

Neue Spielregeln bei der Übergabe von Hotelbetrieben

Utl.: Übergabe von Hotelimmobilien in der Familie wird neu geregelt.
Die Hotelimmobilie ist ein betriebsnotwendiger
Produktionsfaktor und stellt die Geschäftsbasis dar. =

Zell am See (TP/OTS) - Monatelang hat die Prodingler Steuerberatung auf die Grundstückswertverordnung 2016 gewartet: Nun hat die Bundesregierung diese eineinhalb Monate vor Inkraftsetzung in Begutachtung geschickt. Der Grundstückswert ersetzt den bisher verwendeten dreifachen Einheitswert als Bemessungsgrundlage für die neue Grunderwerbsteuer (GrESt) bei unentgeltlichen Übertragungen von Immobilien, wie zum Beispiel bei Schenkung, unentgeltlichen Betriebsübergaben und Erbschaften.

Die Verordnung nennt zwei Varianten, wie der Grundstückswert, der im Gegensatz zum dreifachen Einheitswert näher beim Verkehrswert liegen soll, künftig zu berechnen ist:

Zwtl.: Pauschalwert-Methode

Das Grundstück und das Gebäude einer Liegenschaft werden unterschiedlich bewertet. Beim Grundstück nimmt man den dreifachen Bodenwert (ist im Einheitswert enthalten) und rechnet ihn mit jenem Faktor hoch, den die Finanz für alle Stadtteile und Gemeinden in Österreich festgelegt hat. Zell am See hat etwa den Faktor 8, Kitzbühel 8, Saalbach 5,5, St. Wolfgang im Salzkammergut 2,5. „Allerdings stößt man bald an Grenzen, wenn erst für 30 bis 40 Prozent der Grundstücke automatisiert abfragbare Datensätze bei der Finanz vorhanden sind“, sagt Stefan Rohrmoser von der Prodingler Steuerberatung.

Die Faktoren sollen die Wertentwicklung seit der letzten Hauptfeststellung, die oft lange zurückliegt, abbilden. Das könnte zu Diskussionen führen. Je ausgeprägter die touristische Nutzung einer Destination, desto teurer die Übergabe, da der Verkehrswert von Immobilien in Tourismuszentren als steuerliche Bemessungsgrundlage entsprechend hoch angesetzt wird. Das ist leider ein Wermutstropfen für die Bevölkerung in Tourismusorten, die schließlich auch für die Qualität der Dienstleistungskette mitverantwortlich ist.

Beim Gebäude multipliziert man die Nutzfläche mit einem von der

Finanz für jedes Bundesland festgelegten Baukostenfaktor. Je größer ein Hotel, desto teurer wird es. In Salzburg beträgt der Faktor 1.640,-- Euro und in Tirol 1.460,-- Euro pro Quadratmeter.

Bei Hotelbetrieben ist eine Gewichtung des Baukostenfaktors mit 71,25 Prozent vorgesehen. Eine weitere Gewichtung aufgrund des Alters beziehungsweise des Zustandes des Gebäudes wird aufgrund der Investitionstätigkeiten in der Hotellerie der letzten Jahre nicht zum Tragen kommen. Schon bei einer einfachen Sanierung muss ein 100-prozentiger Faktor veranschlagt werden. Und die Faustregel: je älter, desto billiger stimmt bei den meisten Hotels nicht wirklich. Die Summe aus ermitteltem Boden- und Gebäudewert bildet den Grundstückswert.

Zwtl.: Immobilienpreisspiegel

Die zweite Möglichkeit, den Grundstückswert zu ermitteln, besteht aus einer Ableitung aus dem WKO-Immobilienpreisspiegel. Statt des Pauschalwert-Modells kann man 2016 den Immobilienpreisspiegel heranziehen, der Durchschnitts-Marktwerte nach Bezirken auflistet. 71,25 Prozent des Marktwertes ergeben den Grundstückswert. Die Regierung hat zwar eigentlich einen Abschlag von 30 Prozent versprochen, aber Schlechterstellungen stehen derzeit auf der Steuer-Tagesordnung. Ab 2017 soll dafür ein Preisspiegel der Statistik Austria verwendet werden.

Stefan Rohrmoser fasst es folgendermaßen zusammen: „Es müssen beide Modelle genau evaluiert werden, um die steuerschonendste Variante zu wählen.“ Alternativ ist auch der Nachweis eines geringeren Verkehrswerts durch ein Gutachten möglich. Entlastung kann nur die im Gesetz vorgesehene Deckelung der Grunderwerbsteuerlast mit 0,5 Prozent vom Grundstückswert bringen, wie sie in bestimmten begünstigten Fällen der Betriebsübergabe zur Anwendung kommt. Je höher der Verkehrswert einer Hotelimmobilie, desto sinnvoller ist es, die Übergabe noch in diesem Jahr durchzuführen.

Die Beispielrechnung eines Ferienhotels in Salzburg mit 150 Betten finden Sie unter: <http://www.ots.at/redirect/tourismusberatung>

Die Prodinger Steuerberatung ist ein Mitglied im Netzwerk der PRODINGER|GFB.

Das PRODINGER|GFB Netzwerk, mit Hauptsitz in Zell am See, ist eine

der führenden Wirtschaftsberatungen in Österreich. Sie unterstützt ihre Kunden in den Haupt-Geschäftsfeldern Steuerberatung, Unternehmensberatung, Marketing und Tourismus. Investment- und Finanzierungskonzepte, sowie Green Business Solutions erweitern das Leistungsspektrum. Das Netzwerk hat Standorte in Altenmarkt, Bad Hofgastein, Bozen, Innsbruck, Lech, Linz, Mittersill, München, Saalfelden, Salzburg, St. Johann im Pongau, Velden, Wien und Zell am See. Die Netzwerkgruppe betreut aktuell mehr als 500 Hotelbetriebe, 30 Destinationen und 40 Bergbahnen. Derzeit sind 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 14 Standorten tätig.

~

Rückfragehinweis:

PRODINGER STEUERBERATUNG,
Mag. Stefan Rohrmoser, s.rohrmoser@prodinger.at

Rückfragenachweis:

Thomas Reizensahn, PRODINGER|GFB TOURISMUSBERATUNG, Geschäftsführer,
Gesellschafter
Franzensgasse 14/1+7, reizensahn@progfb.com, <http://tourismusberatung.progfb.com/>

~

Digitale Pressemappe: <http://www.ots.at/pressemappe/8390/aom>

*** TP-ORIGINALTEXT PRESSEAUSSENDUNG UNTER AUSSCHLISSLICHER
INHALTLICHER VERANTWORTUNG DES AUSSENDERS - WWW.TOURISMUSPRESSE.AT ***

TPT0004 2015-11-20/10:50

201050 Nov 15

Link zur Aussendung:

http://www.tourismuspresse.at/presseaussendung/TPT_20151120_TPT0004