

Tax & Legal Alert

Ungarn • Ausgabe 373 • 6. Juli 2009

Das vom Parlament verabschiedete Gesetz enthält im Vergleich zum Gesetzesentwurf eine wesentliche Änderung.

Steuerliche Änderungen für den Immobiliensektor auf Grund des Steuerpakets für 2010

Kontakte:

Russell W. Lambert
Country Managing Partner
Service Line Leader
E-Mail: russell.w.lambert@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9223

Gabriella Erdős
Partnerin
E-Mail: gabriella.erdos@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9130

Paul Grocott
Partner
E-Mail: paul.grocott@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9260

Tamás Lőcsei
Partner
E-Mail: tamas.locsei@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9358

Susan Lumpkin
Partnerin
E-Mail: susan.lumpkin@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9940

Zaid Sethi
Partner
E-Mail: zaid.sethi@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9289

PricewaterhouseCoopers Kft.
Wesselényi utca 16., Budapest, H-1077
Tel: + 36 1 461 9100

www.pwc.com/hu

Diese Broschüre Tax & Legal Alert wurde von der Steuerberatungsabteilung von PricewaterhouseCoopers in Zusammenarbeit mit der kooperierenden Rechtsanwaltskanzlei Réti, Antall & Madl Landwell erstellt.

Réti, Antall & Madl Law Firm
Wesselényi utca 16/A. Budapest, H-1077
Tel: + 36 1 461 9888

www.landwellglobal.com/hu

Das vom Parlament verabschiedete Gesetz enthält im Vergleich zum Gesetzesentwurf eine wesentliche Änderung: Die Vorschriften über registrierten Anteilsbesitz gelten auch für Gesellschaften mit Grundeigentum. Des Weiteren stellen wir nachfolgend weitere Regelungen dar die von unseren früheren Informationen abweichen.

Auf Grund der ab 1. Januar 2010 gültigen Steueränderungen wird auch der Erwerb eines Anteils in einem Unternehmen mit Immobilienvermögen gebührenpflichtig. Weiterhin ist der Gewinn von ausländischen Gesellschaftern aus der Veräußerung von Anteilen an Gesellschaften mit Immobilienvermögen körperschaftsteuerpflichtig. Insoweit ist zu beachten, dass die beiden Gesetze unterschiedliche Begriffe verwenden.

Körperschaftsteuer

Die Körperschaftsteuerregelungen bestimmen ab 2010 ausländische Personen als Steuersubjekte und besteuert sie, soweit sie ihren Anteil in einer Gesellschaft mit Immobilienvermögen veräußert, durch Kapitalsenkung herauslöst, als Sacheinlage verwendet oder ohne Gegenwert überträgt. Als Gesellschaft mit Immobilienvermögen gilt der Steuerzahler und seine verbundene Unternehmen mit inländischem Immobilienbesitz, wenn

- mindestens 75 % des Anlagevermögens besteht aus inländischen Immobilien, und
- die Gesellschaft hat einen solchen

ausländischen Gesellschafter, der in einem Land steuerpflichtig ist, mit welchem kein Abkommen besteht oder das Abkommen die Besteuerung des Kursgewinnes in der Republik Ungarn ermöglicht.

Der Wert der Immobilien muss zum Marktpreis bestimmt werden. Laut Gesetzesbegründung sind die Anlagen jährlich, auf Grundlage des Jahresabschlusses zu bewerten. Verbundene Unternehmen müssen die Angaben jährlich konsolidieren. Soweit der Unternehmensverbund als Immobilienunternehmen einzuordnen ist, gelten die einzelnen Mitglieder als Immobilienunternehmen.

Als steuerpflichtiger Gewinn aus der Anteilsveräußerung oder der Kapitalherabsetzung gelten die vereinnahmte Gegenleistung abzüglich der nachgewiesenen Ausgaben für den Erwerb und für den Betrieb des Grundvermögens. Das Gesetz bestimmt für bestimmte Veräußerungsformen den Gegenwert gesondert. Die Höhe der Steuer beträgt grundsätzlich 19 %. Die entsprechende Steuererklärung ist bis zum 20. November des Folgejahres, dass auf das Steuerjahr folgt, einzureichen. Gleichzeitig ist die Steuer zu entrichten. Der ausländische Gesellschafter ist berechtigt, die, im Ausland als Körperschaftsteuer bezahlte Summe, als Steuerrückhaltung von der Körperschaftsteuer abzuziehen.

Börsennotierte Steuerzahler unterliegen nicht den Regelungen für Gesellschaften mit Immobilienvermögen.

Insoweit ist anzumerken, dass die nationalen Regelungen für die Besteuerung der Veräußerungsgewinne durch Doppelbesteuerabkommen modifiziert werden können.

Gebühren (Grunderwerbsteuer)

Ab 2010 wird der allgemeine Gebührensatz von 10 % auf 4 % gesenkt, wenn der Umsatzwert 1 Mrd. HUF nicht übersteigt. Über diesem Wert beträgt der Gebührensatz 2 %, begrenzt auf höchstens 200 Mio. HUF. Bei einem Wohnungskauf beträgt die Höhe der Gebühr bis 4 Mio. HUF 2 % und darüber 4 %.

Ab 1. Januar 2010 ist der Erwerb eines Vermögensanteils von mindestens 75 % in einer Gesellschaft mit Immobilienvermögen gebührenpflichtig. Das Grundvermögen von verbundenen Unternehmen ist einzurechnen. Die Höhe der Gebühr beträgt 4 % (bzw. 2%) auf Grund des Marktwertes der erworbenen Immobilien. Die Gebührenpflicht gilt nicht für Erwerbe, die länger als 5 Jahre zurückliegen und für Erbschaften oder durch Schenkungen. Der Erwerb von Gesellschaftsanteilen mit Immobilienvermögen muss der Steuerbehörde gemeldet werden.

Als vorübergehende Erleichterung wird die Frist für Immobilienmakler für den Weiterverkauf bzw. beim Hausbau um 2 Jahre verlängert, falls diese zur Gebührfeststellung bei Immobilienvermittlung zwischen dem 1. Oktober 2004 und dem 31. Mai 2009 bzw. bei der Renovierung eines Wohnhauses zwischen dem 1. Oktober 2006 und dem 31. Mai 2009 der Steuerbehörde angemeldet wurden. Die Frist zur Einreichung eines Antrags auf Verlängerung ist der 31. Januar 2010, falls die eigentliche Frist zwischen 1. Oktober 2008 und 15. Januar 2010 ablaufen würde. Falls die eigentliche Frist nach dem 15. Januar 2010 abläuft, dann ist die Frist zur Einreichung des Antrags der Tag des Ablaufs der Originalfrist.

Ab 2010 wird die Inanspruchnahme der 2 % Gebühr für Finanzleasinggesellschaften zur Finanzierung von Immobilien vereinfacht, da der gesamte Umsatz dieser Gesellschaften nur zu 50 % aus

Finanzleasingtätigkeit bestehen muss. Früher mussten diese Gesellschaften die 50 % Umsatzgrenze ausschließlich mit Immobilien-Finanzleasing erreichen.

Mit Rücksicht auf die Finanzkrise bekommen die Leasingnehmer, die ihre eigene Immobilie verkaufen, aber gleichzeitig zurückmieten und das Eigentum bei Ende der Laufzeit wieder zurückübertragen wird, eine vorübergehende Befreiung von der Gebühr, die zwischen der Verkündung des Gesetzes und dem 31. Dezember 2012 angemeldet wurden.

Steuerverfahren

Die Steuerbehörde verpflichtet die Firmengerichte zur Datenübermittlung bei einer qualifizierten, mehrheitlichen Einflußgewinnung, damit sie den Erwerb von Gesellschaften mit Immobilienvermögen bzw. die Gebührenpflicht überwachen kann. Das gleiche gilt für die Gemeindefiskus über die im Ausland eingetragenen Mitglieder von Gesellschaften die Immobilien über einem Marktwert von 500 Mio. HUF oder ein Gebäude über 1000 Quadratmeter oder ein Grundstück über 10000 qm besitzen. Die Steuerbehörde veröffentlicht jeweils bis zum 30. September des Jahres bzw. bei Gesellschaften mit abweichendem Geschäftsjahr innerhalb von 120 Tagen nach der Frist der Körperschaftssteuererklärung die Liste der Gesellschaften mit Immobilienvermögen.

Kulturabgabe

Die Kulturabgabe wird mit dem 1. Januar 2010 abgeschafft.

Dr. László Réti
Réti, Antall & Madl Landwell

Falls Sie, im Zusammenhang mit den Obigen noch Fragen hätten, wenden Sie sich bitte an Frau Gabriella Erdős (Tel.: +36 1 461 9130, E-Mail: gabriella.erdos@hu.pwc.com) oder an Frau Éva Lázár (Tel.: +36 1 461 9271, E-Mail: eva.lazar@hu.pwc.com).

Tax & Legal Alert

Ungarn • Ausgabe 373 • 6. Juli 2009

Erklärung zur Haftungsbegrenzung: Die Ausführungen in vorliegender Broschüre dienen ausschließlich zur allgemeinen Information und beinhalten keine umfassende Prüfung der dargestellten Fragen. Wir bitten Sie, sich vor Durchführung (oder Nicht-Durchführung) jeglicher Schritte für eine auf Ihre konkrete Lage beziehende Beratung an unsere Experten zu wenden. Die PricewaterhouseCoopers Kft. übernimmt keinerlei Haftung im Zusammenhang mit dem aufgrund der Ausführungen in dieser Broschüre erfolgenden Vorgehen oder Unterlassen.

Soweit Sie unsere Broschüre Tax & Legal Alert zukünftig nicht mehr erhalten möchten, schreiben Sie bitte an die folgende E-Mail-Adresse: tax.alert@hu.pwc.com.

© 2009 PricewaterhouseCoopers Kft. Alle Rechte vorbehalten. Die Bezeichnung „PricewaterhouseCoopers“ bezieht sich auf das Büro der PricewaterhouseCoopers Kft. in Ungarn bzw., abhängig vom Kontext, auf das Netzwerk der PricewaterhouseCoopers International Limited, das aus als eigenständige und unabhängige juristische Personen zu qualifizierenden Mitgliedsunternehmen besteht.