

Begünstigte Privatisierung von Betriebsimmobilien von Einzelunternehmen

Vor kurzem hat die Agentur der Einnahmen die lange erwarteten Klarstellungen zur begünstigten Privatisierung von betrieblichen Immobilien veröffentlicht.

Mit dem Stabilitätsgesetzes 2016 wurde bekanntlich für Einzelunternehmer die Möglichkeit vorgesehen, Betriebsimmobilien durch die Bezahlung einer reduzierten Ersatzsteuer zu privatisieren.

Betroffen sind betriebliche Immobilien, die sich zum Stichtag 31. Oktober 2015 im Betriebseigentum befanden.

Es muss sich um betriebliche Immobilien handeln, die ihrer Verwendung nach (beni strumentali per destinazione) oder ihrer Natur nach (beni strumentali per natura) im Betrieb verwendet werden.

Das Einzelunternehmen muss dabei sowohl am 31. Oktober 2015, als auch am 1. Jänner 2016 bestanden haben. Bei Einzelunternehmen, die ihren einzigen Betrieb verpachtet haben, kann die Begünstigung nicht angewendet werden.

Die Privatisierung erfolgt durch die Bezahlung einer reduzierten Ersatzsteuer von 8%, welche sowohl die Einkommenssteuer Irpef, als auch die regionale Wertschöpfungssteuer Irap abdeckt.

Die Bezahlung der Ersatzsteuer erfolgt in zwei Raten: 60% innerhalb 30. November 2016 und 40% innerhalb 16 Juni 2017. Im Unico 2017 ist eine entsprechende Option zu machen.

Die Ersatzsteuer wird auf die Differenz zwischen dem gemeinen Wert (valore normale) der Immobilie und dem steuerlich anerkannten „Buchwert“ berechnet.

Als gemeiner Wert kann statt dem Marktwert, auch der aufgewertete Katasterwert verwendet werden. In diesem Fall ergibt sich in der Regel eine erhebliche Steuerersparnis zur „normalen“ Besteuerung.

Wenn der aufgewertete Katasterwert kleiner ist als der steuerlich anerkannte Buchwert, ist keine

Ersatzsteuer geschuldet und die Privatisierung ist trotzdem wirksam.

Auswirkungen auf die MwSt.

Die Privatisierung hat Auswirkungen auf die Mehrwertsteuer, sofern diese beim Ankauf bzw. beim Bau der Immobilie abgesetzt wurde.

Der Verkauf einer Betriebsimmobilie, für welche die MwSt. beim Kauf bzw. beim Bau abgesetzt wurde, erfolgt in der Regel ohne Verrechnung der Mehrwertsteuer.

Der Einzelunternehmer hat hier zu überprüfen, ob zwischen Ankauf bzw. Errichtung der Immobilie und der Privatisierung 10 Jahre vergangen sind. Trifft dies zu, so ist keine Mehrwertsteuer geschuldet.

Sind weniger als 10 Jahre vergangen, dann sind die fehlenden Zehntel der Mehrwertsteuer auf die zehn Jahre an den Staat zurückzuzahlen.

Für die Durchführung der Privatisierung ist kein notarieller Vertrag notwendig. Schließlich ist der Einzelunternehmer bereits im Grundbuch und im Katasteramt als Eigentümer eingetragen. Es ist auch keine Registergebühr geschuldet. Die Privatisierung ist im Journalbuch, im Abschreiberegister oder im MwSt.-Register mit Datum 31.05.2016 zu vermerken.

Fazit

Der Gesetzgeber hat hier eine äußerst interessante Möglichkeit für Unternehmen geschaffen Betriebsimmobilien aus dem Betriebsvermögen zu entfernen. Vor allem Einzelunternehmern, die ihre Tätigkeit beenden wollen und die Firma auflösen möchten, aber auch jene Betriebe, die weiterhin bestehen bleiben, können die Privatisierung durchführen. Sprechen sie auf jeden Fall mit Ihrem Steuerberater.

Dr. Reinhold Kofler
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Boznerstrasse, 78 – Lana
info@drkofler.it
Tel. 0473 550329