

30.11.2015

Steuerreform Grunderwerbsteuer

Sehr geehrte Damen und Herren!
Liebe Klienten!

Wie Sie wissen, oder möglicherweise bei unseren Fachvorträgen bzw aus den Medien erfahren haben, wird es ab 1.1.2016 bei unentgeltlichen Liegenschaftsübertragungen sowie Übertragungen von Liegenschaften innerhalb der Familie wesentliche Änderungen bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer geben.

Bis zum 31.12.2015 wird bei der Übertragung von Liegenschaften innerhalb der Familie die Grunderwerbsteuer vom – in der Regel niedrigen – dreifachen Einheitswert bemessen und der anzuwendende Steuersatz beträgt 2 %.

Ab 1.1.2016 wird die Grunderwerbsteuer bei allen unentgeltlichen Übertragungen vom Grundstückswert berechnet, welcher sich eher am tatsächlichen Wert einer Liegenschaft orientieren soll. Der Grundstückswert kann aus dem Immobilienpreisspiegel abgeleitet, mittels Gutachter nachgewiesen oder auf Basis des Bodenwertes zuzüglich Werts des Gebäudes berechnet werden. Folgender Stufentarif wird in Zukunft zur Anwendung kommen:

Grundstückswert in EUR	Steuersatz
bis 250.000	0,5 %
für die nächsten 150.000	2,0 %
darüber hinaus	3,5 %

Übertragungen innerhalb der Familie gelten stets als unentgeltlich, womit ab 1.1.2016 stets die oben beschriebenen Regelungen anzuwenden sind.

Bei entgeltlichen Übertragungen außerhalb der Familie ergeben sich bei der Grunderwerbsteuer keine Änderungen und der Steuersatz beträgt weiterhin 3,5 % vom Wert der Gegenleistung (Kaufpreis). Eine Anpassung gibt es jedoch bei der Immobilienertragsteuer, welche von bisher 25 % auf 30 % angehoben werden wird.

(Auch bei der Übertragung von Betrieben sowie Umgründungen ergeben sich durch die Steuerreform 2015/2016 ab 1.1.2016 Änderungen bei der Grunderwerbsteuer.)

Empfehlung

Da das **Verhältnis zwischen Einheits- und Grundstückswert** bei einzelnen Liegenschaften **sehr stark variieren** kann, lässt sich **keine allgemeine Aussage** darüber treffen, ob mit einer **Übertragung im Jahr 2015 ein steuerlicher Vorteil** erzielt werden kann. Wird bereits mit dem Gedanken gespielt, in nächster Zeit eine Immobilie innerhalb der Familie zu übergeben, empfehlen wir, eine Vergleichsrechnung für die alte und neue Rechtslage durchzuführen bzw einen Termin für die gemeinsame Erstellung der Berechnung mit uns zu vereinbaren.

Für weitere Fragen und die konkrete Umsetzung stehen Ihnen StB Dr. Thomas Röster (thomas.roester@accurata.at) oder Mag. Christoph Schnetzer (christoph.schnetzer@accurata.at) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Steuerberater der Accurata Wirtschaftstreuhandgruppe

