



ÖFFENTLICHER NOTAR

Dr. Wolfgang Bäumel

Änderungen bei der Grunderwerbsteuer

Grunderwerbsteuer fällt bei fast jedem **Erwerb von Grundstücken** an. Unter „Grundstücke“ sind nicht nur Grund und Boden zu verstehen, sondern auch die darauf befindlichen Gebäude, und zwar auch dann, wenn sie auf fremden Grund stehen (z.B. auf gepachteten Grundstücken). Mit „fremdem“ Grund ist gemeint, dass er einem anderen Eigentümer gehört (nicht fremd in dem Sinn, dass man ihn nicht kennt). Gebäude auf fremdem Grund nennt man „Superädifikate“. „Grund und Boden“ können sein: Grundstücke aller Art, bebaut und unbebaut, landwirtschaftliche oder Baugrundstücke. Eigentumswohnungen und Reihenhäuser zählen ebenfalls dazu, denn auch mit diesen Objekten ist ein Grundanteil verbunden.

Der „**Erwerb**“ kann auf verschiedenste Weise erfolgen: Kauf, Tausch, Schenkung, Scheidungsvergleich, Erbschaft (außer das Grundstück wird gleich im Zug des Verlassenschaftsverfahrens verkauft), Versteigerung. Die Grunderwerbsteuer ist vom Erwerber zu bezahlen.

Grunderwerbsteuer früher:

Beim Erwerb von „**Fremden**“, das heißt nicht innerhalb der engeren Familie, betrug die Grunderwerbsteuer 3,5% der Gegenleistung, d.h. meistens vom Kaufpreis. Bei begünstigten **Familienangehörigen** (dazu zählten z.B. Ehegatten, eingetragene Partner, Lebensgefährten, Eltern, Groß-, Urgroßeltern, Kinder, Enkel, Urenkel, Stiefkinder, Adoptivkinder, Schwiegerkinder, nicht aber z.B. Geschwister, Neffen, Nichten) betrug die Steuer 2%.

Außerdem wurde die Grunderwerbsteuer im Familienkreis auf Grundlage des dreifachen Einheitswertes der Liegenschaft bemessen. Dieser war in der Regel erheblich niedriger als der wirkliche Wert, der sogenannte Verkehrswert.

Grunderwerbsteuer neu ab 1.1.2016:

Die Bemessungsgrundlage und der Steuersatz beim Erwerb unter Fremden blieb unverändert zur bisherigen Regelung, **im Familienkreis gibt es jedoch bedeutende Änderungen:**

Als Bemessungsgrundlage wird anstelle des dreifachen Einheitswertes der tatsächliche Wert, also der Verkehrswert eines Objektes herangezogen und der Steuersatz wird je nach Wert des Objektes von 2% auf 0,5% bis 3,5% geändert.

Bis zu einem Verkehrswert von € 250.000,- beträgt die Steuer 0,5%. Liegt der Verkehrswert zwischen € 250.000,- und € 400.000,- beträgt die Steuer bis zum Wert von € 250.000,- 0,5% und für den darüber liegenden Wert 2%. Für den € 400.000,- übersteigenden Teil des Verkehrswertes werden 3,5% berechnet.

Dies soll an folgenden Beispielen verdeutlicht werden:

- 1) Verkehrswert der Liegenschaft € 200.000,-: Steuer 0,5%, somit € 1.000,-.
- 2) Verkehrswert € 300.000,-: Steuer 0,5% von € 250.000,- = € 1.250,-; Steuer 2% von € 50.000,- = € 1.000,-; Steuer insgesamt daher € 2.250,-.
- 3) Verkehrswert € 500.000,-: Steuer 0,5% von € 250.000,- = € 1.250,-; Steuer 2% von € 150.000,- = € 3.000,-; Steuer 3,5% von € 100.000,- = € 3.500,-; Steuer insgesamt € 7.750,-.

Wie kommt man nun zum Verkehrswert einer Liegenschaft? Es gibt die Möglichkeit der Erstellung eines Schätzungsgutachtens oder der Verwendung des jährlich erscheinenden Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer. Auch der Kaufpreis „vergleichbarer“ Liegenschaften kann herangezogen werden, falls es einen derartigen Vergleichspreis gibt. Weiters gibt es noch eine Methode, den Verkehrswert auf Basis des sogenannten „Bodenwertes“ zu berechnen.

Als Bemessungsgrundlage der gerichtlichen Eintragungsgebühr wird bis heute (Juni 2016) noch der dreifache Einheitswert herangezogen. Wahrscheinlich wird es aber auch hier in absehbarer Zeit zu einer Verteuerung kommen.

Änderungen bei der Immobilienertragsteuer

Nicht nur bei der Grunderwerbsteuer stehen Änderungen bevor, auch bei der vor drei Jahren eingeführten, den Verkäufer treffenden Immobilienertragsteuer (kurz ImmoESt genannt) wird es Verteuerungen geben: So wird der Steuersatz, wenn der aktuelle Kaufpreis mit dem früheren Kaufpreis verglichen wird und auf diese Art der „Gewinn“ ermittelt wird, anstelle bisher 25 % neu 30% betragen. Außerdem wird in Zukunft auf die Inflation, die bisher teilweise in Form eines „Inflationsabschlages“ berücksichtigt wird, überhaupt nicht mehr Bedacht genommen. Liegt der letzte ENTGELTLICHE Erwerb vor dem 31.3.2012, kann wie bisher die Steuer in Form eines Pauschalbetrages vom Kaufpreis berechnet werden. Die Höhe dieser Steuer beträgt derzeit 3,5%, in Zukunft 4,2%. Bei Grundstücken, bei denen die Umwidmung in Bauland nach dem letzten entgeltlichen Erwerb und nach 1987 erfolgte, beträgt die ImmoESt bisher 15%, neu 18%. KEINE ÄNDERUNGEN wird es bei den beiden Hauptwohnsitzbefreiungen geben: Diente das verkaufte Objekt als Hauptwohnsitz, muss es der Verkäufer entweder a) von der Anschaffung bis zum Verkauf durchgehend, und diese Frist muss noch dazu mindestens zwei Jahre betragen, oder b) innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Verkauf zumindest fünf Jahre durchgehend, benützt haben. Unter Hauptwohnsitz wird der Mittelpunkt der Lebensinteressen verstanden. Dieser kann durch Meldezettel und eventuell auch durch Stromrechnungen, Zeugenaussagen, Fotos etc. nachgewiesen werden. Der Meldezettel alleine ist nicht immer Beweis genug. Es kommt auf die Umstände des Einzelfalles an.