

Nur mehr für engste Familie

Was hat sich mit 1. Juni 2014 beim Übergeben, Vererben und Verschenken geändert?

Schon bisher war es so, dass beim Übergeben, Vererben und Verschenken von Liegenschaften die Grunderwerbsteuer zu entrichten war. Mit 1. Juni hat sich aber einiges bei der Berechnung geändert. Die wichtigste Änderung: Begünstigte Erbschaften und Schenkungen sind nur mehr im engsten Familienkreis möglich.

Die Grunderwerbsteuer wurde bisher von der Gegenleistung, also im Normalfall vom Kaufpreis, bemessen. In bestimmten Fällen, in denen keine Gegenleistung bestand, wie es unter anderem bei Erbschaft oder Schenkung der Fall ist, wurde der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage herangezogen.

Gerade aber in dieser Differenzierung sah der Verfassungsgerichtshof (VfGH) eine verfassungswidrige Ungleichheit und gab dem Gesetzgeber eine Reparaturfrist bis 31. Mai.

Der VfGH begründete seine Entscheidung auch damit, dass der Einheitswert mit dem aktuellen Grundstückswert nicht mehr in Verbindung zu bringen ist, da Wertentwicklungen nicht entsprechend berücksichtigt wurden. Durch die Novelle des Grunderwerbsteuergesetzes kam es nun zu Änderungen, wobei das Ziel ist, so weit als möglich am Konzept der Einheitswerte festzuhalten.

Übertragungen im Bereich der Familie sowie unentgeltliche Betriebsübertragungen werden aber wie bisher begünstigt. Für Übertragungen innerhalb der Familie kommt (wie bisher) der begünstigte Steuersatz von zwei Prozent der Bemessungsgrundlage zur Anwendung, in allen anderen Fällen sind es 3,5%.

Ehepartner und Kinder, aber Geschwister nicht

Es kommt also künftig darauf an, ob eine Grundstücksübertragung innerhalb oder außerhalb des gesetzlich festgelegten Familienkreises erfolgt.

Und es handelt sich dabei um einen relativ engen Familienkreis. So werden entgeltliche oder unentgeltliche Übertragungen nur mehr dann begünstigt, wenn es sich um eine der folgenden Personen handelt:

der Ehegatte,

der eingetragene Partner,

der Lebensgefährte, sofern ein gemeinsamer Haushalt besteht oder (bis vor kurzem) bestanden hat,

der Elternteil,

ein Kind, Enkelkind, Stiefkind, Wahlkind oder Schwiegerkind des Übergebers.

Regionen mit geringer Werteentwicklung

Bemessungsgrundlage im Familienkreis bildet der dreifache Einheitswert. Als zusätzliche Obergrenze wird ein Wert von 30 Prozent des gemeinen Wertes (vergleichbar mit dem Verkehrswert) eingezogen, womit auch Regionen mit geringer Wertentwicklung gesondert begünstigt werden.

Fakten

Im Jahr 2012 hat der Verfassungsgerichtshof das Grunderwerbsteuergesetz teilweise aufgehoben, weil die Steuer für einen Teil der Transaktionen (Kaufverträge) nach dem Verkehrswert und für den anderen Teil (Schenkungen) nach dem veralteten Einheitswert berechnet wurde. Künftig wird bei Übertragungen von

Grundstücken hinsichtlich der Berechnung der Grunderwerbsteuer die gleiche Regelung herangezogen, wie sie bei der Grundbucheintragungsgebühr gilt. Die Novelle des Grunderwerbsteuergesetzes wurde am 20. Mai beschlossen und ist mit 1. Juni 2014 in Kraft getreten.

Mag. Gottfried Warter MBA
Bereich Finanz- und Steuerrecht
Tel. 0662/8888-, Dw. 299
E-Mail: gwarter@wks.at

5.6.2014 *Michaela Zipperer*
