

Neue Steuergesetze, neues Glück

INVESTMENTS IN CEE. Die Länder Osteuropas locken westliche Investoren nicht nur mit guten Gewinnaussichten, sondern auch mit attraktiven Steuervorteilen.

von Anton-Rudolf Götzenberger

Westliche Immobilieninvestoren und Institutionelle aus den arabischen Ländern drängt es trotz stark gestiegener Preise unvermindert in den Osten. Von Januar bis April 2007 flossen etwa an die 7,6 Mrd. US-Dollar alleine in den ukrainischen Real Estate-Markt. Eine große Nachfrage seitens europäischer und amerikanischer Fondsgesellschaften verzeichnet auch der türkische Gewerbeimmobilienmarkt. "Mit einem durchschnittlichen Wirtschaftswachstum von mehr als sechs Prozent zählt die türkische Ökonomie zu den führenden aufstrebenden Nationen der Welt", sagt Metin Emer, Leiter Private Banking Türkei bei der Hypo Investment Bank (Liechtenstein) AG aus Vaduz. Als deutliches Zeichen des Immobilienbooms am Bosphorus wertet Emer neue Projekte von internationalen Investoren. Nicht zuletzt mit dafür verantwortlich: die neuen Steuergesetze. Sie bewirkten mit Jänner 2007 eine Senkung der Körperschaftsteuer von 30 auf 20 Prozent.

Erträge aus Immobilieninvestments werden grundsätzlich im jeweiligen CEE- oder SEE-Staat besteuert. Bestehen mit Österreich Doppelbesteuerungsabkommen, hat bei Direktinvestments in Immobilien üblicherweise nur dieser Staat das Besteuerungsrecht für Erträge und Veräußerungsgewinne.

Neue steuerliche Regelungen

In solchen Fällen des sogenannten "Asset Deals" können heimische Investoren die betreffenden Einkünfte aus ihrer österreichischen Besteuerung aussondern - die 25-prozentige KEST fällt nicht an. Dass die Ost-Länder auf dieser Schiene Auslandsinvestoren anlocken, zeigt auch das Beispiel Rumänien. Der Staat hat mit 1. Jänner 2007 ein neues Doppelbesteuerungsabkommen mit Österreich geschlossen, das das Besteuerungsrecht an den Gewinnen rumänischer Immobiliengesellschaften Rumänien zuteilt. Der Kauf von Immobilien kann auch über eine Kapitalgesellschaft abgewickelt werden - Share-Deal genannt. Dazu wird eine Kapitalgesellschaft vor Ort gegründet, die Immobilien erwirbt. Die Beteiligung der Investoren erfolgt mittels Anteilen an dieser Gesellschaft. "Attraktiv für österreichische Investoren ist dies besonders hinsichtlich der Veräußerungsgewinne", weiß Klaus Bauer-Mitterlehner, geschäftsführender Gesellschafter und Osteuropa-Verantwortlicher von TPA Horwath. "Der Clou liegt darin, dass unter bestimmten Voraussetzungen auf Ebene der österreichischen Kapitalgesellschaft 'weiße Einkünfte' entstehen können, die gar nicht besteuert werden." Dies gilt dann, wenn die Schachtelbefreiungsregelung nach dem österreichischen Körperschaftsteuergesetz greift.

Auch Tschechien lockt mit Steuerzuckerln Anleger - durch ein attraktives Immobilienfondsgesetz mit extrem günstigen Steuersätzen von fünf Prozent. Bauer-Mitterlehner: "Der tschechischer Anleger ist mit 15 Prozent endbesteuert. Wird der Fonds auch aus österreichischer Sicht als Immobilienfonds eingestuft, sind die Einkünfte beim österreichischen Anleger unter Beachtung des Progressionsvorbehaltes steuerfrei. Zu berücksichtigen ist allerdings eine zehnpromtente Quellensteuer. Bei Beteiligung über eine österreichische Kapitalgesellschaft an einem Spezialfonds sind die Dividenden im Normalfall komplett steuerbefreit - Gesamtsteuerbelastung lediglich fünf Prozent." Polen bietet Investoren mit einer nur fünfjährigen Spekulationsfrist für den steuerfreien Verkauf von Immobilien aus dem Privatvermögen (in Österreich zehn Jahre) attraktive Rahmenbedingungen. Allerdings wurde dort kürzlich die auf steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entfallende Steuer von zehn auf 19 Prozent angehoben. Dieser neue Steuersatz gilt auch für Veräußerungserlöse aus Gewerbeimmobilien.

(Die Presse, Rubrik Immobilien, 30. Juni 2007, Seite I 14)