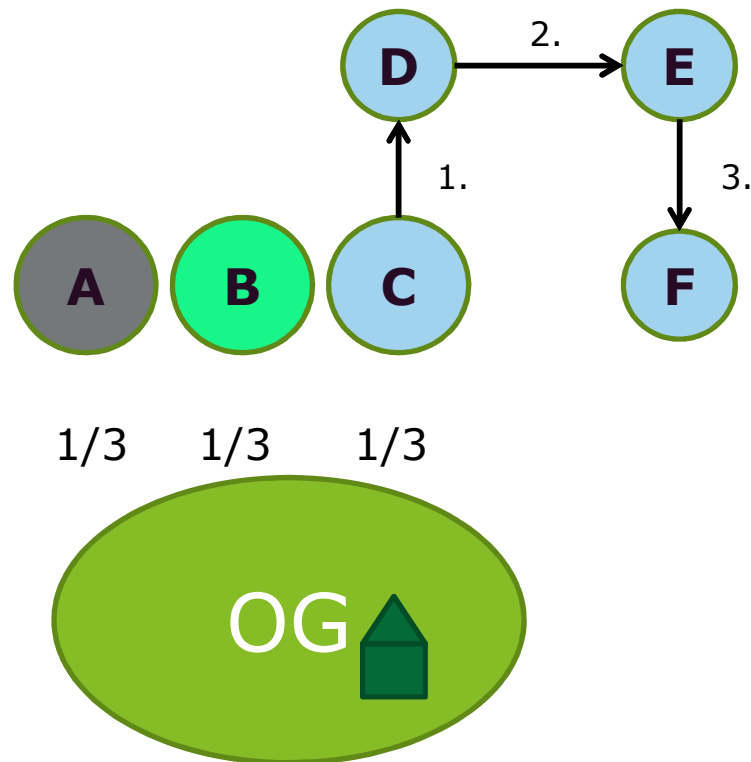
Personengesellschaften: Übertragung auf neue Gesellschafter

- Wenn innerhalb von fünf Jahren 95% der Anteile an einer Personengesellschaft auf **bereits bestehende** Gesellschafter übergehen → **keine Grunderwerbsteuerpflicht** bei Anteilsübertragung (Übertragung auf **neue** Gesellschafter erforderlich)
- „Neue Gesellschafter“ sind jene, die bisher (= zu den Erwerbsvorgängen) noch nicht am **Gesellschaftsvermögen beteiligt** waren (Erwerb von Anteilen durch bloßen **Arbeitsgesellschafter** daher bei der Berechnung der 95%-Schwelle zu berücksichtigen, da dieser nicht am Gesellschaftsvermögen beteiligt war)
- Mehrmalige Übertragung **ein und desselben Anteils** löst keine Anteilsvereinigung aus

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Personengesellschaften: Übertragung desselben Anteils

- Tatbestandsverwirklichung gem § 1 Abs 2a?
 - *Tatbestandsverwirklichung bei mehrmaliger Übertragung des gleichen Anteils?*



1.1.2017: C verkauft an D.

1.1.2018: D verkauft an E.

1.1.2019: E verkauft an F.

Keine Tatbestandsverwirklichung, weil der Gesellschafterbestand zu 2/3 unverändert bleibt

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Personengesellschaften: Änderung des Grundstücksbestandes

Eine OG (A, B und C sind zu je einem Drittel beteiligt) ist Eigentümerin der Grundstücke X und Y. Am 1.8.2016 veräußern A und B ihre Anteile an D. Die OG verkauft am 1.9.2017 das Grundstück Y. Am 1.1.2018 veräußert C seinen Anteil an E → Tatbestand des § 1 Abs 2a GrEStG erfüllt

- Bei Wechsel des Grundstücksbestandes sind die **Grundstückswerte jener Grundstücke**, die im **Zeitpunkt der Tatbestandverwirklichung** zum Vermögen der Personengesellschaft gehören, der Besteuerung zu unterziehen.
- Werden Anteile am Gesellschaftsvermögen zu einem **Zeitpunkt** erworben, zu dem **keine Grundstücke im Vermögen der Gesellschaft vorhanden** sind, haben diese Anteilserwerbe keine Auswirkungen auf die 95%-Schwelle

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Kapitalgesellschaften: Praxisfragen

- Von einer AG selbst gehaltene Anteile sind bei der Bemessung der 95%-Grenze außer Ansatz zu lassen
- Treuhändig gehaltene Anteile werden dem Treugeber zugerechnet
- Treuhänderwechsel: Bei zum 31.12.2015 bereits bestehenden Treuhandschaften führt ein Treuhänderwechsel nicht zur Anteilsvereinigung gem § 18 Abs 2p GrEStG, wenn ein solcher Wechsel vertraglich zugelassen wurde
 - Treuhänderwechsel vertraglich geregelt: Gesellschaftsanteile werden nicht bewegt → Grunderwerbsteuertatbestand wird nicht ausgelöst
 - Treuhänderwechsel nicht ausdrücklich vertraglich geregelt: Austausch des Treuhänders führt zur Rückübertragung auf den Treugeber und Übertragung auf neuen Treuhänder → Grunderwerbsteuerpflicht gem § 18 Abs 2p GrEStG
- Übertragung von Minderheitsanteilen (außerhalb der Unternehmensgruppe) an andere Personen als den Mehrheitsgesellschafter kann keine Anteilsvereinigung verwirklichen

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Kapitalgesellschaften: Praxisfrage – originärer/derivativer Erwerb

- Relevant für § 1 Abs. 2a und Abs. 3
- Maßgeblich insbesondere: Kapitalerhöhung, Kapitalherabsetzung, Zusammenschluss, Realteilung
- Rechtsansichten (zur Anteilsvereinigung):
 - Literatur: Kapitalerhöhung und Einziehung von Anteilen sind keine Vorgänge gemäß § 1 Abs 3 GrEStG (*Gassner*: auch nicht gemäß § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG - kein Erwerb)
 - VwGH 28.10.1998: Kapitalherabsetzung (Einziehung von Anteilen) – Ein-Mann-Gesellschaft → § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG

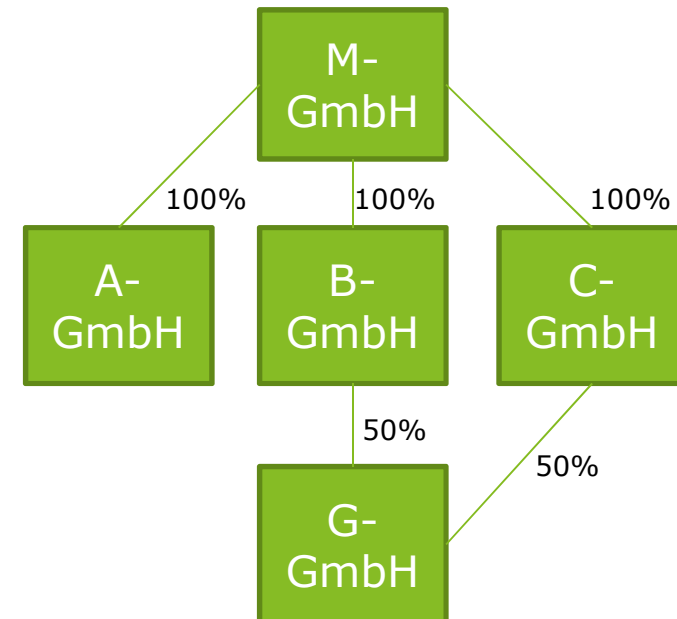
Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Rückwirkende Gruppenbildung

Am 1.5.2016 erwerben die B-GmbH und die C-GmbH jeweils 50% an der grundstücksbesitzenden G-GmbH

Variante 1: Am 20.12.2016 stellen M, A, B und C einen Gruppenantrag. Dieser ist rückwirkend ab 1.1.2016 wirksam. Der Bescheid wird 2017 ausgestellt.

Variante 2: In 2017 wird die Unternehmensgruppe von M, A, B und C gebildet.



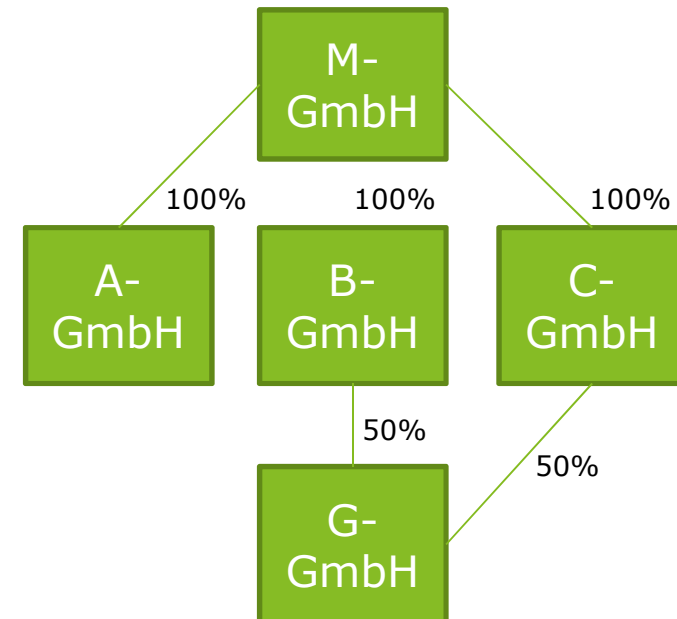
Datum der Wirksamkeit des Gruppen-Feststellungsbescheides ist entscheidend

- Variante 1: **GrEST-Pflicht**, da Unternehmensgruppe rückwirkend mit 1.1.2016 wirksam. Erwerbsvorgang wird (rückwirkend) zum 1.5.2016 verwirklicht.
- Variante 2: **Keine GrEST**, da die Unternehmensgruppe im Zeitpunkt des Anteilserwerbs (2016) ertragsteuerlich nicht wirksam war.

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Rückabwicklung der Gruppe

- Unternehmensgruppe besteht seit 2014. Am 1.5.2016 erwerben B und C jeweils 50% an der grundstücksbesitzenden G-GmbH .
- Variante 1: Im Dezember 2016 scheidet B aus der Unternehmensgruppe aus. Mindestbehaltefrist von 3 Jahren nicht erfüllt, Gruppenmitgliedschaft wird rückabgewickelt
- Variante 2: Im Dezember 2016 veräußert M die Anteile an A, B und C. Mindestbehaltefrist nicht erfüllt, rückwirkender Wegfall der gesamten Unternehmensgruppe.



- Bei **Rückabwicklung der Gruppe** innerhalb der dreijährigen Mindestbehaltefrist entfällt die Anteilsvereinigung rückwirkend (Bescheidänderung gem § 295a BAO bzw nach Selbstberechnung mit Antrag auf Festsetzung gem § 201 Abs 2 Z 5 BAO auf EUR 0).

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Änderung des Zurechnungssubjektes (1)

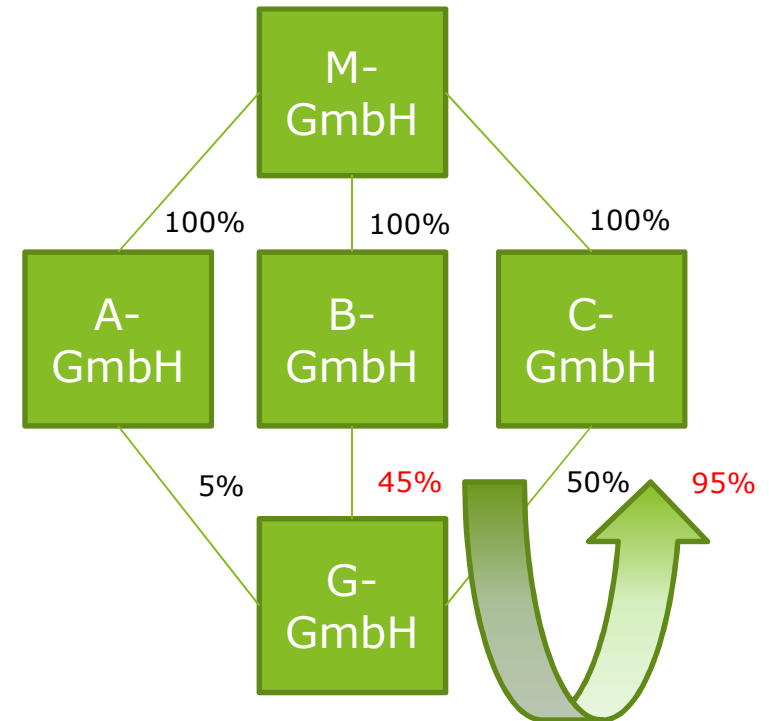
- Bei **Anteilskonzentration** beim Gruppenmitglied („Verdichtung“ auf mindestens 95%) oder bei „Entdichtung“ auf unter 95% (jedoch in der Gruppe mindestens 95%) ist **§ 1 Abs 3 GrEStG erneut erfüllt**
- Differenzbesteuerung gemäß § 1 Abs 5 GrEStG

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Änderung des Zurechnungssubjektes (2)

Unternehmensgruppe M, A, B und C

- B-GmbH überträgt ihre 45%ige Beteiligung an der grundstücksbesitzenden G-GmbH an die C-GmbH
- Vereinigung von 95% der Anteile an der G-GmbH durch C → GrEST
- „Verdichtung“ und Zurechnungswechsel
- Vereinigung der Anteile an der G-GmbH nicht mehr in der Hand der Unternehmensgruppe, sondern alleine in der Hand der C-GmbH

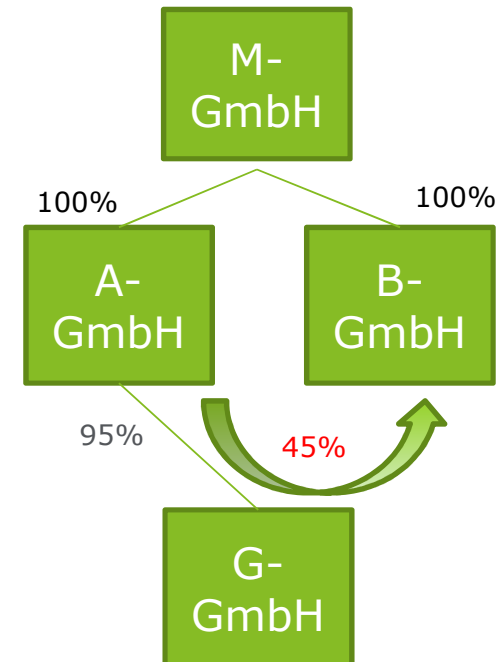


- 2 x Grunderwerbsteuer
- „Differenzbesteuerung“: Steuer wird nur insoweit erhoben, als die Bemessungsgrundlage für diesen Erwerbsvorgang höher ist, als die Bemessungsgrundlage für den früheren Erwerbsvorgang

Anteilsvereinigung „neu“ (inkl BMF-Info)

Änderung des Zurechnungssubjektes (3)

- Unternehmensgruppe M, A und B
- A überträgt 45% ihrer Beteiligung an der G-GmbH an B
- Vereinigung von 95% der Anteile
- „Entdichtung“ und Zurechnungswechsel
- Die Anteile der G-GmbH sind nunmehr in der Hand der Unternehmensgruppe vereinigt
- Hat A als Gruppenmitglied bereits den Anteilsvereinigungstatbestand erfüllt, wird die Anteilsvereinigung innerhalb der gleichen Unternehmensgruppe verwirklicht
- „Differenzbesteuerung“: Steuer wird nur insoweit erhoben, als die Bemessungsgrundlage für diesen Erwerbsvorgang höher ist, als die Bemessungsgrundlage für den früheren Erwerbsvorgang

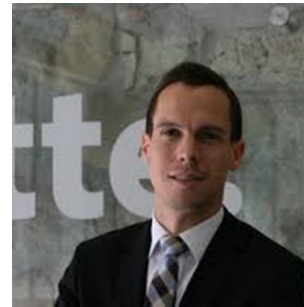


Kontakt Referenten



WP/StB Dr. Christian Wilplinger
Deloitte

+43 (0)1 537 00 DW 7317
cwilplinger@deloitte.at



StB Florian Woditschka, MBA
Deloitte

+43 (0)1 537 00 DW 7316
fwoditschka@deloitte.at



Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited, eine "UK private company limited by guarantee" („DTTL“), deren Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und deren verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen. DTTL (auch "Deloitte Global" genannt) erbringt keine Dienstleistungen für Kunden. Unter www.deloitte.com/about finden Sie eine detaillierte Beschreibung von DTTL und ihrer Mitgliedsunternehmen.

Deloitte erbringt Dienstleistungen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting und Financial Advisory für Unternehmen und Institutionen aus allen Wirtschaftszweigen. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften in mehr als 150 Ländern verbindet Deloitte herausragende Kompetenz mit erstklassigen Leistungen und steht Kunden bei der Bewältigung ihrer komplexen unternehmerischen Herausforderungen zur Seite. „Making an impact that matters“ – mehr als 225.000 Mitarbeiter von Deloitte teilen dieses gemeinsame Verständnis für den Beitrag, den wir als Unternehmen stetig für unsere Klienten, Mitarbeiter und die Gesellschaft erbringen.

Dieses Dokument enthält lediglich allgemeine Informationen, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können. Die Informationen in diesem Dokument sind weder ein Ersatz für eine professionelle Beratung noch sollte sie als Basis für eine Entscheidung oder Aktion dienen, die eine Auswirkung auf Ihre Finanzen oder Ihre Geschäftstätigkeit hat. Bevor Sie eine diesbezügliche Entscheidung treffen, sollten Sie einen qualifizierten, professionellen Berater konsultieren. Deloitte Mitgliedsfirmen übernehmen keinerlei Haftung oder Gewährleistung für in dieser Publikation enthaltene Informationen.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie Deloitte Tax Wirtschaftsprüfungs GmbH.

Gesellschaftssitz Wien | Handelsgericht Wien | FN 81343 y

© 2017 Deloitte Tax Wirtschaftsprüfungs GmbH