



EINBRINGUNG VON IMMOBILIEN IN EINE GMBH



Immer wieder gibt es Konstellationen in denen die Übertragung einer Liegenschaft auf eine GmbH ansteht. Dies kann jedoch zu hohen Steuerbelastungen führen, weshalb eine genaue Analyse im Vorfeld notwendig ist.

1. IMMOBILIENERTRAGSTEUER BEIM ÜBERTRAGENDEN

Einerseits stellt die Übertragung einer Immobilie aus dem Privatvermögen auf eine GmbH aus einkommensteuerlicher Sicht einen Tausch dar. Es kommt zu einer Veräußerung des eingelegten Grundstücks und zugleich zu einer Anschaffung von Gesellschaftsanteilen an der übernehmenden GmbH. Der Tausch stellt somit ein entgeltliches Rechtsgeschäft dar, welches – abhängig vom Anschaffungszeitpunkt der Immobilie – **Immobilienwertsteuer** entweder in Höhe von 4,2 % oder 18 % des Veräußerungserlöses im Falle von Altvermögen (am 31.03.2012 nicht steuerbefreit) oder in Höhe von 30 % des Veräußerungsgewinns im Falle von Neuvermögen (am 31.03.2012 steuerbefreit) auslöst.

2. GRÜNDERWERBSTEUERPFLICHTIGER ERWERBSVORGANG DER GMBH

Andererseits führt die bloße Einlage einer Immobilie in eine GmbH zu einem gründerwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang. Werden der einlegenden Person als Gegenleistung für die Einlage Gesellschaftsrechte gewährt, so fällt **Gründerwerbsteuer** in Höhe von **3,5 % von der Gegenleistung** an. Abhängig von der konkreten Höhe der Gegenleistung können sich die Höhe des Steuersatzes sowie die Bemessungsgrundlage jedoch verändern. Ist keine Gegenleistung vorhanden, so bildet jedenfalls der Grundstückswert die Bemessungsgrundlage, wobei der begünstigende Stufen tarif zur Anwendung gelangt: Danach sind

- 0,5 % für die ersten EUR 250.000,00,
- 2 % für die nächsten EUR 150.000,00 und
- darüber hinaus 3,5 %

an Gründerwerbsteuer zu entrichten. Diese Grundsätze gelten auch für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass für die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch **Grundbucheintragungsgebühr** in Höhe von **1,1 %** vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu entrichten ist. Erfolgt die Übertragung der Liegenschaft zwischen dem Gesellschafter und seiner GmbH, so bildet der 3-fache Einheitswert die Bemessungsgrundlage.

3. EINBRINGUNG GEMÄSS UMGRÜNDUNGSSTEUERRECHT

Bei **Einlage von Immobilien** als Teil eines ertragsteuerlich anerkannten (Teil)Betriebes in eine GmbH im Rahmen einer Einbringung nach dem Umgründungssteuergesetz können gegenüber den oben angeführten allgemeinen Regelungen jedoch **Steuerbegünstigungen** in Anspruch genommen werden.

So kann etwa das Anfallen von **Immobilienwertsteuer** zur Gänze **vermieden** werden. Dabei ist jedoch zu prüfen, ob dies auch zum steueroptimalsten Ergebnis führt. Zudem bildet für Zwecke der **Grunderwerbsteuer** bei Einbringungen von Grundstücken nach dem Umgründungssteuergesetz stets der Grundstückswert die Bemessungsgrundlage, wobei der **Steuersatz insgesamt lediglich 0,5 %** beträgt. Handelt es sich beim einzubringenden Liegenschaftsvermögen um land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, führt dies zu einer Grunderwerbsteuerbelastung in Höhe von 3,5 % vom einfachen Einheitswert.

Ist es erforderlich, Liegenschaften in eine GmbH einzulegen, können unter Anwendung der begünstigenden Bestimmungen des Umgründungssteuerrechtes Steuervorteile erzielt werden. Ob eine Umgründung jedoch **aus gesamtsteuerlicher Sicht möglich und sinnvoll** ist, muss anhand der Umstände im jeweiligen Einzelfall beurteilt werden.

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

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

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