

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 Immobilienwertsteuer 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 Immobilienwertsteuer. 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 m² hochwertige Geschäftsfläche mit erstklassiger Sichtanbindung an Derfflingerstraße, ggü. Eurospar u. Hofer, 51 m² Kellerlager, 3 Parkplätze (erweiterbar), sofortbezug, KP € 837.330,-

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

Geschäftslokale Vermieten

Linz-Stadt

Geschäftslokal Linz, Kopernikusstraße: 144 m² im 16. OG mit Lift. Repräsentative Bürofläche in zentraler Lage. Gute Infrastruktur. HWB-ref=57,2 kWh/m² 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

Geschäftslokale Verkauf

PROJEKTAS
www.projektas.at

DONAUCENTER
Direkt neben ARS Electronica: 34 - 600 m² 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: 40m², 45m², 60m², 75m² und 145m², 0732/34 62 11-8, Mo-Fr 8.00 bis 13.00

Geschäftslokal Linz, Kopernikusstraße: 144 m² im 16. OG mit Lift. Repräsentative Bürofläche in zentraler Lage. Gute Infrastruktur. HWB-ref=57,2 kWh/m² 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 m² Bürofläche, Raumaufteilung besteht aus einem großen Raum und Empfang, HWB 98 kWh/m²a, Klasse C, Miete netto € 3.900,- BK netto € 848,- HK netto € 416,- Brutto Gesamt € 6.196,-

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

Linz, Raimundstraße/Ecke Markartstraße NEUBAU, ca. 220 m² zzgl. 20 m² Lager, große Schaufensterfront, freie Raumaufteilung, Tiefgarage, Erstbezug Sommer 2013 (keine Gastronomie), HWB 14 kWh/m²a, 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/m²a, Klasse C)

weitere Gewerbe-/Büroimmobilien auch unter www.is-makler.at

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

Mozartkreuzung-Fuzo: ca. 64 m², momentan Bäcker; 40 m² Lager; Nettomiete € 2.300/Monat, Inventar kann übernommen werden, HWB 52

Hr. Zeininger, MBA
0732 / 77 088 5
projektas.at

Neue Heimat/Flötzerweg: 131m² neuwertige Büro- oder Ordinationsfläche, barrierefrei, HWB 63 BOSS Immobilien 07229/66336-17 Hr. Zitta 0664/8585218

www.bossimmobilien.at

Zentrum nahe **Landstraße** (Domviertel) Geschäftslokal od. Büro ca. 55 m², hohe Räume, EA in Arbeit, Tel. 0650/5619914

Linz-Land
Ansfelden: Geschäftslokal zu vermieten, ca. 35m², Gesamtmiete: € 493,02 (Miete € 433,02 inkl. 20% USt, BK € 40,- inkl. 20% USt, HZ € 20,- inkl. 20% USt), Energiekennzahl: 47,1 kWh/m²a, www.reiter.cc, 0699/12245512

TRAUN-Bahnhofstrasse
Geschäftslokal 61 m², 725,- € Miete inkl. BK, Heizung, MWST. Erstbezug, 0664/6113944

Traun: Geschäftslokal zu vermieten, Lager ca. 81m², EG ca. 140m², 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/m²a, 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 0664/8191822

Wels-Stadt
Arzt, Verein, Versicherung, Leasingbüro etc... 100 m² Büro, 25 m² Geschäftslokal, 40 m² Keller-Lagerraum im selben Haus. 0699/11281102

Geschäftslokal, ca. 300 m² mittlere Geschäftslage am Kaiser - Josef - Platz, ohne Makler, zu vermieten. Zuschriften unter "Nr. 008890" an Verlag. Mehr Info: 0759994

Geschäftslokal/ Büro ca. 33 m², EG, **Grieskirchenstr. 87,** 33 m², 250,- netto exkl. BK. HWB-res 52 KWH/m²a, ab sofort. 0676/3000470.

Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage. 4 Geschoße zu je ca. 70 m², 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

Wels, Stadtplatz 40 85 m², große Auslage!, Gesamtmietzins EUR 1.619,- inkl. BK und MwSt, zzgl. Heizkosten, BRANCHENFREI. Preis auf Anfrage! (HWB 177 kWh/m²a, Klasse E). weitere Gewerbe-/Büroimmobilien auch unter www.is-makler.at

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

Grieskirchen

Grieskirchen, Prechtlerstraße 37, Erdgeschoß, 40,20 m², 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 m² Tel. 07252/484842-15

Vöcklabruck
Real Treuhand Salzkammergut, Fr. Auer 0676/8141 9971 www.realtreuhand.at

Vöcklabruck: ca. 176 m² Geschäftsfläche/Schauraum, großflächige Schaufenster, sehr gute Infrastruktur, Autoabstellplätze, HWB 165, BK ca. € 1.70/m² inkl. Heizung, exkl. Steuern, Miete/netto € 1.490,-/Monat

Geschäftslokale
Zu mieten gesucht

Linz-Land

Traun/St. Martin: ab 100 m² für Erotikstudio ges. 0650/7776620

Betriebsliegenschaften
Verkauf

Linz-Stadt
ZINSHAUSPAKET STEYR, zwei Ertragshäuser in Bestlagen, Grünmarkt: ca. 1469 m² Nfl., KP VB € 1,5 Mio., ca. 5 % Rendite

Färbergasse: ca. 1300 m² Nfl., KP VB € 600.000,-, Rendite 5,2 % HWB 135-195.

Hr. Zeininger, MBA
0732 / 77 088 5
projektas.at

Linz-Land

REAL Ansfelden/Netzdorf, Werkstatthalle, ca. 600 m² Nfl. + Keller, HWB 154,0 kWh/m²a, 250.000,- sREAL im wohn? Linz/Promenade, Ernst Mittermair, 050100/46151, www.sreal.at

Traun: Produktions- oder Lagerhallen ca. 1070m² mit Büro- und Wohnhaus. HWB 168. 0676/489 46 93 www.donau-immobilien.at

andere Bundesländer

Wasserkraftwerk in der Stmk, neuwertig, Jahresleistung ca. 1,4 GWh; weitere Informationen über 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



immobilien@nachrichten.at
nachrichten.at/immobilien