



ÜBERTRAGUNG VON LIEGENSCHAFTEN AUF EINE GESELLSCHAFT



Die Übertragung von Liegenschaften vom Gesellschafter als natürliche Person auf Personen- oder Kapitalgesellschaften kann mit hohen Kosten verbunden sein.

In diesem Zusammenhang sind

- die Einkommensteuer,
- die Grunderwerbsteuer,
- die Grundbuchseintragungsgebühr und
- die Gesellschaftsteuer (noch bis 31.12.2015)

von Bedeutung. Außerdem kommt es darauf an, ob die Übertragung oder Einlage der Liegenschaft auf eine Kapitalgesellschaft oder in eine Personengesellschaft erfolgt.

Kapitalgesellschaft

Die Übertragung der Liegenschaft vom Gesellschafter auf eine Kapitalgesellschaft wird **einkommensteuerrechtlich als Tausch** gesehen. Die Einlage wird wie ein Verkauf an die Kapitalgesellschaft behandelt und somit unterliegen sämtliche stillen Reserven (= Verkehrswert der Liegenschaft – Anschaffungskosten der Liegenschaft) der **25%igen Immobilienertragsteuer**. War die Liegenschaft zum 01.04.2012 nicht mehr „steuerverfangen“, können pauschale Anschaffungskosten angesetzt werden. Die Bemessungsgrundlage für die 3,5%ige Grunderwerbsteuer ist mindestens der gemeine Wert der Liegenschaft (= Verkehrswert der Liegenschaft). Die 1,1%ige Grundbuchseintragungsgebühr wird jedoch lediglich vom dreifachen Einheitswert berechnet. Weiters unterliegt die Übertragung der Liegenschaft vom unmittelbaren Gesellschafter (noch bis 31.12.2015) der 1%igen Gesellschaftsteuer vom gemeinen Wert der Liegenschaft.

Personengesellschaft

Bei der Übertragung einer Liegenschaft auf eine Kommanditgesellschaft, bestehend aus einem 100%igen Kommanditisten und einem nicht am Vermögen beteiligten 0%igen Arbeitsgesellschafter, **durch den 100%igen Kommanditisten** kommt es nicht zu einer Tauschbesteuerung, sondern zu einer **Einlage**. Dies bedeutet, dass durch den Übertragungsvorgang **keine Immobilienertragsteuer** anfällt.

Erfolgt die Übertragung einer Liegenschaft auf eine Personengesellschaft, an welcher **mehrere Gesellschafter** am Vermögen der Personengesellschaft beteiligt sind, so ist der Übertragungsvorgang in eine **Einlage und einen Verkauf** aufzusplitteln. In Höhe der Beteiligungsquote des einlegenden Gesellschafters fällt keine Immobilienertragsteuer an, für den restlichen Teil wird ein aliquoter Verkauf an die anderen Gesellschafter unterstellt, für welche Immobilienertragsteuer bezahlt werden muss.

Sowohl bei der Grunderwerbsteuer als auch bei der Grundbucheintragungsgebühr gilt dasselbe wie bei der Kapitalgesellschaft. Gesellschaftsteuer fällt bei der Übertragung auf eine Personengesellschaft keine an. Zu beachten ist aber, dass die **GmbH & Co KG** als Kapitalgesellschaft qualifiziert wird, weshalb die Übertragung der Liegenschaft noch bis 31.12.2015 der 1%igen Gesellschaftsteuer unterliegt.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#).
Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigeigbig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **eccontis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenua, Karl-Leitl-Straße 1