



## **Grenzüberschreitende Nachfolgeplanung in Österreich**



---

# Grenzüberschreitende Nachfolgeplanung in Österreich

Österreich besitzt nach wie vor eine starke Anziehungskraft. Von den Deutschen, die das Nachbarland besuchen, machen viele nicht nur Urlaub, sondern sind auch Eigentümer einer dort gelegenen Ferienwohnung oder eines dort gelegenen Hauses. Die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilienvermögen haben sich in Österreich in den letzten Jahren allerdings stark verändert.

In Österreich wird seit dem 1. August 2008 keine Erbschafts- und Schenkungssteuer erhoben; auch gibt es keine Vermögenssteuer. Dies ist ein wesentlicher Aspekt bei der Überlegung zur Nachfolgeplanung. Abgesehen von nationalen Änderungen in der Gesetzgebung muss jedoch ebenso die Tatsache beachtet werden, dass im Jahre 2015 die EU-Erbrechtsverordnung in Kraft getreten ist.

Eine beträchtliche Anzahl von Deutschen haben in der Vergangenheit im Rahmen ihrer Nachfolgeplanung österreichische Privatstiftungen errichtet. Der Zweck solcher Privatstiftungen ist zumeist der Zusammenhalt und die professionelle Verwaltung des Familienvermögens sowie die Sicherung des Lebensunterhalts der Familienmitglieder als Begünstigte. Allerdings hat sich auch insoweit das steuerliche Umfeld in den letzten Jahren deutlich verschlechtert.

Im Folgenden werden schlagwortartig steuerliche Implikationen des Immobilienbesitzes in Österreich beleuchtet und kurz das Thema Familienstiftung berührt.

---

## **Kauf einer Immobilie**

- In den meisten Bundesländern Österreichs bestehen gleichermaßen für österreichische Staatsangehörige und für EU-Ausländer Beschränkungen hinsichtlich des Erwerbs von reinen Ferienwohnungen, z.B. in Salzburg oder Tirol.
- Der Kauf einer österreichischen Immobilie löst 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr, 1,8 % Notargebühren sowie ggf. Maklergebühren aus.

## **Vermietung einer Immobilie**

- Ein Ferienwohnsitz, der von Deutschen nachweislich weniger als 70 Tage im Jahr genutzt wird, führt in Österreich zu einer (beschränkten) Steuerpflicht.
- Die Vermietung der Ferienimmobilie unterliegt dann der progressiven Einkommenssteuer mit einem Steuersatz bis zu 50 %.
- Eine Optimierung der steuerlichen Situation kann im Einzelfall durch Gesellschaftsstrukturen erreicht werden.
- Österreich hat nach dem Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland das alleinige Besteuerungsrecht für die Vermietungseinkünfte. In Deutschland sind diese Einkünfte dann zwar steuerfrei, jedoch bei der Berechnung des anwendbaren Steuertarifs zu berücksichtigen (Progressionsvorbehalt). Dies kann zu einer – oft unerwarteten – Erhöhung der Einkommenssteuerbelastung in Deutschland führen.
- Der Grundbesitz unterliegt in Österreich der Grundsteuer, deren Höhe von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich ist.

---

## **Verkauf einer Immobilie**

- Seit dem 1. April 2012 unterliegen grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien, die seit dem 1. April 2012 angeschafft wurden, der Einkommenssteuer (Immobilienveräußerungssteuer). Der Steuersatz auf den Veräußerungsgewinn beträgt 30 % (vor 2016: 25 %).
- Der Verkauf von Immobilien, die vor dem 1. April 2012 erworben wurden, wird steuerlich begünstigt, d.h. ein Steuersatz von 4,2 % des Verkaufspreises findet Anwendung.
- Handelt es sich bei der Immobilie um den Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen oder um eine vom Verkäufer selbst erstelltes Gebäude, so ist der Veräußerungsgewinn nicht steuerpflichtig.

## **Erbschaften und Schenkungen von Immobilien**

- Seit 2008 wird in Österreich keine Erbschafts- und Schenkungssteuer erhoben.
- Im Zusammenhang mit Immobilien wurde 2016 bei Erbschaften oder Schenkungen 2016 allerdings die Grunderwerbsteuer erhöht.
- Der zu versteuernde Grundstückswert ist danach ein vom Verkehrswert abgeleiteter Wert, auf den ein Steuersatz bis zu 3,5 % erhoben wird.
- Bei deutschen Erwerbern fällt deutsche Erbschafts- und Schenkungssteuer an, auf die die in Österreich gezahlten (Grunderwerb-)Steuer nicht angerechnet werden kann.

---

## **Privatstiftung**

- Die österreichische Privatstiftung wurde mit beachtlichen Privilegien ausgestattet, was zu deren großer Beliebtheit führt. In den vergangenen Jahren wurden die einstmals gewährten Steuervorteile allerdings weitgehend abgeschafft. Dies führte zu einer deutlich rückläufigen Entwicklung der Stiftungserrichtungen.
- Der Wert des einer Stiftung gewidmeten Vermögens unterliegt einem Steuersatz von 2,5 %. Handelt es sich bei der Zuwendung um ein Grundstück, so erhöht sich die Steuer um die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % auf insgesamt 6 %.
- Die Einkünfte der österreichischen Privatstiftung unterliegen der Körperschaftssteuer in Höhe von 25 %.
- Wird die österreichische Familienstiftung aufgelöst, führt dies zur Übertragung des verbliebenen Vermögens auf den Letztbegünstigten. Wird Substanz ausgekehrt, ist dies steuerfrei, werden Erträge ausgekehrt, unterliegen diese der Kapitalertragsteuer.

## **Besonderheiten der Nachfolgeplanung**

- Seit August 2015 findet die EU-Erbverordnung Anwendung. Dadurch kommt bei einem Wohnsitz in Österreich das österreichische Erbrecht zur Anwendung. Dies hat Bedeutung für alle Deutschen, die zumindest einen Ferienwohnsitz in Österreich haben. Durch eine Rechtswahl können jedoch die rechtlichen Folgen der Nachfolge geplant werden.
- Des weiteren besteht die Notwendigkeit ehevertraglicher Regelungen: Das anzuwendende Eherecht hat in Österreich entscheidenden Einfluss auf das Erbrecht.

---

## Ihre Ansprechpartner



**Christoph Meyer**  
**Fachanwalt für Steuerrecht**  
**Fachanwalt für Familienrecht**  
**Rechtsanwalt**

Wittelsbacherplatz 1  
80333 München

T +49 (0)89 2 86 40 - 197  
F +49 (0)89 2 80 94 - 32  
M +49 (0)173 3 57 56 39  
c.meyer@skwschwarz.de



**Dr. Gerd Seeliger**  
**Rechtsanwalt**  
**Steuerberater**  
**Mediator**

Wittelsbacherplatz 1  
80333 München

T +49 (0)89 2 86 40 - 236  
F +49 (0)89 2 80 94 - 32  
M +49 (0)172 7 87 71 79  
g.seeliger@skwschwarz.de



**Heiko Wunderlich**  
**Fachanwalt für Steuerrecht**  
**Rechtsanwalt**

Wittelsbacherplatz 1  
80333 München

T +49 (0)89 2 86 40 - 321  
F +49 (0)89 2 80 94 - 32  
h.wunderlich@skwschwarz.de

**10719 Berlin**

Kranzler Eck

Kurfürstendamm 21

T +49 (0)30 8 89 26 50-0

F +49 (0)30 8 89 26 50-10

**40212 Düsseldorf**

Steinstraße 1/Kö

T +49 (0)211 82 89 59-0

F +49 (0)211 82 89 59-60

**60598 Frankfurt / Main**

Mörfelder Landstraße 117

T +49 (0)69 63 00 01-0

F +49 (0)69 63 55-22

**20095 Hamburg**

Ferdinandstraße 3

T +49 (0)40 33 40 1-0

F +49 (0)40 33 40 1-530

**80333 München**

Wittelsbacherplatz 1

T +49 (0)89 2 86 40-0

F +49 (0)89 2 80 94-32