

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler Stefan Sandrini
Stefan Engele
Martina Malfertheiner Oskar Malfertheiner
Stefano Seppi Massimo Moser
Andrea Tinti Michael Schieder
Stephanie Vigl Roberto Cainelli

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte Iwan Gasser
Thomas Sandrini

Rundschreiben

Nummer:	21
vom:	2020-02-10
Autor:	Peter Winkler Stefano Seppi

An alle interessierten Kunden

Privatisierung von Immobilien der Einzelunternehmer - Termin 31.05.2020

Wie bereits im Jahr 2018¹, besteht auch in diesem Jahr die Möglichkeit für den Einzelunternehmer betrieblich genutzte Immobilien zu privatisieren, d.h. aus dem Unternehmen begünstigt herausnehmen².

1 Begünstigte Güter

Die Privatisierung steht nur den betrieblich genutzten Immobilien zu³, welche man am 31.10.2019 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 31.10.2019 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 folgende⁴:

- 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 31.12.91⁵:

- 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.

1 Art. 1, Absatz 66 – Gesetz Nr. 145/18 – Finanzgesetz 2019

2 Art. 1, Absatz 690 – Gesetz Nr. 160/19 – Finanzgesetz 2020

3 Art. 43, Absatz 2 des TUIR

4 Art. 65, Absatz 1, TUIR

5 Bevor das Gesetz 413/1991 in Kraft getreten war

Daraus folgt, wie die Agentur der Einnahmen auch festgehalten hatte⁶, dass die der Art nach 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 1.1.2020 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 Normalwert⁷ der Immobilie 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 werden⁸; 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 errechnet⁹:

Katasterkategorie der Immobilie	Multiplikator
A (ausgenommen A/10) und C (ausgenommen C/1)	120
B	168
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^{10 11}.

⁶ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen vom 15/04/2008, Nr. 39/E

⁷ Art. 9 DPR 917/1986

⁸ Berechnet indem man die Katasterertrag mit den Multiplikatoren zwecks Registersteuer multipliziert wird, gemäß Art. 52 des DPR Nr. 131/86

⁹ Art. 52 DPR Nr. 131/86

¹⁰ Art. 67, Abs. 1, Buchstabe b) des TUIR

¹¹ 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 elektronische Ausgangsrechnung für den Eigengebrauch innerhalb 31.05.2020 ausgestellt werden.

Sollte die Übertragung MwSt. - frei erfolgen¹², so ist falls zutreffend, auch die Berichtigung des Vorsteuerabzuges zu tätigen¹³; 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 30.11.2020;
- für die restlichen 40% innerhalb 30.6.2021 (ohne Zinsaufschlag).

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

Die Ersatzsteuer wird über den Zahlungsvordruck F 24 eingezahlt, in dem in der Sektion „erario“ der Steuerkodex 1127 und als Jahr 2020 angegeben wird.

5 Buchhalterische Aufzeichnungen

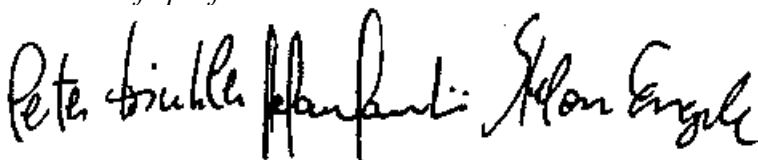
Für die Überführung der Immobilien in das Privatvermögen sind keine Akten notwendig, es genügt die Austragung aus dem Journalbuch oder vom Abschreib- oder MwSt.- Register. Diese Registrierung muss innerhalb 31.05.2020 erfolgen und hat Wirkung ab dem 01.01.2019.

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



¹² Art. 10, Abs. 1, n. 8-bis e 8-ter DPR 633/72

¹³ Art. 19-bis2 DPR 633/72