

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Dr. Peter Winkler
Dr. Stefan Sandrini
Dr. Stefan Engele
Dr. Martina Malfertheiner
Dr. Alfredo Molinari
Dr. Massimo Moser

Dr. Oskar Malfertheiner
Rag. Stefano Seppi
Dr. Andrea Tinti

Mitarbeiter - Collaboratori
Dr. Karoline de Monte
Dr. Iwan Gasser

Nummer:	25
vom:	2016-03-16
Autor:	Dr. Peter Winkler Rag. Stefano Seppi

Rundschreiben

An alle interessierten Kunden

Privatisierung von Immobilien der Einzelunternehmer - Termin 31.05.2016

Der Einzelunternehmer kann betrieblich genutzte Immobilien privatisieren, d.h. aus dem Unternehmen begünstigt herausnehmen¹.

1 Begünstigte Güter

Die Privatisierung steht nur den betrieblich genutzten Immobilien zu², welche man am 31.10.2015 besessen hat; dazu gehören die der Art nach als betrieblich geltenden Liegenschaften (z.B. Baueinheiten der Katasterkategorien A/10, B, C, D und E) als auch die der Bestimmung nach als betrieblich geltenden Liegenschaften, also Liegenschaften, unabhängig von der Katastereinstufung, die vom Unternehmen direkt für die betriebliche Tätigkeit genutzt werden.

Die betriebliche Nutzung der Immobilien muss bereits zum 31.10.2015 bestehen, mit der Folge, dass die Immobilien auch dann begünstigt privatisiert werden können, wenn diese nach dem genannten Zeitpunkt Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Als betriebliche genutzte Immobilien gelten folgende³:

- bei Unternehmen mit ordentlicher Buchhaltung, jene welche im Inventarbuch aufgezeichnet sind;
- bei Unternehmen mit einfacher Buchhaltung, jene welche im Abschreibungsregister aufgezeichnet sind.

Man muss dabei festhalten, dass bis zum 31.12.91⁴:

- die der Bestimmung nach als betrieblich geltenden Liegenschaften immer als betrieblich genutzt galten, auch wenn nicht im Inventarbuch (bzw. im Abschreibungsregister) aufgezeichnet;
- für die der Art nach als betrieblich geltenden Liegenschaften war auf jeden Fall die Eintragung im Inventarbuch (bzw. im Abschreibungsregister) ausschlaggebend.

Daraus folgt, wie die Agentur der Einnahmen auch festgehalten hatte⁵, dass die der Art nach

1 Art. 1, Absatz 121 – Gesetz Nr. 208/15 – Finanzgesetz 2016

2 Art. 43, Absatz 2 des TUIR

3 Art. 65, Absatz 1, TUIR

4 Bevor das Gesetz 413/1991 in Kraft getreten war

5 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen vom 15/04/2008, Nr. 39/E

als betrieblich geltenden Liegenschaften nur dann vom Unternehmen begünstigt herausgenommen werden können, wenn diese im Inventarbuch (bzw. im Abschreibungsregister) aufgezeichnet sind, während man bei den der Bestimmung nach als betrieblich geltenden Liegenschaften unterscheiden muss, ob diese vor dem 31. Dezember 1991, oder nach diesem Datum erworben worden sind:

- die der Bestimmung nach als betrieblich geltenden Liegenschaften, welche bis zum 31. Dezember 1991 erworben wurden, können begünstigt privatisiert werden, auch wenn diese nicht im Inventarbuch (oder im Abschreibungsregister) aufgezeichnet sind;
- die der Bestimmung nach als betrieblich geltenden Liegenschaften, welche ab dem 1.1.1992 erworben wurden, können nur dann begünstigt privatisiert werden, wenn diese im Inventarbuch (oder im Abschreibungsregister) aufgezeichnet sind.

Ausgeschlossen von der begünstigten Privatisierung sind Immobilien die:

- Handelsware des Unternehmens sind;
- nicht als betrieblich genutzt (sei es der Art oder der Bestimmung nach) gelten können, auch wenn dieselben im Inventarbuch/Inventur (oder im Abschreibungsregister) aufgezeichnet sind;
- vor dem 1.1.2016 veräußert wurden oder vor genanntem Datum Gegenstand eines Eigenverbrauchs waren.

2 Geschuldete Ersatzsteuer

Die Ersatzsteuer in Höhe von 8 % wird auf die Differenz (Mehrerlös) zwischen Normalwert⁶ der Immobile und dem anerkannten steuerlichen Wertansatz derselben berechnet; sie ersetzt die Einkommenssteuer und die IRAP.

Um die genannten Mehrerlöse festzustellen, kann statt dem Normalwert (aktuellen Wert) der Immobilien der aufgewertete Katasterwert herangezogen werden⁷; die Begünstigung bleibt auch erhalten, wenn der Normalwert (oder der Katasterwert) kleiner ist als der steuerliche Wertansatz und somit keine Ersatzsteuer geschuldet ist.

Wir erinnern daran, dass sich der aufgewertete Katasterwert zunächst durch Multiplizieren mit 5% (25% für Grundstücke) und nachher mit folgenden Multiplikatoren errechnet⁸:

Katasterkategorie der Immobilie	Multiplikator
A (ausgenommen A/10) und C (ausgenommen C/1)	120
B	140
A/10 und D	60
C/1 und E	40,8
Grundstücke	90

Nach der Überführung ins Privatvermögen läuft die Fünfjahresfrist zur Vermeidung des Spekulationsgewinnes nicht neu an; der Verkauf kann somit steuerfrei erfolgen, sofern sich die Immobilien mehr als 5 Jahre im Vermögen des Einzelunternehmers befanden^{9 10}.

⁶ Art. 9 DPR 917/1986

⁷ Berechnet indem man die Katasterertrag mit den Multiplikatoren zwecks Registersteuer multipliziert wird, gemäß Art. 52 des DPR Nr. 131/86

⁸ Art. 52 DPR Nr. 131/86

⁹ Art. 67, Abs. 1, Buchstabe b) des TUIR

¹⁰ Rundschreiben des Finanzministers n. 188/E vom 16/07/1998 – Antwort auf Fragen zu direkten Steuern und MwSt. – Antwort Nr. 5

3 MwSt. und indirekte Steuern

Für die genannte Privatisierung ist keine Registersteuer, Hypothekar und Katastersteuer geschuldet.

Bezüglich MwSt. ist keine Begünstigung vorgesehen; somit ist die MwSt. normal zu entrichten, insofern diese lt. gesetzlicher Regelung anfällt. Sofern die Überführung MwSt. pflichtig ist, muss eine Ausgangsrechnung für den Eigengebrauch ausgestellt werden.

Sollte die Übertragung MwSt. - frei erfolgen¹¹, so ist falls zutreffend, auch die Berichtigung des Vorsteuerabzuges zu tätigen¹²; d.h. es müssen die verbleibenden Zehntel der beim Ankauf bzw. für Instandhaltungskosten abgezogenen MwSt. berichtigt werden.

4 Zahlungen

Die Ersatzsteuer auf die Mehrerlöse muss wie folgt abgeführt werden:

- für 60% innerhalb 30.11.2016;
- für die restlichen 40% innerhalb 16.6.2017.

Für der Bezahlung der geschuldeten Ersatzsteuern kann man auch Guthaben aus anderen Steuern oder Gebühren mit Einzahlungsschein F24 verrechnen (auch zur Gänze).

5 Buchhalterische Aufzeichnungen

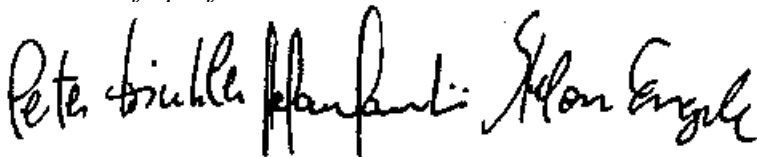
Für die Überführung der Immobilien in das Privatvermögen sind keine Akten notwendig, es genügt die Austragung aus dem Journalbuch oder vom Abschreib- oder MwSt.- Register. Diese Registrierung muss innerhalb den 31.05.2016 erfolgen und hat Wirkung ab dem 01.01.2016.

Sollten Sie an einer begünstigten Privatisierung interessiert sein, so setzen Sie sich mit uns in Verbindung, damit wir die Sachlage erörtern bzw. auch die entsprechenden Steuern berechnen können.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Winkler & Sandrini
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater



¹¹ Art. 10, Abs. 1, n. 8-bis e 8-ter DPR 633/72

¹² Art. 19-bis2 DPR 633/72