

P R E S S E - M I T T E I L U N G

Berlin, 17. Oktober 2013

Staaten nehmen zur Reduzierung des Defizits wohlhabende Immobilienkäufer ins Visier

Spanien und Großbritannien führen die Rangliste der Staaten mit den höchsten Grunderwerbsteuern für erstklassige Immobilien an

In einer Reihe von Ländern planen Regierungen, wohlhabende Immobilienkäufer über höhere Grunderwerbsteuern und Gebühren zur Sanierung ihrer Staatshaushalte heranzuziehen, ergaben Recherchen von UHY International.

Die durchschnittlichen Kosten für Stempel- bzw. Grunderwerbsteuern und andere anfallende Gebühren beim Kauf einer Immobilie im Wert von 3,5 Mio. USD betragen derzeit 3,4 %, verglichen mit einer durchschnittlichen Steuerbelastung von 2,6 % für preisgünstigere Immobilien, die etwa 150.000 USD kosten. Die höhere Belastung geht auf kürzlich beschlossene Anhebungen der Grunderwerbsteuern für hochwertige Immobilien in Ländern wie Großbritannien und Spanien zurück.

Spanien und Großbritannien gehören zu den Staaten mit den höchsten Grunderwerbsteuern für erstklassige Immobilien, die das Interesse zahlreicher ausländischer Käufer wecken.

Großbritannien erhebt eine 7 %ige Stempelsteuer auf Immobilienkäufe in einem Umfang von jeweils mehr als 3,1 Mio. USD, während der in Spanien für Immobilientransaktionen ermittelte durchschnittliche Steuer- und Gebührensatz von 7 % die allmähliche Erhöhung der Grenzsteuersätze verschleiert, die für besonders hochpreisige Immobilien gelten. In den bei wohlhabenden Käufern aus dem In- und Ausland besonders beliebten Regionen, zu denen die Küstenprovinzen Andalusiens, Kantabriens und Asturiens sowie die Balearen zählen, fallen für hochwertigere Immobilien Steuern und Kosten in Höhe von 8 % bis 10 % an.

In Hongkong wurde in diesem Jahr die Stempelsteuer, die beim Erwerb von Immobilien mit einem Wert von über 2 Mio. HK\$ zu entrichten ist, auf 8,5 % verdoppelt. In Festlandchina hingegen betragen die Stempelgebühren und sonstigen Steuern für die teuersten Immobilien nur 5 % des Immobilienwertes; Immobilien der unteren Preisklasse werden sogar nur mit einem Steuersatz von 3 % belastet.

Ladislav Hornan, Vorsitzender von UHY, erläutert dies wie folgt: „Nach dem Abflauen der Finanzkrise bemühen sich nationale und regionale Regierungen jetzt verzweifelt darum, ihre Haushaltsdefizite unter Kontrolle zu bringen. Eine populistische Maßnahme zur Eindämmung der Defizite besteht in der Anhebung der Höchstsätze der sogenannten Stempelsteuern, die beim Erwerb von Immobilien der höchsten Preisklasse zu entrichten sind, die besonders häufig von ausländischen Käufern bevorzugt werden. Der Beschluss über den neuen Spitzensteuersatz in Großbritannien war teilweise ein Zugeständnis an linksorientierte Politiker, die die Einführung einer speziellen Immobiliensteuer, der „Mansion Tax“, gefordert hatten.“

„Auch wenn sich manche Märkte in einer ausreichend stabilen Verfassung befinden, um diesen Kostenanstieg verkraften zu können, müssen Regierungen sehr behutsam vorgehen, um ihre Immobilienmärkte nicht komplett abzuwürgen. Volkswirtschaften profitieren von dem Mehrwert, den wohlhabende Käufer und ein aktiver Immobilienmarkt für die Wirtschaft eines Landes generieren, u. a. durch Aufwendungen für Modernisierungen, Rechtskosten und die Beschäftigung inländischer Arbeitskräfte. Sobald vermögende Käufer das Land verlassen haben, ist es schwierig, sie jemals wieder zurückzulocken.“

Obwohl in Irland die Spreizung der Steuersätze nach der Finanzkrise verringert wurde, hat sich die dort zu entrichtende Stempelsteuer beim Verkauf einer Immobilie im Wert von über 1.000.000 Euro verdoppelt.

UHY verweist auch darauf, dass in vielen europäischen Volkswirtschaften, in denen keine höheren Abgaben auf Premium-Immobilien geplant sind, ohnehin bereits relativ hohe Grunderwerbsteuern von durchschnittlich 4,5 % für Frankreich, Italien, Österreich, der Tschechischen Republik und Deutschland gelten.

Laut UHY würden sich höhere Grunderwerbsteuern und die dadurch bedingten steigenden Erwerbskosten für neue Wohnungen und Häuser negativ auf die Mobilität von Arbeitnehmern auswirken und dem Arbeitsmarkt schaden. Im Gegensatz dazu fielen die in Nordamerika erhobenen Grunderwerbsteuern deutlich niedriger aus, da z. B. in den USA üblicherweise unter 1 % und selbst für teuerste Immobilien in Kanada höchstens 1,9 % Grunderwerbsteuern gezahlt werden müssten.

Ladislav Hornan äußerte hierzu: „Indem der Kauf einer Immobilie von Staats wegen mit zusätzlichen Kosten belastet wird, erhöhen Regierungen die Hürden für Menschen, die für eine neue Arbeitsstelle umziehen möchten. Dies gilt insbesondere für Familien, die voraussichtlich eine eigene Immobilie erwerben würden.“

„Arbeitgeber sind daher gezwungen, deutlich höhere Löhne zu bieten, um qualifiziertes Personal zu gewinnen und zum Umzug an einen neuen Beschäftigungsort zu bewegen. Anderenfalls entscheiden sich Arbeitnehmer anstelle eines Umzugs dafür, andere Tätigkeiten am Wohnort auszuüben, die jedoch unterhalb ihres Fähigkeits- und Erfahrungsniveaus liegen. Hohe Stempelsteuern sind eine einfache Möglichkeit zur Verbesserung der Steuereinnahmen, können sich jedoch in einer längeren Rezession als sehr kurzfristige Maßnahme erweisen.“

Igor Stranz, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bei der UHY Deutschland AG, der deutschen Mitgliedsfirma von UHY, erklärt: "In Deutschland wird den Bundesländern seit einigen Jahren gesetzlich gestattet, den Grunderwerbsteuersatz abweichend vom regulären Satz von 3,5 % selbstständig festzulegen. Hiervon machen die meisten Bundesländer regen Gebrauch, da das Potential der Grunderwerbsteuer als wachsende Einkunftsquelle erkannt wurde und damit Mehreinnahmen erzielt werden können. Der durchschnittliche Grunderwerbsteuersatz beträgt mittlerweile etwa 5 % wie z. B. derzeit in Berlin. In Berlin wurde jedoch bereits eine Erhöhung auf 6 % ab 2014 beschlossen. Auch in Zukunft ist damit zu rechnen, dass alle Bundesländer den Spielraum zur weiteren Erhöhung nutzen werden. Daher bieten wir unseren Mandanten praxis-taugliche Gestaltungen an, um die Grunderwerbsteuer zu reduzieren bzw. vollständig zu vermeiden."

UHY-Steuerexperten haben die Belastungen durch Steuern und vorgeschriebene Registrierungsgebühren beim Immobilienerwerb in 25 Ländern des internationalen Netzwerks von UHY untersucht, zu dem alle Mitgliedstaaten der G7 sowie die wichtigsten Schwellenländer zählen. Von den Experten der UHY wurde dabei die Gesamthöhe aller Steuern und vorgeschriebenen Gebühren errechnet, die an kommunale, staatliche und regionale Behörden bei einem Erwerb von Immobilien im Wert von 150.000 USD und 3,5 Mio. USD zu entrichten sind.

	Für eine Immobilie im Wert von 3.500.000 USD			Für eine Immobilie im Wert von 150.000 USD	
	Gezahlte Steuern und Gebühren in \$	% vom Immobilienpreis		Gezahlte Steuern und Gebühren in \$	% vom Immobilienpreis
Indien	280.830,00	8,0	Indien	12.830,00	8,6
Spanien	245.000,00	7,0	Spanien	10.500,00	7,0
GB	245.000,00	7,0	Argentinien	7.650,00	5,1
Australien	185.830,00	5,3	Frankreich	7.640,00	5,1
Argentinien	178.500,00	5,1	Deutschland	7.500,00	5,0
Frankreich	178.150,00	5,0	Österreich	6.900,00	4,6
Deutschland	175.000,00	5,0	Tschechische Republik	6.050,00	4,0
China	165.030,00	5,0	Mexiko	5.410,00	3,6
Österreich	161.000,00	4,6	China	4.580,00	3,0
Israel	153.340,00	4,4	Italien	4.940,00	3,0
Tschechische Republik	140.050,00	4,0	Rumänien	3.820,00	2,5
Japan	113.930,00	3,3	Australien	3.660,00	2,4
Italien	105.440,00	3,0	Malaysia	3.000,00	2,0
Malaysia	105.000,00	3,0	Niederlande	3.000,00	2,0
Mexiko	83.220,00	2,4	VAE	3.000,00	2,0
Niederlande	70.000,00	2,0	Uruguay	3.000,00	2,0
VAE	70.000,00	2,0	Japan	1.810,00	1,2
Uruguay	70.000,00	2,0	Irland	1.500,00	1,0

	Für eine Immobilie im Wert von 3.500.000 USD			Für eine Immobilie im Wert von 150.000 USD	
	Gezahlte Steuern und Gebühren	% vom Immobilienpreis		Gezahlte Steuern und Gebühren	% vom Immobilienpreis
Kanada	66.160,00	1,9	Kanada	1.230,00	1,0
Irland	57.020,00	1,6	USA	1.110,00	0,7
Rumänien	55.680,00	1,6	Estland	170,00	0,1
USA	28.000,00	0,8	GB	-	0,0
Estland	3.320,00	1,0	Israel	-	0,0
Russland	-	0,0	Russland	-	0,0
Slowakei*	-	0,0	Slowakei*	-	0,0

Anmerkungen zur Tabelle

Bei den Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass sowohl Käufer als auch Verkäufer jeweils Privatpersonen und in dem jeweiligen Land ansässig sind. Etwaige Ausnahmeregelungen oder Steuerbefreiungen, z. B. für neu errichtete Immobilien, wurden nicht berücksichtigt.

Die für Australien, Kanada, Deutschland, Indien, Mexiko, Spanien und die USA angeführten Zahlen entsprechen den für diese Länder ermittelten Durchschnittswerten. Die Höhe der Steuern und Gebühren kann je nach Bundesland bzw. -staat und Kommune unterschiedlich ausfallen.

Russland erhebt eine nominale Gebühr für die Registrierung neu erworbener Immobilien. In den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) wird eine obligatorische Gebühr in Höhe von 2 % des Immobilienpreises für die Eintragung von Immobilientransaktionen im örtlichen Katasteramt erhoben. Im Gesamtbetrag der Steuern und Gebühren für Österreich ist eine Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % enthalten.

* In der Slowakei wurde die Grunderwerbsteuer im Jahr 2005 abgeschafft.

Alle in der vorstehenden Tabelle angeführten Prozentwerte wurden abgerundet.

Die UHY Deutschland AG ist ein Gemeinschaftsunternehmen langjährig tätiger mittelständischer Wirtschaftsprüfungsgesellschaften mit Büros in Berlin, Bremen, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart und ist die deutsche Vertretung des internationalen UHY-Netzwerks. Mit rund 270 Büros in über 80 Ländern ist UHY International seit 27 Jahren als Netzwerk unabhängiger Wirtschaftsprüfungsgesellschaften grenzüberschreitend aktiv. In den Mitgliedsfirmen von UHY sind über 7.000 Mitarbeiter und Partner tätig, und damit gehört UHY zu den Top 25 der Wirtschaftsprüferbranche weltweit. Weitere Informationen zu UHY und den einzelnen Mitgliedern finden Sie unter www.uhy.com.

Kontakt:

Dr. Ulla Peters, WPin/StBin
Reinhold M. Lauer, WP/StB
Vorstandsmitglieder

UHY Deutschland AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zimmerstraße 23
10969 Berlin

Fon: +49 30 226593-0
Fax: +49 30 22679050
Mail: berlin@uhy-berlin.de
Web: www.uhy-deutschland.de