

# GELUNGENE VEREINFACHUNG

Gebäudeentnahme aus dem Betriebsvermögen:  
Easy-Going seit 1. Juli 2023.

TEXT: VERENA MARIA ERIAN, RAIMUND ELLER

**B**etriebsräumlichkeiten im Eigentum des Unternehmers waren steuerlich bisher eine heiße Kartoffel. Wer diese oder Teile davon privatisieren wollte, musste mitunter tief in die Tasche greifen. Besonders schmerzhaft war dies dann, wenn infolge einer Betriebsaufgabe eine zwangsläufige Entnahme aus dem Betriebsvermögen indiziert war. Solche Vorgänge führten bisher in der Regel dazu, dass der Wertzuwachs mit einer Steuer von im günstigsten Fall bis zu 25 Prozent (begünstigt Betriebsaufgabe) belastet wurde. Auf Grund der enormen Preissteigerungen im Immobiliensektor kam es dabei in der Regel zu erheblichen Steuerbelastungen. Seit 1. Juli 2023 ist hier nun eine deutliche Verbesserung eintreten.

## WIE WAR ES BISHER?

Bis einschließlich 30. Juni 2023 gab es für Einzelunternehmen und Gesellschafter von Personengesellschaften nur einige wenige ganz bestimmte Konstellationen, mit einer betrieblichen Immobilie in Pension gehen zu können, ohne vorher von der Steuer erschlagen zu werden. Um verschont zu bleiben, war es vor allem notwendig, Hauptwohnsitz und Betriebsräume unter einem Dach zu haben. Zudem durfte keine getrennte Parifizierung von Wohn- und Betriebsbereich gegeben und es musste ein Mindestalter von 60 Jahren (oder Erwerbsunfähigkeit) erreicht sein. Für solche – und nur für solche Fälle galt die Hauptwohnsitzbefreiung.

Aber das war noch nicht alles. Einkünfte aus einer weiteren Tätigkeit von mehr als 730 Euro p. a. konnten die Hauptwohnsitzbefreiung ganz schnell zu Fall bringen. Nach der bestehenden Regelung war es nicht möglich, nach Aufgabe des eigenen Unternehmertums noch weiter gegen Entgelt tätig zu sein. Als weitere Voraussetzung kam hinzu, dass im Falle des Betriebsverkaufs in den bisherigen Räumlichkeiten auch nicht ein Nachfolger zum Beispiel auf Mietbasis tätig sein durfte. All dies führte nämlich zu



Die Ärztespezialisten vom Team Jünger: StB Mag. Dr. Verena Maria Erian und StB Raimund Eller

einer sofortigen Besteuerung von stillen Reserven des Gebäudes. Einzig und allein die unentgeltliche Weitergabe des gesamten Unternehmens samt den Räumlichkeiten in einem einheitlichen Vorgang konnte helfen. Dies kam freilich nur dann in Frage, wenn es sich bei der Nachfolge um eigene Kinder handelte.

Gab es keine übernahmewilligen Nachkommen, dann gab es, vorausgesetzt man befand sich überhaupt im Geltungsbereich der Hauptwohnsitzbefreiung, nur eine einzige Möglichkeit, einer substanzvernichtenden Immobilienbesteuerung zu entkommen: Man konnte die Räumlichkeiten entweder einer privaten Nutzung oder einer Vermietung zuführen, was mitunter hohe Adaptierungskosten mit sich brachte.

Mit der eingangs skizzierten Neuregelung zur steuerfreien Gebäudeentnahme braucht man über all das nun nicht mehr nachzudenken. Jetzt sind Wertzuwächse von Immobilien nur noch dann zu versteuern, wenn sie tatsächlich im Zuge einer Veräußerung realisiert werden. Dies gilt übrigens nicht nur bei Betriebsaufgabe, sondern generell. So können nun jederzeit Betriebsflächen oder auch Teile davon privatisiert oder einer außerbetrieblichen Wohnraumvermie-

tung zugeführt werden. Letzteres war auch der Ausschlag für diese Gesetzesänderung. Politisch erhofft man sich damit eine Erhöhung des Wohnraumangebotes durch nicht mehr benötigte Betriebsflächen.

## AN ALLES GEDACHT

Dabei hat der Gesetzgeber diesmal wirklich an alles gedacht. So kann man alternativ zu einer steuerfreien Entnahme auch weiterhin eine Besteuerung der stillen Reserven auf Antrag herbeiführen. Dies kann zum Beispiel anlässlich einer Betriebsaufgabe dann Sinn machen, wenn ein späterer Verkauf wahrscheinlich ist und man im Zuge der Betriebsaufgabe von einer speziellen Steuerbegünstigung Gebrauch machen kann. So können unter bestimmten Voraussetzungen die bis zum Aufgabestichtag entstandenen stillen Reserven mit dem halben Durchschnittssteuersatz (maximal 25 %) anstatt mit der ansonsten dann beim späteren Verkauf mit der allgemein gültigen Immobilienertragsteuer von 30 Prozent versteuert werden.

Damit ist nun wirklich eine sehr begrüßenswerte Vereinfachung gelungen, die es ermöglicht, jederzeit (mit Geltung seit 1. Juli 2023) wirtschaftlich und nachhaltig gute Entscheidungen zu treffen. 