

Abänderungsantrag

der Abgeordneten Dkfm. Dr. Günter Stummvoll, Josef Bucher
Kolleginnen und Kollegen

zur Regierungsvorlage betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Immobilien-Investmentfondsgesetz, das Investmentfondsgesetz, das Einkommensteuergesetz 1988, das Pensionskassengesetz und das Betriebliche Mitarbeitervorsorgegesetz geändert werden (1436 der Beilagen), in der Fassung des Ausschussberichtes (1469 der Beilagen)

Der Nationalrat wolle in **zweiter Lesung** beschließen:

1. Art. 1 (Änderung des Immobilien-Investmentfondsgesetzes) wird wie folgt geändert:

a) In Art. 1 wird nach der Z 17 folgende Z 17a eingefügt:

„17a. In § 14 Abs. 2 treten anstelle des Satzes „Dabei sind Gewinne von Grundstücks-Gesellschaften (§§ 23 ff) unmittelbar dem Immobilienfonds zuzurechnen.“ die beiden folgenden Sätze „Als Gewinn gelten auch Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften (§§ 23 ff), soweit diese nicht auf Veräußerungsgewinne von Immobilienveräußerungen zurückzuführen sind. Gewinne von ausländischen Grundstücks-Gesellschaften (§§ 23 ff) sind unmittelbar dem Immobilienfonds zuzurechnen.““

b) In Art. 1 wird nach der Z 18 folgende Z 18a eingefügt:

„18a. In § 14 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„Dies gilt auch für Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften (§ 23 ff), deren Gewinne gemäß Abs. 2 nicht direkt dem Immobilienfonds zuzurechnen sind, soweit die Wertschwankungen auf Bewertungsdifferenzen im Sinne der vorangehenden Sätze zurückzuführen sind.““

c) In Art. 1 lautet Ziffer 29:

„29. Dem § 23 Abs. 6 werden folgende Abs. 7 und 8 angefügt:

„(7) Wenn nach Erwerb einer Beteiligung an einer Grundstücks-Gesellschaft die Voraussetzungen für den Erwerb und das Halten der Beteiligung nicht mehr erfüllt sind, hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien deren Veräußerung unter Wahrung der Interessen der Anleger zu betreiben.

(8) Sofern der Unternehmensgegenstand der Grundstücks-Gesellschaft erst in den letzten drei Jahren vor dem Erwerb für den Immobilienfonds auf den Umfang von Abs. 1 Z 1 beschränkt worden ist, ist der Erwerb für den Immobilienfonds nur zulässig, sofern entweder die Veräußerer der Grundstücks-Gesellschaft oder die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zu Gunsten des Immobilienfonds, für den der Erwerb erfolgt, die Haftung für Verbindlichkeiten der Grundstücks-Gesellschaft übernehmen, sofern diese Verbindlichkeiten nicht den Geschäftsgegenstand gemäß Abs. 1 Z 1 betreffen und soweit sie nicht bei der Bewertung der Grundstücks-Gesellschaft zum Zeitpunkt des Erwerbes bekannt waren, übernehmen.““

2. Art. 3 (Änderung des Einkommensteuergesetzes 1988) wird wie folgt geändert:

In Art. 3 wird nach der Z 1 folgende Z 1a eingefügt:

„1a. In § 94 Z 10 wird als letzter Satz folgender Satz angefügt:

„Dies gilt auch für Ausschüttungen von inländischen Grundstücks–Gesellschaften im Sinne der §§ 23 ff des Immobilien-Investmentfondsgesetzes an Immobilienfonds im Sinne des Immobilien-Investmentfondsgesetzes, soweit die Ausschüttungen auf Veräußerungsgewinne von Immobilienveräußerungen zurückzuführen sind.““

Begründung:

Die bisherige Einschränkung des Erwerbs von Anteilen an Grundstücks-Gesellschaften auf Länder, in denen auf Grund der dort geltenden nationalen Rechtslage ein direkter Immobilienerwerb durch einen österreichischen Immobilienfonds nicht möglich ist, stellt einen gravierenden Wettbewerbsnachteil österreichischer Immobilienfonds gegenüber den ebenfalls auf ausländischen Märkten auftretenden ausländischen Immobilienfonds dar und soll daher durch eine entsprechende Änderung von § 23 Abs. 1 ImmoInvFG beseitigt werden. Wie aus den Erläuterungen zur Regierungsvorlage hervorgeht, soll durch die Änderung des § 23 Abs. 1 ImmoInvFG insbesondere der Immobilienerwerb in den „neuen“ EU-Mitgliedstaaten erleichtert werden.

Im Unterschied zur bisherigen Rechtslage ermöglicht es die Änderung von § 23 Abs. 1 ImmoInvFG künftig auch, dass sich österreichische Immobilienfonds auch an österreichischen Grundstücks-Gesellschaften beteiligen. Diese Änderung macht es aber notwendig, dass die spezielle Gewinnzurechnungsvorschrift des § 14 Abs. 2 zweiter Satz ImmoInvFG (wie bisher) auf ausländische Grundstücks-Gesellschaften eingeschränkt wird, weil ansonsten ein Widerspruch zu den Besteuerungsgrundsätzen inländischer Kapitalgesellschaften entstünde. Würde sich zB an einer inländischen Kapitalgesellschaft mit Immobilien neben natürlichen Personen ein Immobilienfonds beteiligen, führte dies bei der Kapitalgesellschaft zu größten steuerlichen Problemen, weil Teile des Gewinnes nach vollkommen anderen Besteuerungsgrundsätzen zu erfassen wären. Um dies zu vermeiden, soll die spezielle Gewinnzurechnungsvorschrift des § 14 Abs. 2 ImmoInvFG wieder auf ausländische Grundstücks-Gesellschaften eingeschränkt werden. Unabhängig davon, steht es inländischen Immobilienfonds weiterhin offen, im Inland Immobilien auch direkt zu erwerben.

Wertschwankungen von Immobilien sollen im Falle der Beteiligung an einer inländischen Grundstücks-Gesellschaft jedoch wie bei Direktinvestitionen in Immobilien periodengerecht beim Immobilienfonds erfasst werden. Technisch erfolgt diese periodengerechte Erfassung durch Anknüpfung an die Wertveränderungen des Beteiligungsansatzes der Grundstücks-Gesellschaft, soweit diese auf Wertänderungen der Immobilien zurückzuführen ist. Im Ergebnis wird dadurch auch eine Besteuerung dieser Wertschwankungen bei jenen Anteilshabern erreicht, die zum Zeitpunkt der Wertschwankung auch tatsächlich Anteilshaber des Immobilienfonds sind. Um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden, werden Ausschüttungen der Grundstücks-Gesellschaft an den Immobilienfonds KEST-frei gestellt, soweit die Ausschüttungen auf Veräußerungsgewinne von Immobilienveräußerungen zurückzuführen sind.

Durch die Regelung des § 23 Abs. 8 ImmoInvFG wird verhindert, dass Immobilienfonds bei Erwerb von Grundstücks-Gesellschaften durch immobilienveranlagungsfremde Belastungen aus früheren Geschäften der erworbenen Grundstücksgesellschaft, die bei der Bewertung der Grundstücks-Gesellschaft im Zuge des Ankaufs nicht ersichtlich waren, geschädigt werden.