

# Steuerreform 2015 – Was kommt neu?

## Grunderwerbsteuer

Künftig soll bei allen Übertragungen grundsätzlich der Wert der Gegenleistung, mindestens der von einem vom gemeinen Wert (Verkehrswert) abgeleitete Grundstückswert, die Bemessungsgrundlage sein.

Der neue Tarif der Grunderwerbsteuer stellt sich grundsätzlich wie folgt dar:

- a. Für unentgeltliche Erwerbe gilt folgender Stufentarif:

Wert der Immobilie	Steuersatz neu
unter € 250.000,00	0,5 %
von € 250.001,00 bis € 400.000,00	2 %
über € 400.000,00	3,5 %

- b. Für die Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes sind Erwerbe zwischen denselben natürlichen Personen innerhalb der letzten fünf Jahre zusammenzurechnen.
- c. Bei Übertragungen von Immobilien im Rahmen einer begünstigten (z.B. altersbedingten) unentgeltlichen Betriebsübertragung soll der Freibetrag von bisher € 365.000,00 auf € 900.000,00 erhöht werden. Für den darüber hinausgehenden Wert der unentgeltlichen Übertragung ist der Stufentarif anzuwenden, jedoch maximal 0,5 % vom Grundstückswert der Immobilie.
- d. Bei bestimmten Vorgängen von Gesellschaften (z. B. Anteilsvereinigung) oder Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz, wenn die Steuer nicht vom Einheitswert zu bemessen ist, beträgt der Steuersatz 0,5 %.
- e. Bei bestimmten Erwerben betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, bei denen die Steuer vom Einheitswert zu berechnen ist, beträgt der Steuersatz 2 %.
- f. In allen übrigen Fällen beträgt die Steuer 3,5 %.

## Immobilienwertsteuer

Künftig soll die Immobilienwertsteuer 30 % betragen (derzeit: 25 %). Die Hauptwohnsitz- und Herstellerbefreiung werden bleiben. Der Inflationsabschlag soll ab 2016 entfallen.

Im Rahmen der Steuerreform wird die Übertragung von Wohnungen und Grundstücken an Familienmitglieder künftig anders besteuert. Finanzminister Hans Jörg Schelling (ÖVP) gab nach dem Ministerrat neue Details dazu bekannt.

### Steuerfrei bis 150 m<sup>2</sup> unter Partnern

So soll künftig die Übertragung einer Wohnung zwischen Ehepartnern oder eingetragenen Partnern (als gemeinsamer Hauptwohnsitz) bis zu einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> steuerfrei sein. Das gelte sowohl im Todesfall als auch unter Lebenden, so Schelling. Besteuert soll nur jene Fläche werden, die über dieser Grenze von 150 m<sup>2</sup> liegt; bei einer 180 m<sup>2</sup> großen Wohnung wird also für 30 m<sup>2</sup> Grunderwerbsteuer fällig.

Als Basis der Besteuerung wird ab 2015 statt des dreifachen Einheitswertes der Verkehrswert einer Liegenschaft herangezogen. Für Wohnungen bis zu einem Wert von 250.000 Euro bedeute dies zumeist eine Verbilligung, so Schelling. Denn bis zu diesem Wert gilt eine Steuer von 0,5 Prozent auf den Verkehrswert statt zwei Prozent auf den dreifachen Einheitswert. Für einen Wohnungswert zwischen 250.000 und 400.000 Euro gelten zwei Prozent, darüber 3,5 Prozent.

## **Preisspiegel der WKÖ könnte als Basis dienen**

Die Berechnung der Verkehrswerte soll unbürokratisch von Notaren vorgenommen werden können, versprach Schelling. Dazu werde per Vorordnung ein Immobilienspiegel festgelegt, in Überlegung sei jener der Wirtschaftskammer, dessen Tarife als Basis dienen. Der Notar muss dann nur noch individuelle Besonderheiten der Wohnung berücksichtigen, um den Verkehrswert zu bestimmen. Die Notare äußerten aber bereits vor einigen Wochen Bedenken, dass in Zukunft ohne Sachverständigen-Gutachten keine Übertragung mehr möglich sein werde (siehe "Nachlese").

Die Nebenkosten für die Wohnungsübertragung sollen sich durch die Verteuerung der Schenkungs/Erbschaftssteuer auf Immobilien nicht ändern, da sie auf den Gerichtsgebühren aufsetzen. Auch die jährlich von allen zu entrichtende Grundsteuer soll von der Umstellung der anlassbezogenen Grunderwerbsteuer nicht berührt werden. (red/APA, 20.5.2015)

## **Verkehrswert statt Einheitswert - Immo-Wirtschaft rechnet wegen höherer Immobilienwertsteuer mit Preisschub**

Die Regierung will im Zuge der Steuerreform die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bei Erbschaften oder Schenkungen ändern. Die Steuer soll sich ab Anfang 2016 nicht mehr am Einheitswert, sondern am Verkehrswert einer Liegenschaft orientieren (Details siehe unten).

Notare stehen dem allerdings skeptisch gegenüber. Eine Bemessung anhand des Verkehrswertes werde nämlich bei jeder Übertragung die Einholung eines Sachverständigen-Gutachtens notwendig machen, meint der Präsident der Notariatskammer, Ludwig Bittner.

Und ein solches Gutachten kostet meist zumindest 1.000 Euro, oft auch wesentlich mehr - abhängig vom Umfang der Leistungen, sagt Anton Holzapfel, Geschäftsführer des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI) zu [derStandard.at](http://derStandard.at).

## **Sachverständiger wird zum Regelfall**

Derzeit seien Sachverständige bei Erbschaften in der Regel nur im Falle von Unstimmigkeiten zwischen den Erben involviert, erklärt Bittner. Künftig werden Familien bei Übertragungen kaum um einen Sachverständigen herumkommen, um gegenüber dem Finanzamt abgesichert zu sein, so Bittner weiter. Der Kammer-Präsident würde eher eine Regelung empfehlen, die eine "kursorische Bewertungsmethode" darstellt, also "eine Methode einer pauschalen Liegenschaftsbewertung - etwas, wo der Bürger darauf vertrauen kann, dass er auf der sicheren Seite ist".

Auch Heinz Harb der für die ÖVP in der Steuerreformkommission tätig war, sieht die Festmachung am Verkehrswert kritisch, da dies Zusatzkosten bedeutet. Alternativ hätte man die Bewertung an gewerbliche Datenbanken knüpfen können, in welchen die durchschnittlichen Immobilienpreise einer bestimmten Gegend abgebildet sind. Hier sei aber fraglich, ob dann die konkrete Immobilie mit dem Durchschnittswert der umliegenden zusammenpasst. Sinnvoller wäre es laut Harb gewesen, die Einheitswerte neu zu bewerten, wie es bereits bei land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften geschehen ist. Dies wäre "wahrscheinlich der gute Weg gewesen, aber mit einem Kostenaufwand verbunden".

## **Verkehrswert als Bemessungsgrundlage**

Geplant ist laut den Steuerreform-Plänen der Regierung, die Bemessungsgrundlage vom (günstigeren) dreifachen Einheitswert auf den Verkehrswert (= den Marktwert) umzustellen. Gleichzeitig sollen Familienangehörige künftig statt des derzeit geltenden Steuersatzes von zwei Prozent einer gestaffelten Besteuerung unterliegen: Vermögensteile bis zur Höhe von 250.000 Euro würden nach den bisher bekannten Plänen mit 0,5 Prozent besteuert, Teile zwischen 250.000 und 400.000 Euro mit 2 Prozent, und Teile über der Grenze von 400.000 Euro mit 3,5 Prozent.

Bittner erwartet jedenfalls aufgrund der Neuregelung, dass es heuer zu einer Zunahme von Übertragungen kommen wird. Betroffenen empfiehlt er aber zu keinen voreiligen Schritten: "Nur wegen der Steuer etwas zu übertragen, sollte man sich gut überlegen", so sein Ratschlag.

## Immobilienwirtschaft rechnet mit Preisschub

Gleichzeitig hebt die Regierung auch die Immobilienertragsteuer (ImmoEst) an, und zwar von 25 auf 30 Prozent. Die Preise für Wohnungen und Häuser könnten deshalb jedenfalls zusätzlich steigen. "Eventuell will das der Verkäufer im Kaufpreis abgebildet haben", sagt der Geschäftsführer des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI), Anton Holzapfel.

Die Überwälzung der Kosten auf die Käufer dürfte nicht allzu schwierig sein. Denn auf dem Immobilienmarkt herrscht jetzt schon Angebotsknappheit. "Jeder, der nicht verkaufen muss, verkauft nicht", so Holzapfel. Denn die Veranlagungsalternativen zu Immobilien seien "nicht so toll", meinte er unter anderem in Bezug auf die niedrigen Sparsbuchzinsen.

Die Immobilienertragsteuer ist für Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken (Grund und Boden, Gebäude und grundstücksgleiche Rechte wie z. B. Baurechte) zu bezahlen. Besteuert wird die Differenz aus Anschaffungskosten und Verkaufserlös. Steuerfrei bleibt der Verkauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn es sich dabei um den Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen handelt. Dies gilt, sofern man seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung durchgehend für mindestens zwei Jahre in dem Objekt gewohnt hat. Außerdem kommt die Hauptwohnsitzbefreiung auch dann zum Tragen, wenn der Abgeber innerhalb der letzten zehn Jahre (vor der Veräußerung) mindestens fünf Jahre durchgehend im betreffenden Haus oder der betreffenden Wohnung als Hauptwohnsitzer gemeldet war. (APA/mapu, derStandard.at, 17.3.2015)

## Grunderwerbsteuer: Haus verschenken oder nicht wird zur Lotterie

*Analyse | Eric Frey; 17. März 2015*

**Wer heuer noch rasch eine Immobilie übergibt, muss bei späterem Verkauf mehr als die Grunderwerbsteuer zahlen. Am teuersten aber ist der plötzliche Tod**

Wien – Sollen ältere Haus- und Wohnungsbesitzer noch schnell in diesem Jahr ihre Immobilie an Kinder oder andere Erben verschenken, um der Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu entgehen? Das hängt von den genauen Umständen ab, sagen Steuerberater – etwa wo die Immobilie liegt, wie wertvoll sie ist, wie viele Erben es gibt, ob man selbst bis zum Lebensende darin wohnen will und Kinder später das Haus übernehmen werden.

Derzeit fällt bei einer Erbschaft oder Schenkung eine Grunderwerbsteuer (GrESt) von zwei Prozent an, die nach dem dreifachen Einheitswert berechnet wird. Ab 2016 beträgt die GrESt ab einer Schwelle von 400.000 Euro 3,5 Prozent des Verkehrswerts, der in den meisten Regionen – vor allem in den Ballungszentren – deutlich höher ist als der dreifache Einheitswert.

Allerdings wird die neue GrESt gestaffelt und beträgt unter einem Schwellenwert von 250.000 Euro nur noch 0,5 Prozent. Wird ein Haus an mehrere Kinder verschenkt oder vererbt, dann gilt diese Schwelle für jeden einzelnen Erbteil – und könnte dadurch auch bei teureren Objekten zum Tragen kommen.

Bei günstigen Immobilien in Gebieten wie dem Burgenland oder dem Waldviertel, wo die Preise in den vergangenen Jahren nicht stark gestiegen sind, könnte man ab kommendem Jahr sogar weniger Steuer zahlen als jetzt.

### Zwölfmal Einheitswert ist die Schwelle

Bei Häusern und Wohnungen in den Städten oder etwa im Wiener Speckgürtel schaut die Rechnung anders aus. Dort steigt die GrESt im nächsten Jahr fast sicher an. Roland Rief geht davon aus, dass sich eine vorgezogene Schenkung bei einem Einheitswert, der weniger als ein Zwölftel des Verkehrswertes beträgt, jedenfalls auszahlt. "Dann geht die Rechnung zugunsten von 2015 aus", sagt er dem STANDARD.

Üblicherweise wird in solchen Fällen den Eltern ein Wohnrecht oder Fruchtgenussrecht, das eine Vermietung erlaubt, bis zu deren Lebensende eingeräumt.

### Behalten oder verkaufen, das ist die Frage

Aber diese Überlegungen gelten nur für den Fall, dass die Immobilie längerfristig im Familienbesitz bleiben soll. Denkt man hingegen jetzt schon an einen Verkauf, weil die Kinder etwa anderswo leben, schaut die Rechnung anders aus.

Denn wer seinen Hauptwohnsitz zu Lebzeiten veräußert, zahlt keine Immobilienertragsteuer (ImmoESt). Die beträgt bei Altimmobilien derzeit 3,5 Prozent und wird 2016 auf 4,2 Prozent steigen. Das ist jedenfalls mehr als die GeSt, die beim Erben und Schenken auch ab kommendem Jahr anfallen wird.

Für Erben gilt die Hauptwohnsitzbefreiung nicht, sie müssen die Steuer im Falle eines Verkaufs bezahlen. Dazu kommt die GrESt von 3,5 Prozent, die allerdings im Normalfall vom Käufer getragen wird.

### Verkaufen und das Geld vererben ist am günstigsten

Am besten steigen Familien aus, wenn die Eltern die Immobilie zu Lebzeiten verkaufen, um etwa in ein betreutes Wohnen zu ziehen, den Erlös aufs Sparbuch legen und das Vermögen dann später steuerfrei vererben.

Am teuersten wird es in Zukunft sein, wenn ein Haus nach dem Ableben des Eigentümers vererbt und von den Erben verkauft wird. Dann fällt beim Erben die GrESt (bis zu 3,5 Prozent) an und beim Weiterverkauf sowohl die ImmoESt (4,2 Prozent) als auch eine weitere 3,5-Prozent-GrESt.

### Der unerwartete Tod ist teuer

"Die billigste Variante ist es, wenn man den Verkauf zu Lebzeiten schafft und in den Genuss der Hauptwohnsitzbefreiung kommt", sagt Rief. "Tritt jedoch zuvor der Tod unerwartet ein, dann landet man in der teuersten Variante." Der Tod wird für Eigenheimbesitzer und deren Erben durch die neue Steuergesetzgebung auch zu einer finanziellen Lotterie.

Dazu kommt: In vielen Familien sind die Eltern zwar zu einer Schenkung des Eigenheims an ihre Kinder bereit, aber keinesfalls zu einer Veräußerung zu Lebzeiten, erzählt Rief aus der eigenen Beratungspraxis. Und in diesen Fällen zahle sich eine vorgezogene Schenkung in diesem Jahr meist aus.

Für Ihre Fragen und Beratungsgespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Steller Immobilien-Treuhand GmbH  
Maximilianstraße 8a  
4600 Wels  
Österreich

Tel: +43 07242 45170  
Fax: +43 07242 45170-22



**Wirtschaftstreuhand GmbH**  
**Wirtschaftsprüfung & Steuerberatungsgesellschaft**  
Kalvarienberggasse 10a, 4600 Wels  
Telefon: (07242) 41 601-0  
Fax: (07242) 41 604  
E-Mail: [office@partner-treuhand.at](mailto:office@partner-treuhand.at)  
[www.partner-treuhand.at](http://www.partner-treuhand.at)