



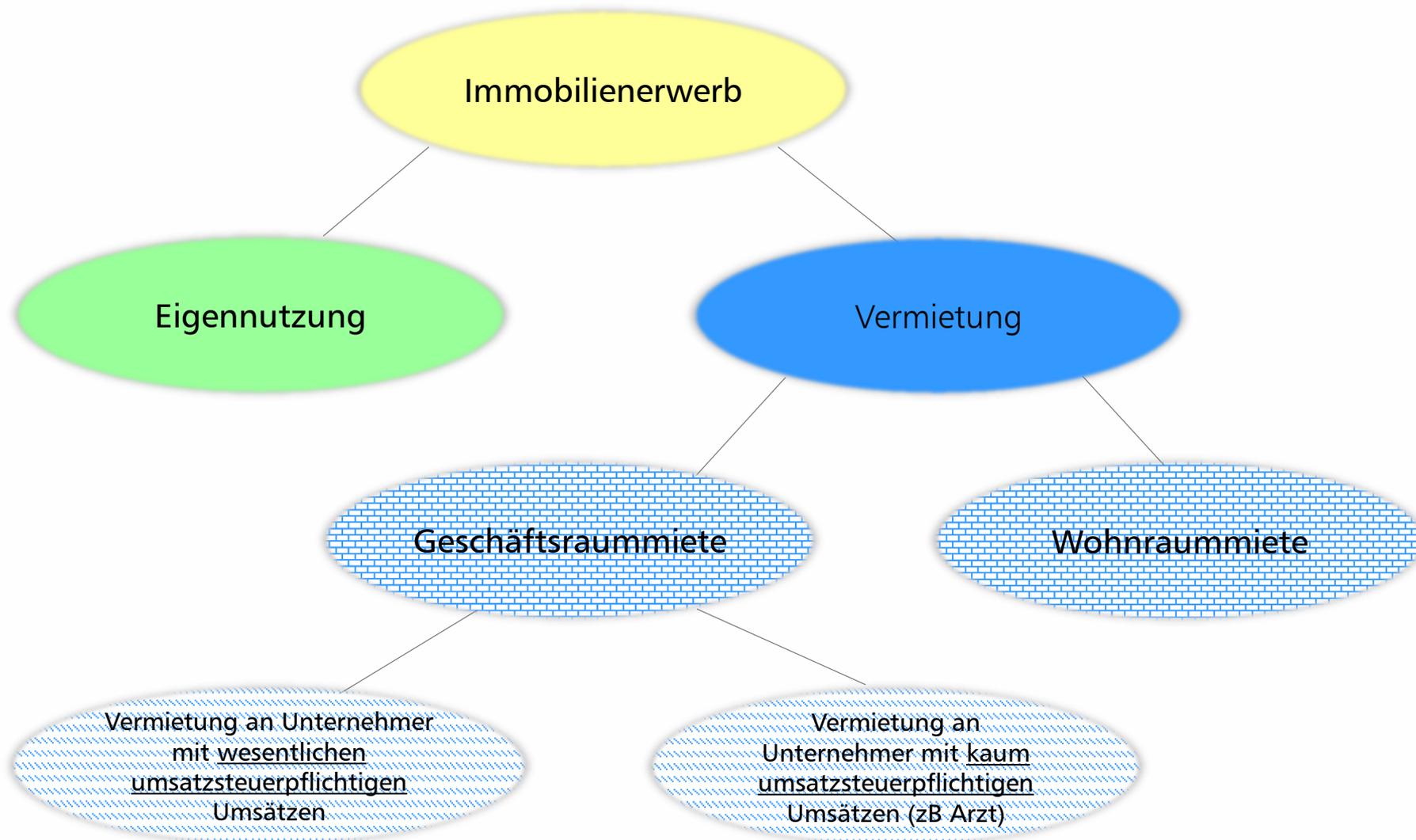
eccontis
treuhand
gmbh

Der Immobilienkauf aus steuerlicher Sicht



- FÜR WELCHEN **ZWECK** WIRD DIE IMMOBILIE ERWORBEN
- **WER** SOLL DIE IMMOBILIE ERWERBEN
- **AN WEN** SOLL DIE IMMOBILIE VERMIETET WERDEN





FÜR WELCHEN ZWECK WIRD DIE IMMOBILIE ERWORBEN



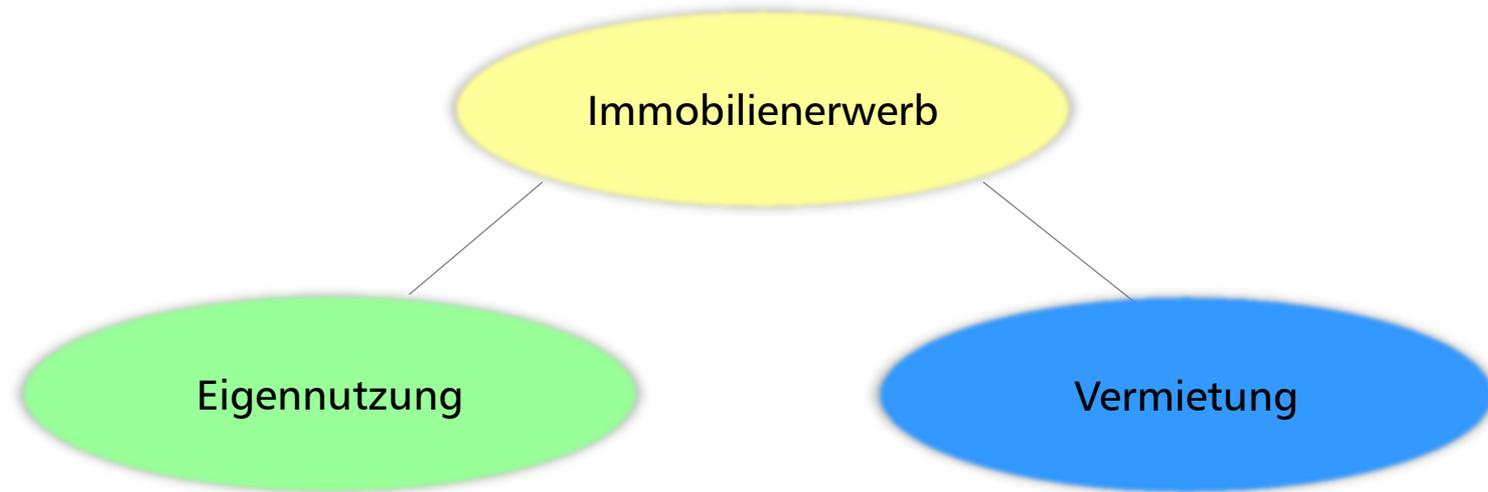
eccontis
treuhand
gmbh



FÜR WELCHEN ZWECK WIRD DIE IMMOBILIE ERWORBEN



eccontis
treuhand
gmbh





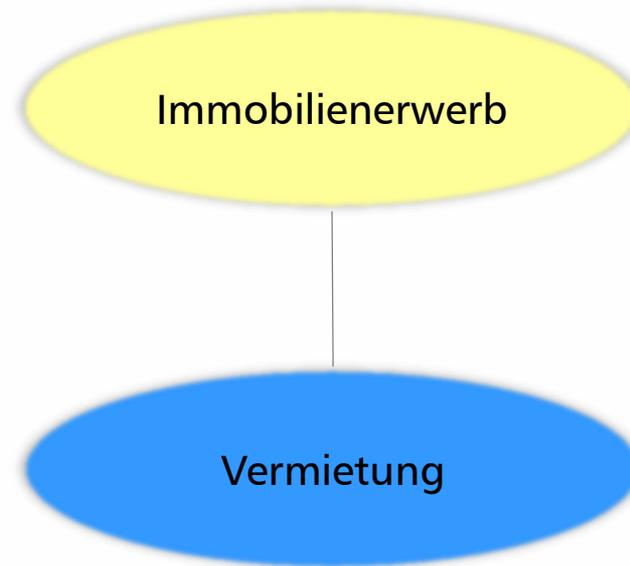
➤ Steuerliche Themenstellungen beim Kauf

- Kaufpreis - brutto/netto
- Anschaffungsnebenkosten
 - Grunderwerbsteuer: idR 3,5 % vom Kaufpreis
 - Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis
 - Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung
 - Maklerhonorar: idR 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % Umsatzsteuer
 - Fremdfinanzierung
 - Kreditbereitstellungsgebühr (Vereinbarung mit Bank)
 - ggf 1,2 % Eintragungsgebühr Pfandrecht im Grundbuch
 - Unterschriftenbeglaubigung Notar

FÜR WELCHEN ZWECK WIRD DIE IMMOBILIE ERWORBEN



eccontis
treuhand
gmbh



WER SOLL DIE IMMOBILIE ERWERBEN



eccontis
treuhand
gmbh





➤ WER soll die Immobilie erwerben?

- Natürliche Person
- Ehegatte, Kinder
- Juristische Person (GmbH)
- Privatstiftung
- ein Erwerber vs mehrere Erwerber (Miteigentumsgemeinschaft)

- Welche Entscheidungsparameter sind ua relevant?
 - Einkommensteuertarif des Käufers/Vermieters
 - bereits vorhandene **Eigenmittel** für Erwerb der Immobilie
 - **erbrechtliche** Themenstellungen
 - Sind **Eigenmittel** in einer GmbH und müssten diese vorab **ausgeschüttet** werden (27,5 % KESt) oder **investiert die GmbH?**

WER SOLL DIE IMMOBILIE ERWERBEN



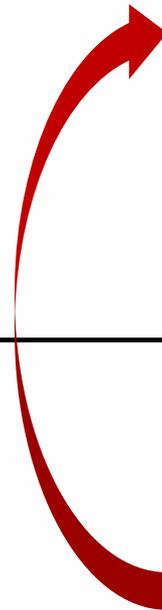
PRIVATE SPHÄRE



Erwerb
Immobilie



Ausschüttung
27,5 % KESt



Gesellschafter

GmbH

BETRIEBLICHE SPHÄRE

WER SOLL DIE IMMOBILIE ERWERBEN



PRIVATE SPHÄRE



Gesellschafter

GmbH

Erwerb
Immobilie



BETRIEBLICHE SPHÄRE

WER SOLL DIE IMMOBILIE ERWERBEN



PRIVATE SPHÄRE



Gesellschafter

Ausschüttung
ohne KESt

BETRIEBLICHE SPHÄRE

Holding
GmbH

Erwerb
Immobilie

Gesellschafter

GmbH

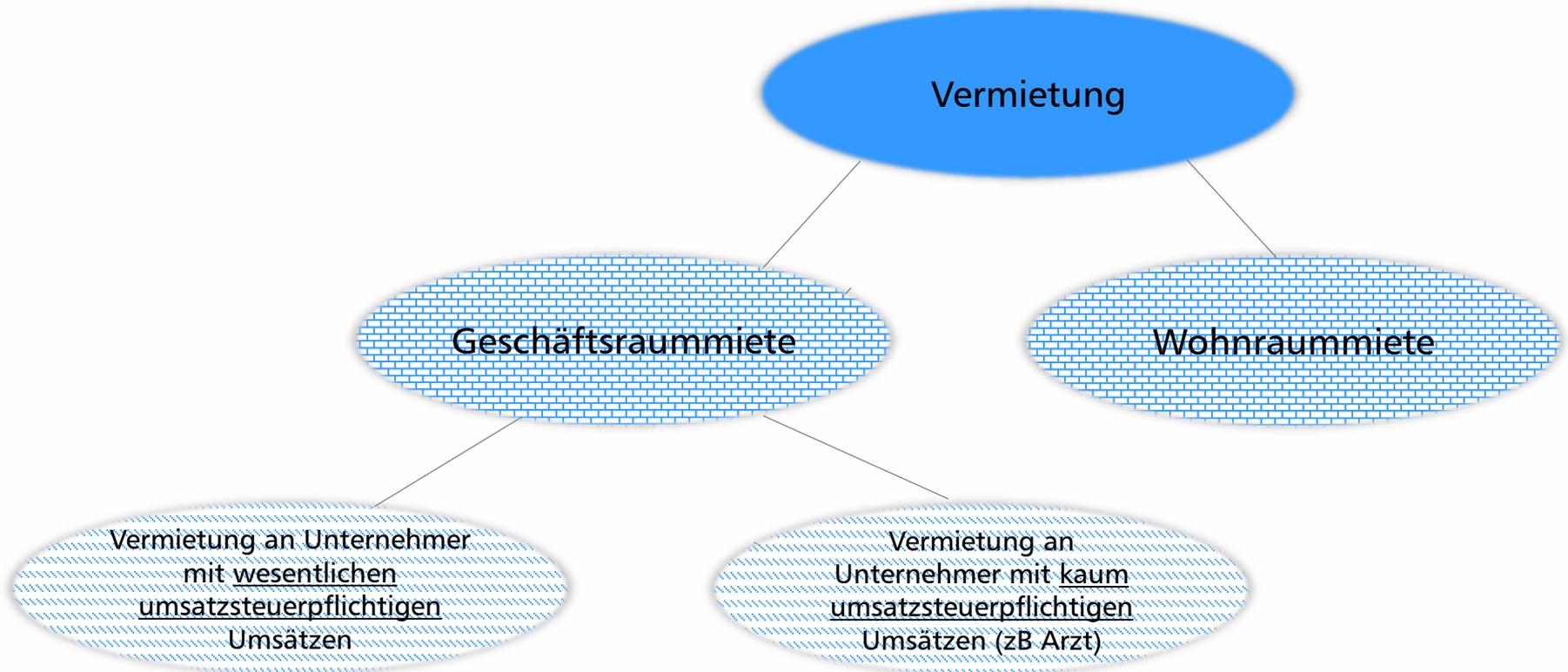


AN WEN SOLL DIE IMMOBILIE VERMIETET WERDEN



eccontis
treuhand
gmbh







➤ Wohnraummiete

- Kauf unecht USt befreit **oder** Option zur USt Pflicht
- bei Option: Vermietung mit 10 % USt
- GrESt/Eintragungsgebühr wird vom Bruttokaufpreis berechnet



➤ Geschäftsraummiete

- Mieter > 95 % umsatzsteuerpflichtige Umsätze
 - ident mit Wohnraummiete
- Mieter < 95 % umsatzsteuerpflichtige Umsätze (zB Arzt, Kleinunternehmer, Bank, Versicherung)
 - Problematik:
 - Kauf unecht USt befreit **oder** Option zur USt Pflicht
 - macht eventuell Sinn, wenn innerhalb von 20 Jahren nach Erwerb Wechsel zu USt-pflichtiger Vermietung (nachträgliche USt Gutschrift)



- **Steuerliche Themenstellungen nach dem Immobilienkauf**
 - **Laufende Besteuerung bei Vermietungstätigkeit**
 - Gewinnermittlung
 - Einkommensteuer/Körperschaftsteuer
 - Umsatzsteuer
 - Steuererklärungen
 - **Besteuerung bei entgeltlicher Übertragung (Verkauf) bzw, bei unentgeltlicher Übertragung (Erbschaft/Schenkung)**

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



eccontis
treuhand
gmbh

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!



Mag. Michael Nösslböck
Geschäftsführer
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater



Mag. Elisabeth Kürmayr
Prokuristin
Steuerberaterin



Mag. Welf Kleinhanns
Steuerberater



Mag. Thomas Zimprich
Steuerberater

→ → → → *Die Vortragsfolien zum Download finden Sie unter www.eccontis.at* ← ← ← ←



WIR SCHAFFEN
KUNDENBEZIEHUNGEN



MIT HOHEM
WOHLFÜHLFAKTOR



ZUKUNFTSORIENTIERT
UND INNOVATIV



DABEI IMMER
AUF DIE LÖSUNG BEDACHT



DURCH EIN TEAM
MIT QUALITÄT



ANDERS ALS DIE
ANDEREN