

## **Begünstigte Privatisierung von Betriebsimmobilien von Einzelunternehmen**

Mit dem Finanzgesetz für 2020 wurde die Privatisierung von Immobilien für Einzelunternehmen neu aufgelegt.

### **Welche Voraussetzung muss das Unternehmen haben?**

Das Einzelunternehmen muss dabei sowohl am 31. Oktober 2019, als auch am 1. Jänner 2020 bestanden haben. Bei Einzelfirmen, die ihren Betrieb verpachtet haben, ist die Begünstigung nicht anwendbar.

### **Welche Immobilien können privatisiert werden?**

Die Immobilie muss vorwiegend für die ausgeübte Tätigkeit genutzt worden sein, sprich ihrer Verwendung nach oder ihrer Natur nach.

Die Immobilie muss sich zum 31. Oktober 2019 im Betriebseigentum befunden haben.

### **Wie hoch ist die Ersatzsteuer?**

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

Die Bezahlung erfolgt in zwei Raten: 60% Ende November 2020 und 40% am 16. Juni 2021. Im Unico 2021 ist eine Option zu machen.

### **Wie wird die Ersatzsteuer berechnet?**

Die Ersatzsteuer wird auf die Differenz zwischen dem gemeinen Wert 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. Die

Privatisierung ist trotzdem wirksam.

### **Welche Auswirkungen hat die Privatisierung auf die MwSt.?**

Die Privatisierung hat Auswirkungen auf die Mehrwertsteuer, wenn diese beim Ankauf/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 muss 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.

### **Ist für die Privatisierung ein Notar notwendig?**

Für die Durchführung der Privatisierung ist kein notarieller Vertrag notwendig. Schließlich ist der Einzelunternehmer bereits im Grundbuch und im Katasteramt mit seiner Steuernummer als Eigentümer eingetragen. Es ist auch keine Registergebühr geschuldet.

### **Was ist sonst zu beachten?**

Die Privatisierung erfolgt rückwirkend mit 1. Januar 2020: Sie ist im Journalbuch, im Abschreiberegister oder MwSt.-Register mit Datum 31.05.2020 zu vermerken.

### **Fazit**

Der Gesetzgeber hat eine äußerst interessante und kostengünstige Möglichkeit geschaffen Betriebsimmobilien aus dem Betriebsvermögen zu entfernen. Vor allem für Einzelunternehmern, die ihre Tätigkeit in wenigen Jahren beenden und die Firma auflösen möchten.

Es kann aber auch bei jenen Betriebe sinnvoll sein, die weiterhin bestehen bleiben.

Sprechen Sie auf jeden Fall mit Ihrem Steuerberater. Die Steuerersparnis kann enorm sein.

*Dr. Reinhold Kofler*

*Wirtschaftsprüfer und Steuerberater*

*Boznerstrasse, 78 – Lana*

*[info@drkofler.it](mailto:info@drkofler.it)*

*Tel. 0473 550329*