

Immobilienübertragung ab 2016 teurer?

Ab 1. Jänner 2016 ändert sich jedenfalls die Grunderwerbssteuer (GrEst) und die Immobilienertragssteuer. Ein Beispiel: Der **Vater schenkt seiner Tochter** ein saniertes **Wochenendhaus** samt großem Grundstück. Der Einheitswert (EW) beträgt € 28.000,- und daher die GrEst € 1.680,- (3-facher EW x 2% im Familienverband).

Ab 1.1.2016 beträgt der Stufentarif für Schenkungen:

Grundstückswert in €	Steuersatz
Für die ersten € 250.000,-	0,5 %
Für die nächsten € 150.000,-	2,0 %
Darüber hinaus	3,5 %

ABER die GrEst wird nicht mehr vom 3-fachen EW sondern vom **erheblich höheren „Grundstückswert“** (Verkehrswert) berechnet. Dieser wird einem Immobilienpreisspiegel entnommen oder es muss ein Schätzgutachten durch einen Sachverständigen erstellt werden. In unserem Beispiel beträgt der Verkehrswert des Wochenendhauses € 290.000,- die GrEst daher € 2.050,- (= 0,5% von 250.000 + 2% von 40.000);

Die Grundstückswerte aller „unentgeltlichen“ Erwerbe innerhalb der **letzten fünf Jahre** zwischen denselben natürlichen Personen (oder bei wirtschaftlicher Einheit – beide Eltern schenken an ihre Kinder) müssen für den Staffeltarif zusammengerechnet werden. Schenkt im obigen Beispiel nach 3 Jahren die Mutter der Tochter einen Wald (Verkehrswert € 140.000,-) so beträgt die Steuer hierfür € 3.250,- (= 2% für restl. 110.000,- auf die 300 TEUR und 3,5 % für verbleibende 30.000).

Bei **Grundstücken in der Land- und Forstwirtschaft** (familiäre Betriebsübergabe) wird wegen der im Jahr 2015 eingeführten neuen Einheitswerte an der bis-

herigen Besteuerung (2 % vom EW) festgehalten.

Die Immobilienertragssteuer von den Einkünften (=Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und bereinigten Anschaffungskosten) beim Verkauf wird von 25 Prozent wird **auf 30 Prozent angehoben**. Bei Veräußerung von „Altvermögen“ (Anschaffung von 2002) steigt damit die Pauschale von 3,5% auf 4,2%.

Wir empfehlen daher, wenn Liegenschaftsübertragungen in nächster Zeit beabsichtigt sind, noch dieses Jahr einen Rechtsanwalt, Steuerberater oder Notar zu kontaktieren, damit dieser steuerliche Auswirkung berechnet – notwendige Unterlagen hierfür: Einheitswertbescheid, Grundbuchsauszug, m²-Preise für Wald, Wiese, Acker, bebaute und unbebaute Grundstücke.

Wenn der **Schenkungsvertrag** bis zum 31.12.2015 zu **unterschreiben** ist, ist hierfür noch die Besteuerung 2015 anzuwenden. Obwohl die Zahl der Vertragserrichtungen derzeit bei den Beratern um ca. 20% bis 40% zunimmt, ist eine Übertragung im heurigen Jahr noch möglich