

# Gewerbeimmobilien

Aktuelle Gewerbeimmobilien unter  
www.nachrichten.at/immobilien

7

## Betriebsübergeber aufgepasst: So wird die neue Immo-Steuer nicht zur Falle

Liegenschaften können nun steuerschonender ins Privatvermögen übergeführt werden

Von Karin Haas

**LINZ.** Wenn eine Unternehmensnachfolge ins Haus steht, sollte man einen schlaun Steueraspekt nicht übersehen. Die neue Immobilienertragsteuer eröffnet nämlich eine Möglichkeit, Geld zu sparen.

Spaltet man den operativen Betrieb eines Unternehmens ab, um die verbleibenden Liegenschaften ins Privatvermögen zu überführen und so wie bisher auch das Risiko zu minimieren, sollte man dies auf dem Wege einer Personengesellschaft tun. Denn so unterliegt bei einer Entnahme nur der Gebäudewert der Immobilienertragsteuer. Das sind 25 Prozent Steuer vom Gewinn, also von der Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert.

### Gewinn später versteuern

Die Liegenschaft selbst, die bilanziell zumeist viel höhere stille Reserven aufweist, bleibt vorerst steuerfrei.

Erst wenn die Immobilie zumeist viel später tatsächlich verkauft und ein Gewinn auch realisiert wird, ist dieser zu versteuern. „Die bislang stets gefürchtete Ent-



Betriebsübergaben sind steuertechnisch besonders heikel.

Foto: ÖÖN

nahmebesteuerung wird durch diese Abspaltung via Personengesellschaft deutlich gemildert“, sagt der Linzer Wirtschaftsanwalt und Steuerexperte Alexander Hasch.

Das würde auch obendrein Nachfolgelösungen bei Kommanditgesellschaften erleichtern, sagt Hasch. Denn bisher müsste bei Liegenschaften im sogenannten abgabenrechtlichen Sonderbetriebsvermögen zur Vermeidung einer Entnahmebesteuerung

der schrittweise Übergang stets „quotenkonform“, also in gleichen Anteilen erfolgen. Auch dies werde durch die sofortige Besteuerung lediglich des Gebäudewertes deutlich entschärft, sagt Hasch.

### Erleichterung bei Stiftungen

Auch bei Privatstiftungen greift nun eine steuerliche Erleichterung. Bisher war das Einbringen von Immobilien nämlich insofern problematisch und deshalb wenig

schlau, weil bei späteren Zuwendungen sowohl bei der Einbringung als auch bei der Ausschüttung von Verkaufserlösen vom Gewinn jeweils 25 Prozent Steuer (KESt) zu zahlen war.

### Steuergerechter als bisher

Zwar fällt nun eine 25-prozentige Zwischensteuer an. Doch die ist bei Zuwendungen von Privatstiftungen an ihre Begünstigten auf die 25-prozentige Kapitalertragsteuer (KESt) anrechenbar. „Damit ist die Gleichstellung mit Personengesellschaften beziehungsweise physischen Personen gegeben und Steuergerechtigkeit wieder hergestellt“, sagt Alexander Hasch.

„Die bislang gefürchtete Entnahmebesteuerung kann nun deutlich gemildert werden.“



Foto: Werk

**Alexander Hasch,** Wirtschaftsanwalt, Hasch & Partner, Linz

### Überblick

#### Wien: Preise steigen

**WIEN.** Mehr Einwohner und Singlehaushalte sowie weniger geförderte Neubauten lassen in Wien leistbare Wohnungen knapp werden. Der Immobiliendienstleister EHL und die Wohnbaugesellschaft Buwog warnen vor einer Angebotslücke. Bis 2015 soll die durchschnittliche Jahresproduktion der Bauträger von 10.000 Wohneinheiten in Wien geringer ausfallen als die Nettonachfrage. 2015 könnten mehr als 6000 Wohnungen zu wenig gebaut werden. Laut EHL dürften die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen heuer um drei bis vier Prozent steigen. Bei Mieten wird ein Plus knapp über der Inflation erwartet.

#### ÖVI-Jahrestagung

**WIEN.** Die Jahrestagung des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI) findet heuer von 3. bis 9. März in Kaprun statt. Es werden mehr als 200 Teilnehmer und namhafte Referenten erwartet. Thema sind aktuelle Gesetzesprojekte im Bereich Baurecht/Superäditikat, Zahlungsverzugsgesetz und Verbraucherrechte. „Wir verstehen uns als Stimme der Immobilienwirtschaft“, sagt ÖVI-Präsident Udo Weinberger.



ÖVI-Chef Weinberger Foto: ÖVI

### Geschäftslokale Verkauf

#### Linz-Stadt

**PROJEKTAS**  
www.projektas.at

**LOKAL INNENSTADT**  
538 m<sup>2</sup> hochwertige Geschäftsfläche mit erstklassiger Sichtanbindung an Derfflingerstraße, ggü. Eurospar u. Hofer, 51 m<sup>2</sup> Kellerlager, 3 Parkplätze (erweiterbar), sofortbezug, KP € 837.330,-

Hr. Hinz, MBA | 0732/ 77 08 85-15

### Geschäftslokale Vermieten

#### Linz-Stadt

**Geschäftslokal Linz, Kopernikusstraße:** 144 m<sup>2</sup> im 16. OG mit Lift. Repräsentative Bürofläche in zentraler Lage. Gute Infrastruktur. HWB-ref=57,2 kWh/m<sup>2</sup> a Monatsmiete ca. EUR 2.392,- inkl. BK, Heizung und MWSt.

**WAG Wohnungsanlagen GmbH,** 4025 Linz, Mörlikeweg 6, Tel.: 0732/33 38-334, kunden@wag.at, www.wag.at

**PROJEKTAS**  
www.projektas.at

**DONAUCENTER**  
Direkt neben ARS Electronica: 34 - 600 m<sup>2</sup> Büro- und Geschäftsflächen vor Generalsanierung - mieten Sie jetzt Ihre Maß-Immobilie in absoluter Top-Lage!

Hr. Hinz, MBA | Tel.: 0732 / 77 08 85-15

**Geschäftslokal** beste Lage, Zentrum Linz, Herrenstr. 13 zu vermieten. Swoboda

**Geschäftslokal, zentrale Lage** Nähe neues Musiktheater. 0732/34 62 11-8, Mo-Fr 8.00 bis 13.00

**Linz, individuelle Lagerräume** in zentraler Stadtlage: 40m<sup>2</sup>, 45m<sup>2</sup>, 60m<sup>2</sup>, 75m<sup>2</sup> und 145m<sup>2</sup>, 0732/34 62 11-8, Mo-Fr 8.00 bis 13.00

**Geschäftslokal Linz, Kopernikusstraße:** 144 m<sup>2</sup> im 16. OG mit Lift. Repräsentative Bürofläche in zentraler Lage. Gute Infrastruktur. HWB-ref=57,2 kWh/m<sup>2</sup> a Monatsmiete ca. EUR 2.392,- inkl. BK, Heizung und MWSt.

**WAG Wohnungsanlagen GmbH,** 4025 Linz, Mörlikeweg 6, Tel.: 0732/33 38-334, kunden@wag.at, www.wag.at

**HAUS&GRUND**  
Full-Service ist unser Service

**Großraumbüro direkt an der Landstraße,** ca. 520 m<sup>2</sup> Bürofläche, Raumaufteilung besteht aus einem großen Raum und Empfang, HWB 98 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse C, Miete netto € 3.900,- BK netto € 848,- HK netto € 416,- Brutto Gesamt € 6.196,-

**Fr. Praher: 0732-605 605-52, prahe@hausundgrund.at**

**Linz, Raimundstraße/Ecke Markartstraße NEUBAU,** ca. 220 m<sup>2</sup> zzgl. 20 m<sup>2</sup> Lager, große Schaufensterfront, freie Raumaufteilung, Tiefgarage, Erstbezug Sommer 2013 (keine Gastronomie), HWB 14 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse A+ sowie **Linz, Anzengruberstraße 3,** Büro mit Empfang, Sanitärgruppe, 3 Räumen, Abstellraum und KFZ Abstellplatz ab April 2013 zu vermieten, Gesamtmietzins EUR 1.146,12,- inkl. BK und MwSt, zzgl. Heizkosten, HWB 86 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse C)

weitere Gewerbe-/Büroimmobilien auch unter [www.is-makler.at](http://www.is-makler.at)

IS Vermittlungs GmbH, Frau Mag. (FH) Gerner, Tel: 0664/25 63 491, [www.is-makler.at](http://www.is-makler.at)

**Mozartkreuzung-Fuzo:** ca. 64 m<sup>2</sup>, momentan Bäcker; 40 m<sup>2</sup> Lager; Nettomiete € 2.300/Monat, Inventar kann übernommen werden, HWB 52

Hr. Zeininger, MBA 0732 / 77 088 5

**Neue Heimat/Flötzerweg:** 131m<sup>2</sup> neuwertige Büro- oder Ordinationsfläche, barrierefrei, HWB 63 BOSS Immobilien 07229/66336-17 Hr. Zitta 0664/8585218 [www.bossimmobilien.at](http://www.bossimmobilien.at)

Zentrum nahe **Landstraße** (Domviertel) Geschäftslokal od. Büro ca. 55 m<sup>2</sup>, hohe Räume, EA in Arbeit, Tel. 0650/5619914

**Linz-Land** Ansfelden: Geschäftslokal zu vermieten, ca. 35m<sup>2</sup>, Gesamtmiete: € 493,02 (Miete € 433,02 inkl. 20% USt, BK € 40,- inkl. 20% USt, HZ € 20,- inkl. 20% USt), Energiekennzahl: 47,1 kWh/m<sup>2</sup>a, [www.reiter.cc](http://www.reiter.cc), 0699/12245512

**TRAUN-Bahnhofstrasse** Geschäftslokal 61 m<sup>2</sup>, 725,- €, Miete inkl. BK, Heizung, MWST. Erstbezug, 0664/6113944

**Traun:** Geschäftslokal zu vermieten, Lager ca. 81m<sup>2</sup>, EG ca. 140m<sup>2</sup>, Gesamtmiete: € 2.536,52 (Miete € 1.947,08 inkl. 20% USt, BK € 397,44 inkl. 20% USt, HZ € 192,- inkl. 20% USt), Energiekennzahl: 46,3 kWh/m<sup>2</sup>a, [www.reiter.cc](http://www.reiter.cc), 0699/12245512

**Freistadt** **Reichenthal:** Top-Caféhaus + Mansardenwhg., exponierter Lage, neumöbl., keine Brauerianbindung, Parkplätze, HWB 161, NMM inkl. Whg. € 1.000,- [www.immo-contract.com](http://www.immo-contract.com) 0664/8191822

**Wels-Stadt** Arzt, Verein, Versicherung, Leasingbüro etc. 100 m<sup>2</sup> Büro, 25 m<sup>2</sup> Geschäftslokal, 40 m<sup>2</sup> Keller-Lagerraum im selben Haus. 0699/11281102

Geschäftslokal, ca. 300 m<sup>2</sup> mittlere Geschäftslage am Kaiser-Josef-Platz, ohne Makler, zu vermieten. Zuschriften unter "Nr. 008890" an Verlag. Mehr Info: 0759994

Geschäftslokal/ Büro ca. 33 m<sup>2</sup>, EG, **Grieskirchenstr. 87,** 33 m<sup>2</sup>, 250,- netto exkl. BK, HWB-res 52 KWH/m<sup>2</sup>a, ab sofort. 0676/3000470.

**Wohn- und Geschäftshaus** in bester Innenstadtlage. 4 Geschosse zu je ca. 70 m<sup>2</sup>, bestens geeignet für Kombination Wohnen & Arbeiten, Miete: € 3.000,- + BK/Heizung € 600,- + MWSt, HWB 79 Obj. 160048, Dr. Max Huber Realbüro 0664/844 2002, [www.dmh.co.at](http://www.dmh.co.at)

**Wels, Stadtplatz 40** 85 m<sup>2</sup>, große Auslage!, Gesamtmietzins EUR 1.619,- inkl. BK und MwSt, zzgl. Heizkosten, BRANCHENFREI. Preis auf Anfrage! (HWB 177 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse E). weitere Gewerbe-/Büroimmobilien auch unter [www.is-makler.at](http://www.is-makler.at)

IS Vermittlungs GmbH, Frau Mag. (FH) Gerner, Tel: 0664/25 63 491, [www.is-makler.at](http://www.is-makler.at)

**Grieskirchen** **Grieskirchen, Prechtlerstraße 37,** Erdgeschoss, 40,20 m<sup>2</sup>, 1 Geschäftslokal, 1 Kochnische, 1 WC, Miete inkl. BK € 395,46, Kautions € 1.450,00, BKB € 584,35, **HWB 312.** Wir stehen gerne für weitere Informationen unter der Tel. Nr. 0732/658 145-36 zur Verfügung.

**Steyr-Stadt** **Neu - Hell - Zentrumsnah Steyr-L-Werndl-Str.** Attraktive Geschäftsflächen und Ordinationen, verschiedene Größen, Erstbezug. 07252/484842-15

**STEYR-PACHERGASSE:** helles, modernes Geschäft mit 98 m<sup>2</sup> Tel. 07252/484842-15

**Vöcklabruck** **Real Treuhand** Salzkammergut, **Fr. Auer 0676/8141 9971** [www.realtreuhand.at](http://www.realtreuhand.at)

**Vöcklabruck:** ca. 176 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche/Schauraum, großflächige Schaufenster, sehr gute Infrastruktur, Autoabstellplätze, HWB 165, BK ca. € 1.70/m<sup>2</sup> inkl. Heizung, exkl. Steuern, Miete/netto € 1.490,-/Monat

**Geschäftslokale** Zu mieten gesucht

**Linz-Land** **Traun/St. Martin:** ab 100 m<sup>2</sup> für Erotikstudio ges. 0650/7776620

**Betriebsliegenschaften** Verkauf

**Linz-Stadt** **ZINSHAUSPAKET STEYR,** zwei Ertragshäuser in Bestlagen, Grünmarkt: ca. 1469 m<sup>2</sup> Nfl., KP VB € 1,5 Mio., ca. 5 % Rendite Färbergasse: ca. 1300 m<sup>2</sup> Nfl., KP VB € 600.000,-, Rendite 5,2 % HWB 135-195.

Hr. Zeininger, MBA 0732 / 77 088 5 [www.projektas.at](http://www.projektas.at)

**Linz-Land** **REAL** **Ansfelden/Nettungsdorf,** Werkstatthalle, ca. 600 m<sup>2</sup> Nfl. + Keller, HWB 154,0 kWh/m<sup>2</sup>a, 250.000,- sREAL im wohn? Linz/Promenade, Ernst Mittermair, 050100/46151, [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Traun: Produktions- oder Lagerhallen ca. 1070m<sup>2</sup> mit Büro- und Wohnhaus. HWB 168. 0676/489 46 93 [www.donau-immobilien.at](http://www.donau-immobilien.at)

**andere Bundesländer** **Wasserkraftwerk** in der Stmk, neuwertig, Jahresleistung ca. 1,4 GWh; weitere Informationen über [info@nova-realttaeten.at](mailto:info@nova-realttaeten.at)

**Anzeigenannahme** **Tel. 0732 / 7805-500**

# Gute Gründe



## Ihre Anzeige in Immobilien & Wohnen

Verkaufsleitung:

**Günther Edenstöckl**

Tel. 0732 / 78 05-523

Kundenberatung:

**Robert Strütt**

Tel. 07242 / 248-778

**Stefan Auer**

Tel. 0732 / 78 05-534

**Tina Ellinger**

Tel. 0732 / 78 05-655

Jeden Samstag

[immobilien@nachrichten.at](mailto:immobilien@nachrichten.at)  
[nachrichten.at/immobilien](http://nachrichten.at/immobilien)