

R E C H T S A N W A L T
DR. RAINER BLASBICHLER

A - 1180 WIEN, GERSTHOFER STR. 4
(Eingang Bäckernbrünnlgasse 1)
Anwaltliches Treuhandbuch RAK Wien

TEL: +43/1/ 479 21 22 FAX:DW-10
MAIL: kanzlei@blasbichler.at
WEB: www.blasbichler.at

STEUERREFORM 2015

Grunderwerbsteuer/Schenkung

BGBl. 118/2015

(ab 01.01.2016)

Mit der Steuerreform 2015 wurde zwar **keine Erbschafts- und Schenkungssteuer** eingeführt, jedoch die Belastung durch die Grunderwerbsteuer für **Schenkungen** im **Familienbereich** stark **erhöht**: Statt – wie bisher – der dreifache „Einheitswert“ (EW) wird ab 2016 der echte „Grundstückswert“ (d. h. Verkehrswert) als Bemessungsgrundlage herangezogen.

Die u. U. drastischen Auswirkungen sind aus folgendem Zahlenbeispiel ersichtlich:

Grundstückswert (Verkehrswert) € 1.000.000,00

Einheitswert € 100.000,00

(diese Relation ist im konkreten Zahlenbeispiel zwar willkürlich angenommen:

Tatsächlich kommen ähnliche Relationen – hier Einheitswert zum Verkehrswert 1:10 – in der Praxis – oft sogar noch krasser - vor).

Grunderwerbsteuer:

a.) bisher: 2,0 % vom dreifachen EW (300.000,00) € 6.000,00

b.) **neu**:

folgende Staffelung kommt zur Anwendung:

bis 250.000,00	0,5 % =	€ 1.250,00	
250.000,00 bis 400.000,00	2,0 % =	€ 3.000,00	
400.000,00 bis 1.000.000,00	3,5 % =	<u>€ 21.000,00</u>	
		€ 25.250,00	€ 25.250,00

Die analoge Erhöhung der **Gebühren** für die Grundbuchseintragung (bisher 1,1 % vom dreifachen EW) wurde bisher nicht durchgeführt, jedoch muss auch damit gerechnet werden. In jedem Einzelfall müssen also die konkreten Werte (EW und Verkehrswert) herangezogen und ausgerechnet werden, wie hoch die Mehrbelastung ab 2016 ausfallen wird.

Zur Vermeidung dieser Verteuerung müsste noch bis Jahresende 2015 die Schenkung an Familienmitglieder durchgeführt werden.

Immobilienwertsteuer/Erhöhung

Mit der Steuerreform 2015 wurde die IMMO-EST bei Grundstücksveräußerungen nach dem 31.12.2015 auf 30 % (bis dahin 25 %) des Veräußerungsgewinnes (Veräußerungskosten minus Anschaffungskosten) erhöht. Bei Grundstücken, die vor dem 01.04.2002 angeschafft wurden („Altvermögen“), steigt der Steuersatz sohin auf 4,2 % (bisher 3,5 %), bei Liegenschaften, die nach dem 31.12.1987 in Bauland umgewidmet wurden, auf 18 % (bisher 15 %). Der Inflationsabschlag (bisher war ein Abschlag von 2 % der Einkünfte ab dem 11. Jahr nach der Anschaffung, maximal 50 % der Einkünfte, möglich) wird gestrichen.