

# Steuerliche Optimierung von Immobilieninvestitionen

Peter Pros und Hans Zöchling

**Als die CA Immo das Hessen-Portfolio Leo II kaufte und wenig später die Vivico übernahm, wurden die gezahlten Preise von nicht wenigen Marktbeobachtern auch für einen langfristigen Investor als ambitioniert bezeichnet. Dass die Immobilien-AG aus Österreich jedoch nicht nur durch Bestandsaufwertungen, Projektentwicklung und Asset Management ihre Renditeziele erreicht, sondern ihre Investitionen auch steuerlich zu optimieren versteht, zeigen die Autoren speziell für osteuropäische Engagements. Für Deutschland bietet sich mit dem REIT eine neue Struktur an, die aber erst noch vorbereitet wird. (Red.)**

Eine der wesentlichen Nebenbedingungen für den Erfolg einer Immobilieninvestition ist die Minimierung der steuerlichen Belastungen. Damit zählen eine vorausschauende steuerliche Optimierung, eine rasche Reaktion auf Änderungen in den steuerlichen Rahmenbedingungen und ein vernünftiges Tax Risk Management zu den entscheidenden Erfolgsfaktoren insbesondere bei der Investition in ausländische Immobilien.

## Steuerliche Ziele von institutionellen Investoren

Wesentliche Ziele der steuerlichen Optimierung aus der Sicht von institutionellen Investoren sind:

- geringe ertragsteuerliche Belastung der laufenden Immobilienerträge,
- steueroptimaler Transfer der Immobilienerträge an die Muttergesellschaft,
- minimale steuerliche Belastung des Gewinnes aus der Veräußerung der Immobilien,
- Reduktion der Transaktionskosten bei Erwerb und Veräußerung und
- steueroptimierte Finanzierung.

Um diese steuerlichen Ziele nachhaltig zu erreichen, müssen eine Reihe von Besonderheiten bei der steuerlichen Optimierung beachtet werden.

Immobilieninvestitionen sind in der Regel langfristig angelegte Investitionen. Die steuerliche Strukturierung sollte flexibel sein und eine Anpassung an oft

kurzfristig wirksam werdende Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen zulassen. Aggressive Steuermodelle erscheinen auf den ersten Blick oft vorteilhaft; Steuerlücken und Interpretationsspielräume können aber durch Gesetzgeber oder Finanzverwaltungen rasch beseitigt werden, sodass eine nachhaltige Steuerplanung „mit Augenmaß“ im Regelfall die richtige Entscheidung ist. Ebenso muss bedacht werden, dass das gewählte Steuerkonzept auch durchführbar bleibt (administrativer Aufwand, Substanzerfordernisse).

Investitionen in ausländische Immobilien können entweder in Form eines Direkterwerbs durch den ausländischen Investor (Asset Deal) oder in Form eines indirekten Erwerbs durch Einschaltung von Erwerbsgesellschaften im Zielland (Share Deal) erfolgen. Üblicherweise werden Immobilienkäufe durch Einschaltung von lokalen Erwerbsgesellschaften (Special Purpose Vehicles – SPV) abgewickelt.

Der wesentliche Vorteil des indirekten Erwerbs liegt in der einfacheren administrativen Abwicklung und der meist geringeren steuerlichen Belastung des Veräußerungsgewinnes. In vielen Fällen unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen im Ziel-

land nicht der Besteuerung, während die Veräußerung von im Zielland gelegener Immobilien besteuert wird.

## Immobilienklauseln in den Doppelbesteuerungsabkommen

Allerdings haben eine Reihe von Staaten die in Art 13 OECD-Musterabkommen eingeräumte Möglichkeit, Doppelbesteuerungsabkommen mit einer sogenannten Immobilienklausel abzuschließen, genutzt. In diesen Fällen darf die Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften, deren Aktivvermögen überwiegend aus unbeweglichem Vermögen eines Vertragsstaates besteht, (auch) von diesem Staat besteuert werden.

Sieht das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen dem Ansässigkeitsstaat des Investors und dem Zielland eine derartige Immobilienklausel vor, kann die Besteuerung der Gewinne aus der Veräußerung der Anteile an die Zielgesellschaften in vielen Fällen dennoch verhindert werden, indem die Anteile an der Zielgesellschaft nicht direkt, sondern von einer Holdinggesellschaft, die in einem anderen Staat ansässig ist, gehalten werden. Üblicherweise kann durch die Zwischenschaltung von niederländischen oder zypriotischen Holdinggesellschaften die Ertragbesteuerung des Gewinnes aus der Veräußerung der Gesellschaftsanteile im Zielland verhindert werden. Bei dieser Variante ist natürlich darauf zu achten, dass im Land der Holdinggesellschaft die Mindestsubstanzerfordernisse (Geschäftsführerbesetzung, Abhaltung von Meetings, Büroräumlichkeiten) eingehalten werden.

Ein Nachteil des indirekten Immobilienerwerbs durch eine im Zielland ansässige Erwerbs(kapital)gesellschaft könnte die Quellensteuerbelastung auf ausgeschüttete Gewinne sein (insoweit keine Entlastung durch die Mutter-Tochter-Richtlinie eintritt), die bei einer Direktinvestition im Regelfall nicht anfällt. Allerdings kann die Quellensteuerbelastung in der Regel durch Zwischenschaltung einer Holdinggesellschaft reduziert werden.

Zur Minimierung der Besteuerung des Immobilienertrages im Zielland wird der Erwerb der Immobilien meist teilweise fremdfinanziert. Neben der Aufnahme von externem Fremdkapital kann im Regelfall auch ein Teil der Finanzierung als Gesellschafterdarlehen dargestellt werden. Dabei muss beachtet werden, dass viele Zielländer sogenannte Thin-Capitalization Rules haben, welche die

## Die Autoren

**Mag. Peter Pros** ist Leiter Finanz- und Rechnungswesen bei der CA Immobilien Anlagen AG, Wien. **Dr. Hans Zöchling** ist Partner der KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH, Wien.

### Regelungen in den Doppelbesteuerungsabkommen für eine Holding-Lösung

Zielland/Holdingland	Österreich	Zypern	Niederlande	Luxemburg
Bulgarien	Keine Immobilienklausel	Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel
Kroatien	Keine Immobilienklausel	Kein DBA	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel
Mazedonien	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Kein DBA
Polen	Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel
Rumänien	Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel
Russland	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel
Serbien	Kein DBA	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Kein DBA
Slowakei	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel
Slowenien	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel
Estland	Immobilienklausel	Kein DBA	Keine Immobilienklausel	Immobilienklausel
Tschechien	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel
Ukraine	Immobilienklausel	Immobilienklausel (DBA neu)	Immobilienklausel	Kein DBA
Ungarn	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel	Keine Immobilienklausel

steuerliche Absetzbarkeit von Fremdkapitalzinsen (auf Gesellschafterdarlehen oder ganz generell) beschränken. Auch bei der Fremdfinanzierung ist zu beachten, dass im Zielland unter Umständen Quellensteuern auf die Zinszahlungen eingehoben werden.

Die Ausschüttung des Immobilienertrages in Form von Dividenden ist meist steuergünstig, da die Gewinne aus internationalen Schachtelbeteiligungen in vielen Ländern steuerlich begünstigt sind. § 10 Abs. 2 des österreichischen Körperschaftsteuergesetzes sieht beispielsweise vor, dass sowohl Dividenden als auch Capital Gains aus Anteilen an ausländischen Kapitalgesellschaften (mindestens zehn Prozent), die mindestens ein Jahr gehalten werden, steuerfrei sind. Allerdings kann eine steuerbegünstigte Ausschüttung von Gewinnen nur dann vorgenommen werden, wenn entsprechende Gewinne im Jahresabschluss ausgewiesen werden und damit die für Immobilieninvestitionen typischen Anlaufverluste abgebaut sind.

### Steuerliche Behandlung von Gebühren und Aufwendungen

In jüngster Zeit ist der Trend zu bemerken, dass Immobilieninvestoren die bei der Anschaffung und Entwicklung von Immobilien erbrachten Leistungen den ausländischen Zielgesellschaften in Rechnung stellen. Dieser Fee Income ist steuerpflichtig – allerdings können die mit der Leistungserbringung zusammenhängenden Aufwendungen steuerlich abgesetzt werden. Um die Gebühren im Zielland auch steuerlich nutzen zu können (als Aufwand geltend zu machen), ist die Beachtung der Verrechnungspreisgrundsätze (Arm's Lengths Principle) und die damit verbundene Dokumentation

der erbrachten Leistungen von wesentlicher Bedeutung.

Ein weiteres Ziel der steuerlichen Optimierung ist die Minimierung der umsatzsteuerlichen Belastungen in Zusammenhang mit konzerninternen Verrechnungen. Ebenso ist anzumerken, dass die steuerlichen Optimierungen nicht auf die Ertrags- und Umsatzsteuern beschränkt werden dürfen, da man sonst unter Umständen böse Überraschungen erleben kann. So bestehen in sehr vielen Ländern auch Immobilien-Transaktionssteuern und Steuern auf Immobilienbesitz, die beträchtliche (laufende) Belastungen verursachen können.

Bei den Optimierungs- und Planungsüberlegungen sind – insbesondere für IFRS-Bilanzierer – auch die Auswirkung auf die Konzernsteuerquote (Stichwort: Verbot der Abzinsung der latenten Steuerverbindlichkeiten nach IFRS) und die Ausschüttungsfähigkeit der Tochtergesellschaften zu beachten.

Abschließend sei festgehalten, dass es „die“ steueroptimierte Gestaltung nicht gibt, sondern im jeweiligen konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung der Umstände die Optimierungsüberlegungen (im Idealfall vor Einstieg in das Investment) angestellt werden müssen. ■