

HERZLICH WILLKOMMEN ZUM

IMMO^Q® DIENSTAG



HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH



HSP.
LAW



Privatstiftungs- und Family Office Insights

Strukturen, Investmentstrategien und antizyklisches Vorgehen

Privatstiftungs- und Family Office Insights

Was tut sich am Markt?

**In welchen Strukturen investieren Family Offices – rechtlich und steuerlich?
Wie strukturieren sie sich?**

Vortragende

HSP.
LAW

tpa



Peter Wagesreiter

HSP.
LAW



Helmut Beer

tpa

Aufgabe: Verwaltung von Familienvermögen, das über das Familienunternehmen hinausgeht (**Sekundärvermögen**)

- **häufig Mitverwaltung** von Sekundärvermögen **durch die Geschäftsführung** des Familienunternehmens, aber:
- wenn das Family Office noch im Familienunternehmen integriert ist, folgt es dem rechtlichen Schicksal des Unternehmens
- Auch aufgrund unterschiedlicher (Risiko-)Ausrichtungen, sinnvoller getrennt vom Familienunternehmen von einer anderen Person verwalten zu lassen
- getrennte Verwaltung kann ein wesentliches Element ausgewogener Family Governance sein
- Notwendigkeit einer klaren Zuordnung & Festlegung der Aufgaben ab einer bestimmten Größe des Vermögens oder der Familie

Family Office | Struktur

Zentrum: Verwaltungseinheit, Family Office i.e.S.

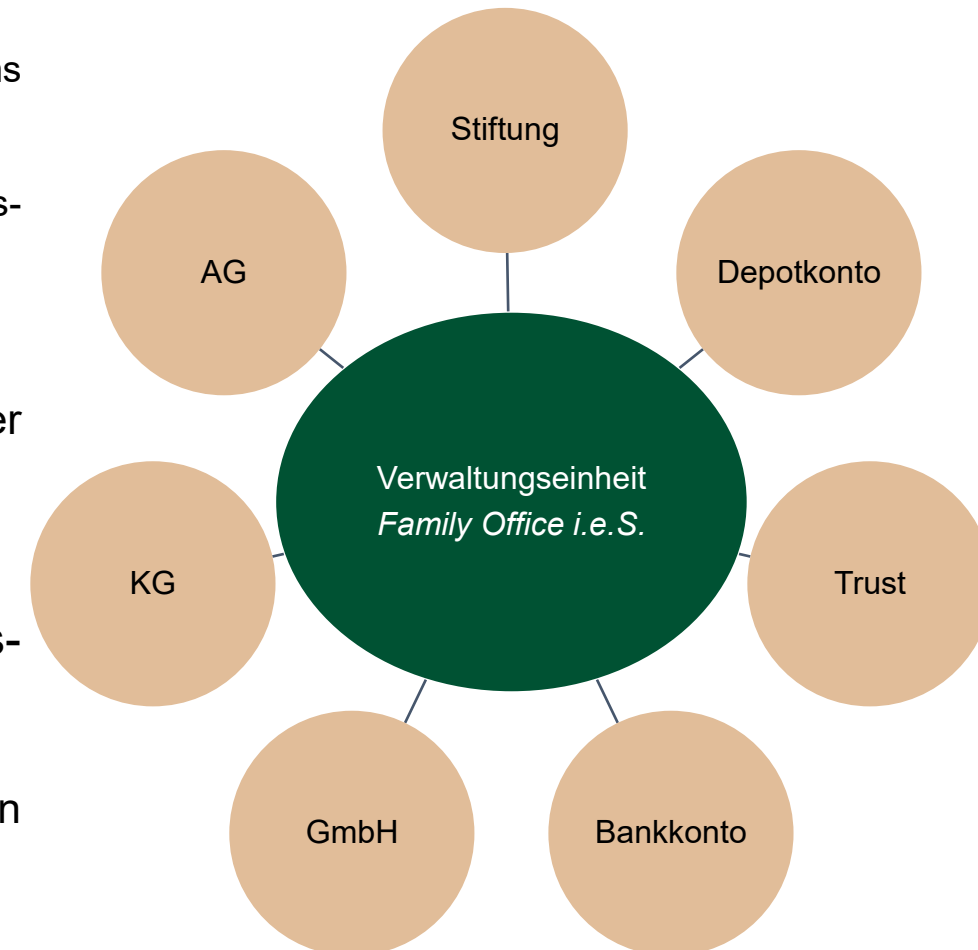
- Abteilung des Familienunternehmens & in Organisation des Familienunternehmens eingebettet oder
- Single Family Office in eigener Vermögensverwaltungs- oder Investmentgesellschaft organisiert

Organisation der Verwaltungseinheiten häufig als GmbH oder AG

- um eigenständige Geschäftsführung & Leitungsbefugnis im Interesse der Familie zu sichern

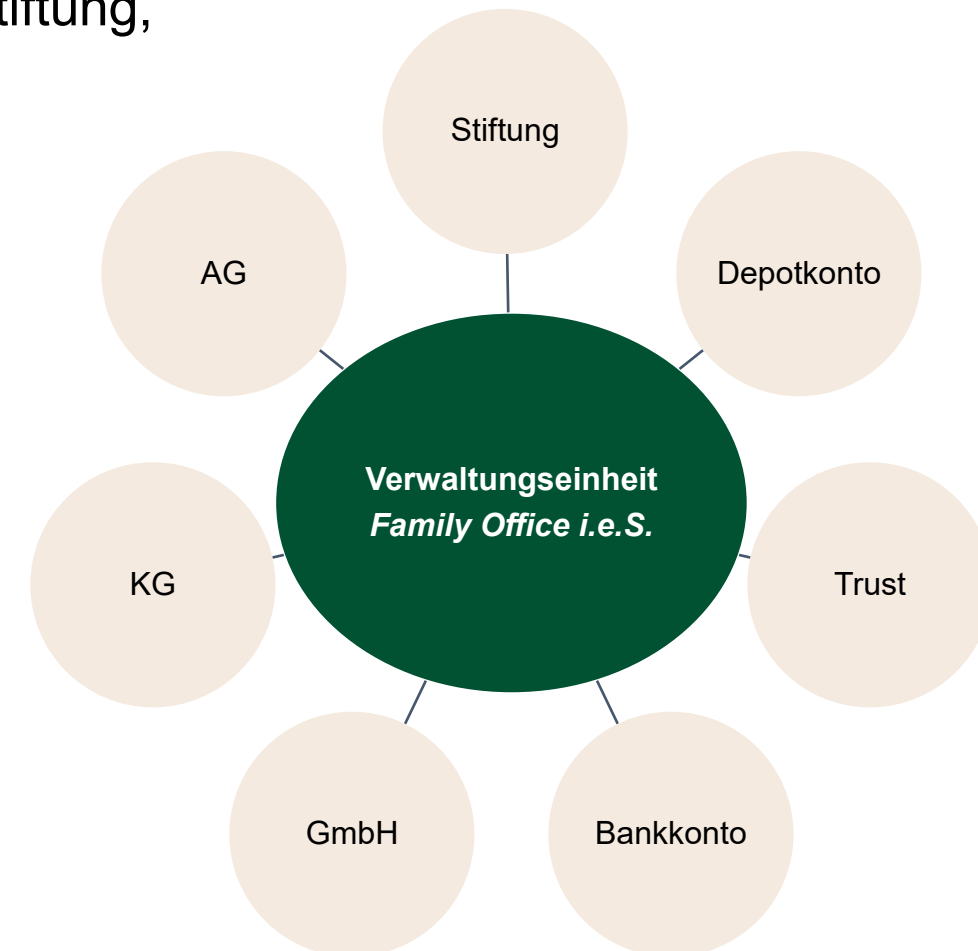
Rund um das Zentrum: je nach Vermögens-
gegenständen unterschiedliche Rechtsträger & Vermögensträger

- für die **bestmögliche Verwaltung** des unterschiedlich strukturierten Vermögens
- Ansiedlung der Rechts- & Vermögensträger häufig in **verschiedenen Ländern**



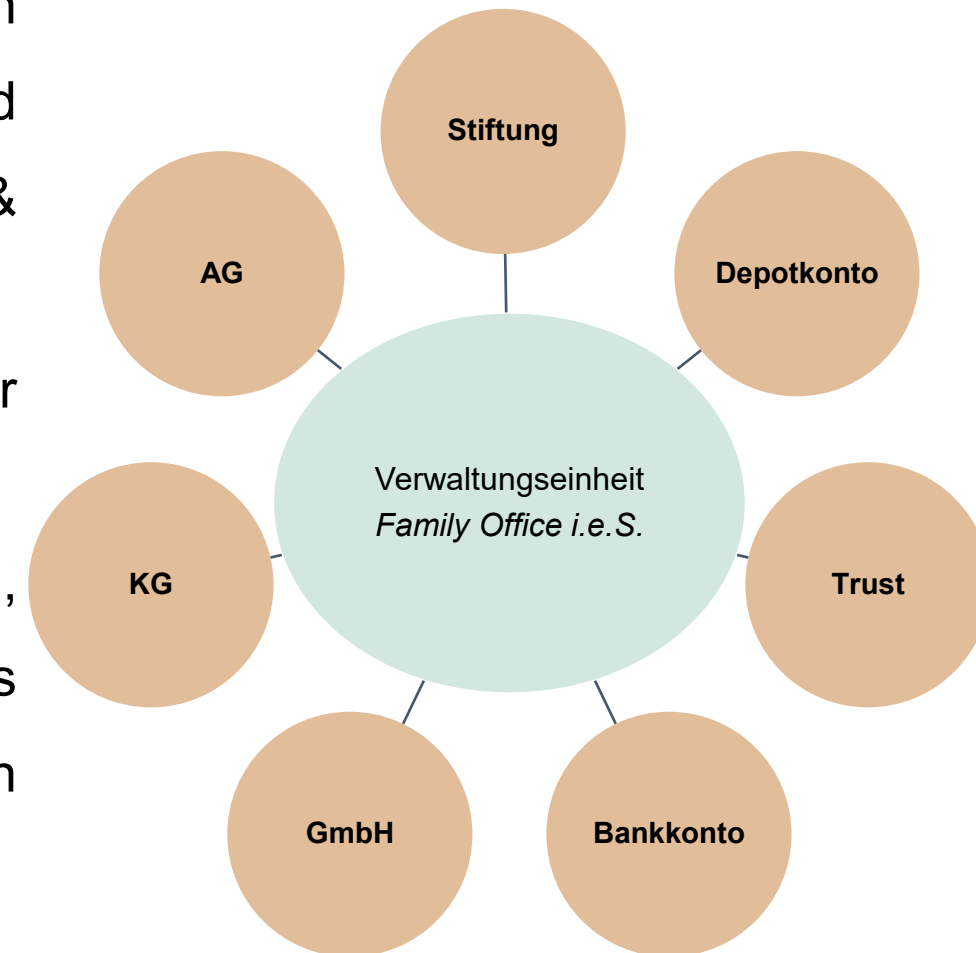
Family Office | Verwaltungseinheit

- Organisation der Verwaltungseinheit häufig als Privatstiftung, GmbH oder AG
- international gibt es neben Familienstiftungen und –gesellschaften auch Anstalten, Family Trusts oder Investmentfonds als Verwaltungseinheit
- Art und Dauer des Investments richtet sich nach der Struktur des Investors:
 - 100%iger Erwerb
 - Finanzierung mit Equity-Beteiligung und mit/ohne Exit
 - Finanzierung ohne Equity-Beteiligung mit Besicherung



Family Office | Rechts- & Vermögensträger I

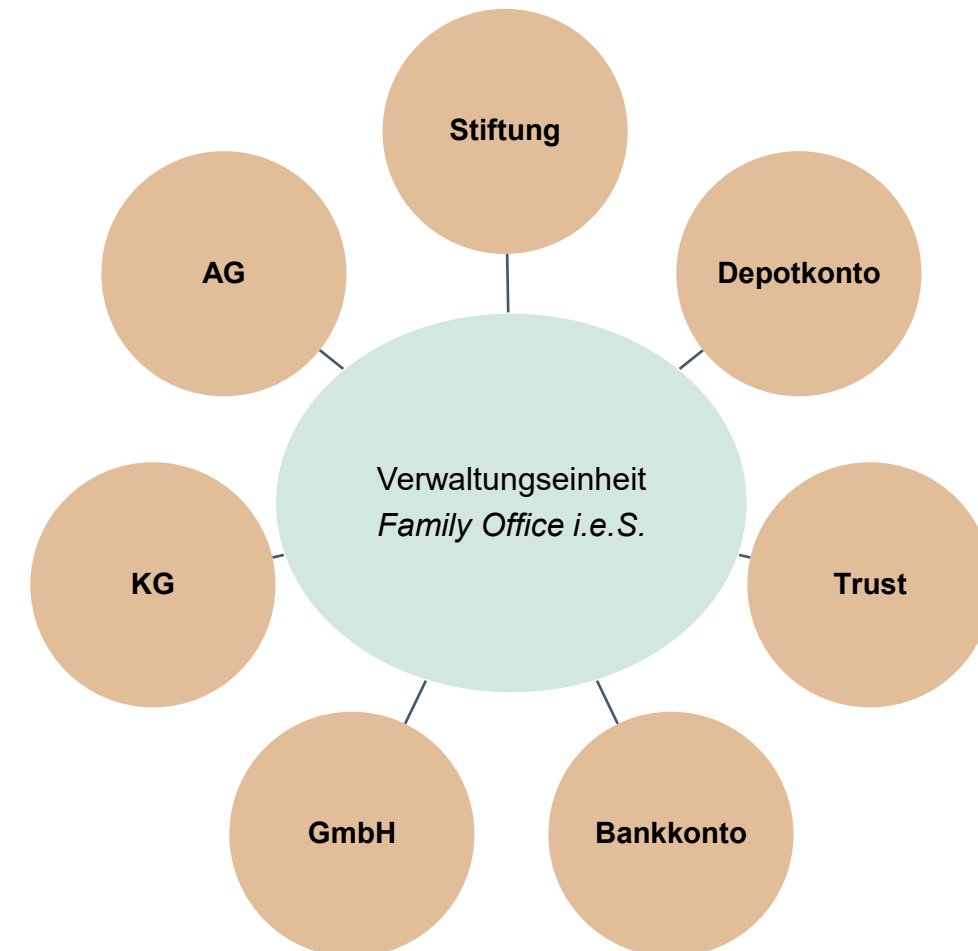
- Wahl des Rechts- und Vermögensträgers hängt davon ab, inwieweit eine **Einflussnahme** von Familie und Family Office als externe Einheiten gewünscht & rechtlich zulässig ist
- aus wirtschaftlicher Sicht ist die Möglichkeit der **Haftungsbeschränkung** relevant
- in der Praxis: häufig Gründung von (Privat)Stiftungen, Anstalten & Trusts oder Investmentfonds, die speziell als Vermögensträger konstituiert werden und die Anteile an Unternehmen & Anlagegesellschaften halten



Family Office | Rechts- & Vermögensträger II

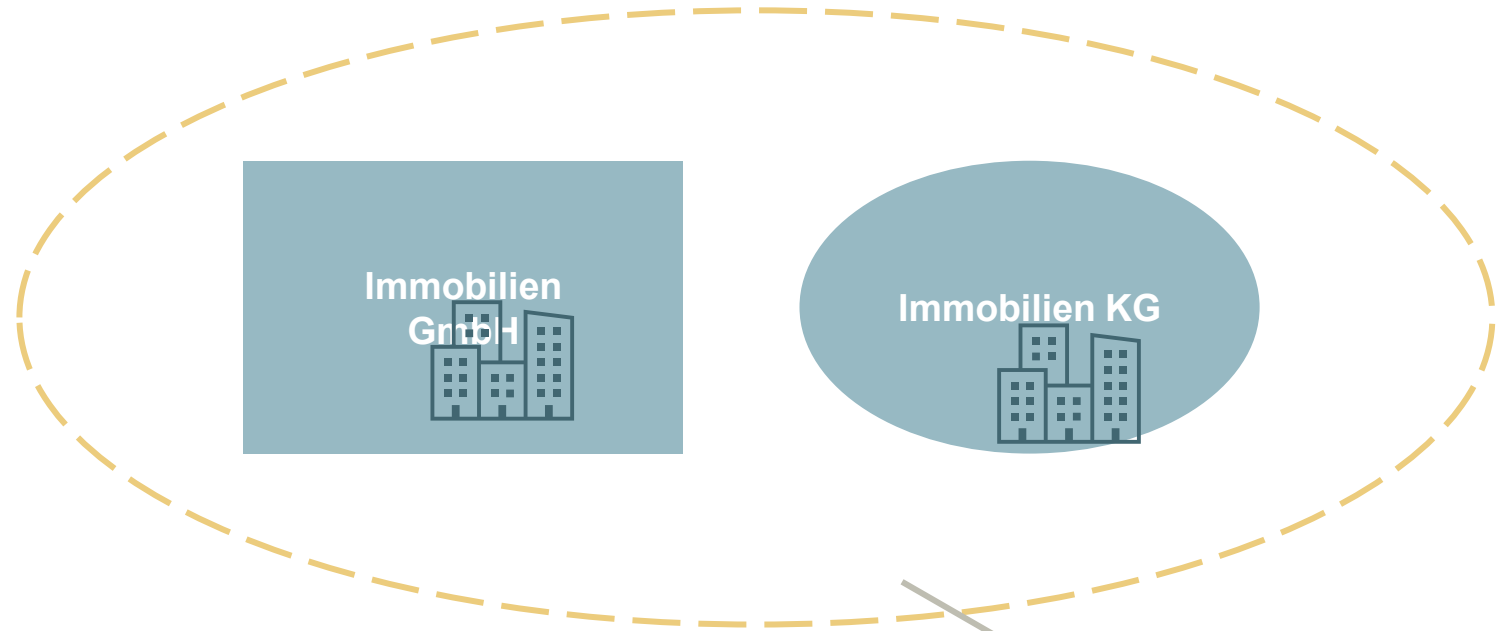
Primärinteressen bei der Wahl der Rechtsform sind:

- Sicherstellung von Fremdverwaltung
- Rechtssicherheit
- rechtliche Absicherung des Zugriffs auf gehaltenes Vermögen (insbesondere in Krisenzeiten)
- haftungsrechtliche Isolation des Vermögens der verschiedenen Vermögensträgern innerhalb desselben Family Office
- steuerliche Zielparameter



Ankauf | Erwerbsobjekt

Asset Deal



Share Deal

Share Deal – Asset Deal

Share Deal (Beteiligungserwerb)

Erwerb der **Gesellschaftsanteile an der Gesellschaft**, die die Liegenschaft hält oder das Unternehmen betreiben

Asset Deal

Erwerb der Liegenschaft oder des Unternehmens **vom Eigentümer oder der Gesellschaft**, die die Liegenschaft hält oder das Unternehmen betreibt

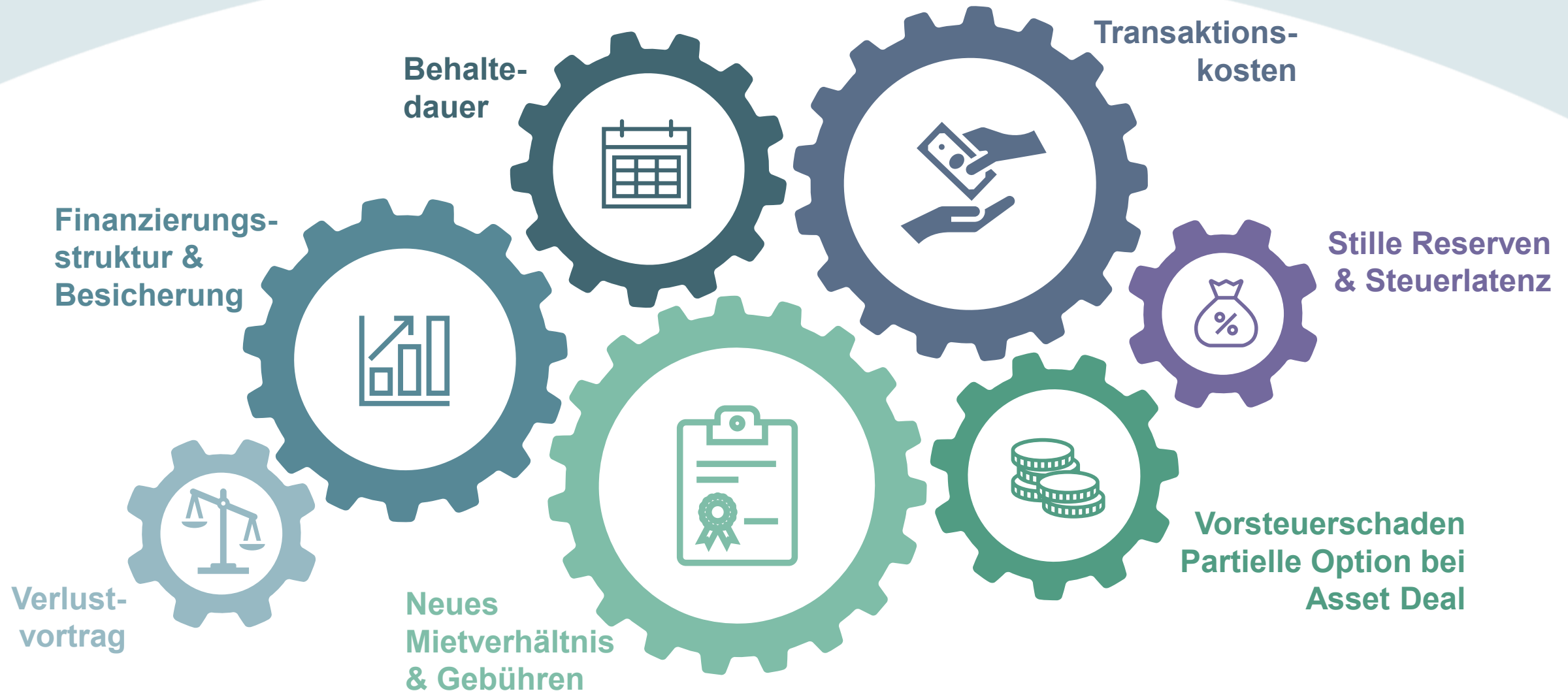
Unterschiede:

- Kaufgegenstand
- Umfang Due Diligence Prüfung
- Vertragspartner
- Übertragungstechnik
- Steuerliche Konsequenzen

Ausländische Rechtsträger | Due Diligence

- in der Praxis werden oft ausländische Rechtsträger einbezogen
 - u.a. aufgrund steuerlicher Vorteile
- Due Diligence Prüfung hinsichtlich wirtschaftlicher, rechtlicher, technischer, steuerlicher & finanzieller Verhältnisse ist durch ausländische Rechtsträger oft intensiver
 - zur Identifizierung von Risiken
- aufgrund steigender (rechtlicher) Relevanz der Prävention von Korruption & Geldwäscherei sind auch diese Aspekte zu berücksichtigen
- je nach Art des Unternehmenserwerbs liegt der Fokus bei der Due Diligence Prüfung auf verschiedenen Aspekten
 - Share Deal: die Gesellschaft im Vordergrund – Fokus auf Personen, Strukturen & Historie und Asset
 - Asset Deal: der Vermögenswert im Vordergrund – Fokus auf Einzelrechte am Asset & Übertragungsfähigkeit davon

Ankauf | Entscheidungstreiber



Ankauf | Transaktionskosten



Angleichung Share Deal an Asset Deal seit 1.7.2025

- Direkter Erwerb von 75% oder mehr der Anteile innerhalb von 7 Jahren
- Erfassung von mittelbaren Erwerben
- Erfassung von Erwerben durch eine Erwerbergruppe
- Erhöhung Grunderwerbsteuer bei Share Deals mit Immobiliengesellschaften auf 3,5%
- Erhöhung Bemessungsgrundlage bei Share Deals mit Immobiliengesellschaften auf „gemeinen Wert“



Ankauf | Verbleibende Vorteile Share Deal



GRUNDERWERBSTEUER

- Keine allfällige Erhöhung um die Umsatzsteuer von 20% im Vergleich zu einem Asset Deal mit Option zur Umsatzsteuer

BESTANDVERTRAGSGEBÜHREN

- Vermieter ändert sich nicht, wodurch spätere Nachträge oder Zusätze von denselben Vertragsparteien abgeschlossen werden können

GRUNDBUCH

- Keine Eintragungsgebühr von 1,1% vom Kaufpreis zzgl. allfälliger Umsatzsteuer

UMSATZSTEUER

- Bestehendes Errichterprivileg samt der damit verbundenen Optionsmöglichkeit bleibt erhalten
- Kein neues Mietverhältnis aus umsatzsteuerlicher Sicht (Alt-Mietverträge vor dem 1.9.2012 laufen weiter)
- Vorsteuerberichtigung auf historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten

Haltephase I Vermietung

Abschreibung

- Wohnzwecke: 1,5%
- Andere Zwecke: 2,5%

Beschleunigte Abschreibung

- 3-fache im ersten Jahr
- 2-fache im zweiten Jahr

Übergang von Verlustvortrag

- GmbH: ja
- Asset Deal und KG: nein

Steuersatz / Besteuerung

- GmbH: 23%
- Privatstiftung: 23%

Gruppenbesteuerung

- Nur bei GmbH
- Zurechnung der Ergebnisse bei KG an Gesellschafter

Erweiterte beschleunigte Abschreibung

- 3-fache in den ersten 3 Jahren
- Wohngebäude mit Fertigstellung zwischen 31.12.2023 und 1.1.2027
- Gebäudestandard Bronze *)

Privat- stiftung

GmbH (Familienholding)

Verkauf GmbH- Anteile

- Besteuerung: 23% (anrechenbare Zwischensteuer)
- Aufschub der Besteuerung durch Übertragung auf neue Beteiligung möglich
- Umsatzsteuerfrei
- Grunderwerbsteuer, aber keine Eintragungsgebühr

- Besteuerung: 23% und Steuerlatenz

- Umsatzsteuerfrei

- Grunderwerbsteuer, aber keine Eintragungsgebühr

- günstigere Transaktionskosten, aber Steuerlatenz

Verkauf KG- Anteile

- Besteuerung: 23%, keine Steuerlatenz
- Umsatzsteuerfrei
- Grunderwerbsteuer, aber keine Eintragungsgebühr

- Besteuerung: 23%, keine Steuerlatenz
- Umsatzsteuerfrei
- Grunderwerbsteuer, aber keine Eintragungsgebühr

- günstigere Transaktionskosten, aber keine Steuerlatenz

Verkauf Asset

- Besteuerung: 23%, keine Steuerlatenz
- Umsatzsteuerfrei, Optionsmöglichkeit
- Grunderwerbsteuer & Eintragungsgebühr

- Besteuerung: 23%, keine Steuerlatenz
- Umsatzsteuerfrei, Optionsmöglichkeit
- Grunderwerbsteuer & Eintragungsgebühr

- Höchste Transaktionskosten