

Kolumne

Erben, vererben, übertragen — das ist hier die Frage

Die Berechnung der Grunderwerbsteuer (GrESt) wird bei unentgeltlichen Übertragungen künftig vom sogenannten Grundstückswert erfolgen.

Der Grundstückswert ist entweder aus einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abzuleiten oder auf Basis des dreifachen Bodenwerts nach BewG zuzüglich Wert des Gebäudes zu berechnen. Wird durch ein Gutachten ein niedrigerer gemeiner Wert nachgewiesen, kann dieser angesetzt werden. Details sollen noch geregelt werden. Bei allen unentgeltlichen Übertragungen kommt der folgende Stufen tarif zur Anwendung: Bis zu einem Grundstückswert von 250.000 € beträgt der Steuersatz 0,5 %, für die nächsten 150.000 € 2,0 % und darüber hinaus 3,5 %.

Neu ist, dass diese Regelung nicht nur auf unentgeltliche Übertragungen im engen Familienverband anzuwenden ist, sondern ganz allgemein für alle unentgeltlichen Übertragungen gilt, somit z. B. auch für Zuwendungen von Grundstücken an Privatstiftungen oder Schenkungen an fremde Dritte. Unentgeltliche Übertragungen zwischen denselben natürlichen Personen innerhalb von fünf Jahren werden zusammengerechnet, damit der Stufen tarif durch Aufspaltung von Übertragungen nicht mehrfach

angewendet werden kann. Die Grunderwerbsteuer kann auf Antrag auf zwei bis fünf Jahre verteilt bezahlt werden (mit Zuschlägen von vier bis zehn Prozent).

Beispiel: Die Eltern schenken das ihnen je zur Hälfte gehörende Einfamilienhaus ihrem Kind (Grundstückswert 300.000 €). Die GrESt beträgt nach dem neuen Stufen tarif 2.250 € (0,5 % von 250.000 € und 2 % von 50.000 €).

Aber nicht immer muss die neue Rechtslage zu einer Mehrbelastung führen. Beispiel: Eine Mutter schenkt ihrer Tochter und deren Lebensgefährten ein Einfamilienhaus (Einheitswert 40.000 €, Grundstückswert 400.000 €). Sowohl die Tochter als auch ihr Lebensgefährte erwerben somit einen Anteil von 200.000 €. Die Grunderwerbsteuer beträgt sowohl für die Tochter als auch für ihren Lebensgefährten je 1.000 € (0,5 % von je 200.000 €). Nach derzeitiger Rechtslage würden für die Schenkung des Hälfteanteils an die Tochter 1.200 € GrESt anfallen (2 % vom dreifachen Einheitswert i. H. v. 60.000 €) und für den Lebensgefährten der Tochter 7.000 € (3,5 % von 200.000 €). Wenn die Tochter drei Jahre später von der Mutter ein Zinshaus mit einem Grundstückswert von 500.000 € (Einheitswert 50.000 €) erbt, beträgt die Steuerbelastung 13.750 € (0,5 % von 50.000 €, 2 % von 150.000 € und 3,5 % von 300.000 €), nach bisheriger Rechtslage hingegen nur 3.000 €.

Geregelt wird auch, wie vorzugehen ist, wenn in Zusammenhang mit der unentgeltlichen Übertragung Schulden übernommen werden. Betragen die übernommenen Schulden oder Belastungen bis zu 30 % des Grundstückswerts, ist der Vorgang als unentgeltlich zu behandeln und die Belastungen spielen keine Rolle bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer. Betragen die übernommenen Belastungen hingegen zumindest 70 % des Grundstückswerts, liegt ein entgeltlicher Vorgang vor und die Grunderwerbsteuer wird mit 3,5 % der übernommenen Belastungen festgesetzt. Beispiel: Herr A. schenkt seinem Cousin ein Grundstück mit einem Grundstückswert von 400.000 € gegen Übernahme der darauf lastenden Schulden in Höhe von 160.000 €. Da ein Cousin nicht zum Familienverband zählt und die Gegenleistung 40 % des Grundstückswerts ausmacht, ist der Erwerbsvorgang zu 40 % entgeltlich und zu 60 % unentgeltlich. Die GrESt ist wie folgt zu berechnen: Entgeltlicher Teil: 160.000 € × 3,5 % = 5.600 €, Unentgeltlicher Teil: 240.000 € × 0,5 % = 1.200 €, Grunderwerbsteuer in Summe = 6.800 €.

Bei begünstigten Betriebsübertragungen wird der Freibetrag von 365.000 € auf 900.000 € für den unentgeltlichen Übergang von Betriebsgrundstücken erhöht. Bei teilentgeltlichen Übertragungen außerhalb des Familienverbands wird der Freibetrag aliquotiert. Nur der auf den unentgeltlichen Teil entfallende Freibetrag kürzt dann die Bemessungsgrundlage. Nach Abzug des Freibetrags kommt der Stufen tarif zur Anwendung. Die Grunderwerbsteuer ist aber mit maximal 0,5 % des Grundstückswerts begrenzt. Bis zu einem Grundstückswert von 1.375.000 € ist der Stufen tarif günstiger, darüber hinaus die 0,5 %-Deckelung.

Bei Umgründungen wird die Grunderwerbsteuer künftig mit 0,5 % des Grundstückswerts vorgeschrieben (bisher 3,5 % vom zweifachen Einheitswert).

Die Grunderwerbsteuerpflicht bei der Übertragung aller Anteile bzw. wegen Vereinigung aller Anteile tritt künftig bereits bei 95 % ein. Treuhänder gehaltene Anteile sind dem Treugeber zuzurechnen. Ein erstmaliger Durchgriff setzt einen Erwerbsvorgang voraus. Werden bei grundstücksbesitzenden Personengesellschaften innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der unmittelbar gehaltenen Anteile auf neue Gesellschafter übertragen, wird ebenfalls Grunderwerbsteuer fällig. Der Tatbestand der Vereinigung aller Anteile gilt auch für Steuergruppen nach dem Körperschaftsteuergesetz. Die Grunderwerbsteuer beträgt auch in diesen Fällen 0,5 % des Grundstückswerts.

Bei der unentgeltlichen Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erfolgt keine Änderung.

Christian Klausner



Christian Klausner

ist geschäftsführender Gesellschafter der HFP Steuerberatungs GmbH. Er ist studierter Betriebswirt, seit 1988 Steuerberater und seit 1995 Wirtschaftsprüfer. Die Beratung von Freiberuflern sowie die Branchen Bau träger und Baugewerbe gehören zu seinen Spezialgebieten. Info: www.hfp.at

Kolumne

Steuer kompakt

Maßnahmen zur Eindämmung des Steuerbetrugs

Einen wesentlichen Beitrag zur Gegenfinanzierung der Steuerreform 2015/2016 stellen die vorgesehenen Maßnahmen gegen Steuerbetrug dar.

Kapitalabfluss-Meldegesetz

Aufgrund der Ausweitung der Möglichkeiten der Abgabenbehörden, Strafbehörden und Gerichte, bankbezogene Informationen zu erhalten, besteht die Gefahr, dass es zu Kapitalabflüssen kommt. Um zu verhindern, dass vor dem Inkrafttreten der geplanten Maßnahmen Kapital abgezogen wird, müssen Kreditinstitute Kapitalabflüsse über 50.000 € ab dem 1. März 2015 dem BMF melden. Unter die Meldepflicht sollen insbesondere Auszahlungen und Überweisungen von Sicht-, Termin- und Spareinlagen, die Übertragung von Wertpapieren mittels Schenkung im Inland sowie die Verlagerung von Wertpapieren in ausländische Depots fallen. Eine Meldung soll auch dann erfolgen, wenn die 50.000 €-Grenze in mehreren Vorgängen überschritten wird, sofern zwischen den Transaktionen eine Verbindung offenkundig ist. Geschäftskonten sind von der Meldepflicht nicht betroffen.

Kapitalzufluss-Meldegesetz

In letzter Minute wurde bei der parlamentarischen Behandlung ein Abänderungsantrag beschlossen, der es ermöglicht, jene Personen, die noch schnell vor Inkrafttreten der Steuerabkommen ihr Geld aus der Schweiz bzw. Liechtenstein nach Österreich überwiesen haben, zur Kasse zu bitten. Banken müssen verpflichtend Kapitalzuflüsse aus der Schweiz und aus Liechtenstein rückwirkend melden. Bis 31.12.2016 sind Kapitalzuflüsse auf Konten/Depots von

- natürlichen Personen (ausgenommen sind Geschäftskonten von Unternehmern) und
 - liechtensteinischen Stiftungen sowie stiftungsähnlichen Anstalten
 - von mindestens 50.000 €
 - aus der Schweiz für den Zeitraum 1. Juli 2011 bis 31. Dezember 2012 bzw.
 - aus Liechtenstein für die Jahre 2012 und 2013
- an die österreichische Finanz zu melden.

Anonyme Einmalzahlung

Zur Vermeidung strafrechtlicher Konsequenzen besteht die Möglichkeit, eine pauschale anonyme Einmalzahlung i. H. v. 38 % der Kapitalzuflüsse zu leisten. Die Bank muss dazu schriftlich und unwiderruflich bis spätestens 31. März 2016 beauftragt werden.

Selbstanzeige

Um strafrechtlichen Konsequenzen zu entgehen, können betroffene Personen – alternativ zur anonymen Einmalzahlung – eine Selbstanzeige erstatten. Bei Erstattung einer Selbstanzeige ist jedoch zwingend die Entrichtung eines Strafzuschlags i. H. v. 5 % bis 30 % (abhängig von dem sich aus der Selbstanzeige ergebenden Mehrbetrag) vorgesehen. Eine Selbstanzeige ist immer dann zu empfehlen, wenn die genau ermittelte Steuernachzahlung samt Strafzuschlägen geringer als die anonyme Einmalzahlung i. H. v. 38 % ist. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Christian Klausner

Kreative Menschen brauchen...

Fordern Sie unsere kostenlose Broschüre an:

christian.klausner@hfp.at



...individuelle Beratung.

Wir sind die Steuerspezialisten für Ziviltechniker. Beratung bedeutet für uns: individuell | persönlich | [kre]ativ

Schaffen wir gemeinsam Raum...

...für Ihre Pläne!

HFP Steuerberatungs GmbH
Beatrixgasse 32, 1030 Wien
T +43 (1) 716 05-731
www.hfp.at | christian.klausner@hfp.at

HFP
Steuerberater