



# EIN STREIFZUG DURCH DIE STEUERREFORM 2015/2016 – IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Mag. Markus RAML  
MMag. Maria WINKLHOFER

ST. WOLFGANG, 4.9.2015

# ÜBERSICHT

---

1. Grunderwerbsteuer
2. Immobilienertragsteuer
3. Ertragsteuer
4. Umsatzsteuer



# GRÜNDERWERBSTEUER

- Bemessungsgrundlage bisher:
  - im Familienverband: 3facher Einheitswert, max 30 % des gemeinen Wertes
  - außerhalb Familie
    - Entgeltlich: Wert der Gegenleistung
    - Unentgeltlich: gemeiner Wert (Verkehrswert)
- Bemessungsgrundlage **neu**:
  - Entgeltlich: Wert der Gegenleistung
  - Unentgeltlich: **Grundstückswert (GW)** unabhängig vom Verwandtschaftsverhältnis (Details zur Ermittlung des Grundstückswertes sollen noch in einer Verordnung geregelt werden)

# GRUNDERWERBSTEUER

- **Steuertarif bisher**
  - grundsätzlich: 3,5 %
  - im Familienverband: 2 %
- **Steuertarif neu**
  - für unentgeltliche Erwerbe: Stufentarif
  - für entgeltliche Erwerbe: 3,5 %
- **Sonderfälle**
  - Land- und Forstwirtschaft: wie bisher 2 % vom Einheitswert
  - Anteilsvereinigungen bzw- übertragungen und Umgründungen: 0,5 % vom Grundstückswert

# GRUNDERWERBSTEUER

- Stufentarif für unentgeltliche Erwerbe (gilt nicht nur im Familienverband):

Grundstückswert (GW)	Steuer	Steuerberechnung
0 - 250.000	0,5 %	$GW * 0,5 \%$
250.001 - 400.000	2 %	$(GW - 250.000) * 2 \% + 1.250$
ab 401.000	3,5 %	$(GW - 400.000) * 3,5 \% + 4.250$

- Unentgeltliche Übertragungen zwischen denselben natürlichen Personen innerhalb der letzten 5 Jahre werden zusammengerechnet!

**Wohnung/Haus**

Einheitswert	13.000,00	21.000,00	25.000,00	40.000,00	43.000,00	45.000,00
3 facher EW	39.000,00	63.000,00	75.000,00	120.000,00	129.000,00	135.000,00
GrESt alte Rechtslage	780,00	1.260,00	1.500,00	2.400,00	2.580,00	2.700,00
Verkehrswert	130.000,00	210.000,00	250.000,00	320.000,00	700.000,00	1.000.000,00
	10%	10%	10%	13%	6%	5%
GrESt neue Rechtslage	650,00	1.050,00	1.250,00	3.000,00	14.750,00	25.250,00
Wohnnutzfläche	60,00	80,00	85,00	130,00	170,00	250,00
Schenkung der Hälfte an Ehegaten						
GrESt Schenkung	0	0	0	0	1.735,29	10.100,00
Schenkung/Erbschaft an 2 Kinder je Kind	65.000,00 325,00	105.000,00 525,00	125.000,00 625,00	160.000,00 800,00	350.000,00 3.250,00	500.000,00 7.750,00
GrESt insgesamt	650,00	1.050,00	1.250,00	1.600,00	6.500,00	15.500,00
Schenkung/Erbschaft an 3 Kinder je Kind	43.333,33 216,67	70.000,00 350,00	83.333,33 416,67	106.666,67 533,33	233.333,33 1.166,67	333.333,33 2.916,67
GrESt insgesamt	650,00	1.050,00	1.250,00	1.600,00	3.500,00	8.750,00

# GRUNDERWERBSTEUER

Ein Erwerb gilt als

- **unentgeltlich**, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30 %,
- **teilentgeltlich**, wenn die Gegenleistung mehr als 30 %, aber nicht mehr als 70 %,
- **entgeltlich**, wenn die Gegenleistung mehr als 70 % des Grundstückswertes beträgt.
- **Erwerbe von Todes wegen, Erwerbe von Wohnungseigentum bei Tod des Partners und Erwerbe unter Lebenden** im Familienverband sollen immer als **unentgeltlich** gelten
- Nicht bestimmbare Gegenleistungen außerhalb Familienverband werden mit 50% des Grundstückswertes angenommen



# GRUNDERWERBSTEUER

- **Beispiel:**
- B schenkt seiner Cousine ein Grundstück mit einem Grundstückswert von 200 000 Euro gegen Übernahme der darauf lastenden Schulden in Höhe von 80 000 Euro.
- Da die Gegenleistung 40% des GW beträgt, ist der Erwerbsvorgang zu 40% entgeltlich und zu 60% unentgeltlich.
- Die Grunderwerbsteuer ist wie folgt zu berechnen:
  - Entgeltlicher Teil  $80\,000 \text{ Euro} \times 3,5\% = 2\,800 \text{ Euro}$
  - Unentgeltlicher Teil  $120\,000 \text{ Euro} \times 0,5\% = 600 \text{ Euro}$
  - Grunderwerbsteuer in Summe = 3 400 Euro

- Un- bzw teilentgeltliche **Betriebsübertragungen**
  - Für Betriebsübergaben nach dem 55. Lebensjahr oder Aufgabe wegen körperlicher oder geistiger Behinderung
  - Erhöhung Nachfolgebefreibetrag von EUR 365.000 auf EUR 900.000
  - Nach Abzug des Freibetrages kommt Stufentarif zur Anwendung
  - Deckelung: maximal 0,5 % des Grundstückswertes

- **Beispiel:**
- Im Rahmen eines begünstigten Betriebsübergangs wird ein Betriebsgrundstück mit einem Grundstückswert von 1,2 Mio Euro übertragen; die darauf entfallenden Schulden betragen 480 000 Euro und werden vom Erwerber übernommen.
- Es handelt sich um einen teilentgeltlichen Vorgang, weil in Höhe der übernommenen Schulden eine Entgeltlichkeit im Ausmaß von 40% vorliegt. Für den unentgeltlichen Teil (720 000 Euro bzw. 60%) ist der Betriebsfreibetrag in jenem Ausmaß heranzuziehen, der diesem unentgeltlichen Teil entspricht:  $900\ 000 \times 60\% = 540\ 000$  Euro.

# GRUNDERWERBSTEUER

- **Beispiel – Lösung:**
- Besteuerung des entgeltlichen Teils mit dem allgemeinen Tarif:  $480\,000 \times 3,5\% = 16\,800$  Euro
- Besteuerung des unentgeltlichen Teils mit dem Stufentarif  $720\,000$  Euro abzüglich Betriebsfreibetrag von  $540\,000$  Euro  
 $= 180\,000 \times 0,5\% = 900$  Euro
- Grunderwerbsteuer in Summe =  $17\,700$  Euro

- Zahlungserleichterung - in folgenden Fällen kann die GrESt-Belastung auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden:
  - Bei Anwendung des Stufentarifes (un- und teilentgeltliche Erwerbe)
  - Betriebsübertragungen
  - Erwerben durch Anteilsvereinigung, Übertragung aller Anteile und bei Vorgängen nach dem UmgrStG
- Verzinsung von jährlich 2 %

- Handlungsüberlegungen:
  - Vorziehen von ohnehin geplanten Übertragungen im Familienkreis – insbesondere bei wertvolleren Liegenschaften
  - Bei vermieteten Liegenschaften:
    - Überprüfung, ob Vorsteuerkorrektur erforderlich
    - Überprüfung, ob Option auf umsatzsteuerliche Vermietung weiterhin möglich („neues Mietverhältnis“)
    - Prüfung Auswirkungen Verlängerung Vorsteuerberichtigungszeitraum



# IMMOBILIENERTRAGSTEUER

# IMMOBILIENERTRAGSTEUER

- Grundstückveräußerungen ab 1.1.2016
- Anhebung der Immobilienertragsteuer von derzeit 25 % auf 30 %
- Damit kommt es **auch bei Altfällen** (keine Steuerhängigkeit am 31.3.2012) zu einer Steigerung der effektiven Steuerbelastung von 3,5 % **auf 4,2 %** bzw bei Umwidmungsfälle von 15 % **auf 18 %**
- Zusätzlich entfällt der Inflationsabschlag (2 % ab dem elften Jahr, höchstens 50 % des Gewinns)
- Verlustausgleich neu geregelt



# IMMOBILIENERTRAGSTEUER

- Beispiel Veräußerungsgewinn:
- Eine Wohnung wurde 2014 um EUR 300.000 angeschafft und wird nach 20 Jahren um EUR 450.000 verkauft
- Bisher: Gewinn EUR 150.000 abzüglich Inflationsabschlag iHv 20 % (10 \* 2 %) = EUR 120.000;  
davon 25 % ImmoESt = **EUR 30.000**
- Neu: Gewinn EUR 150.000 \* 30 % ImmoESt = **EUR 45.000**



# ERTRAGSTEUER

# SONSTIGE NEUERUNGEN BETREFFEND IMMOBILIEN

- Für Gebäude im Betriebsvermögen
  - **Einheitlicher AfA-Satz** von **2,5%** (statt 2%, 2,5% oder 3%)
  - Betriebliche Vermietung zu Wohnzwecke: 1,5%
- Bebaute Mietgrundstücke (Privatvermögen - VuV)
  - Gesetzliche Aufteilung der Anschaffungskosten
  - **Grund und Boden: 40%**
  - Gebäude: 60%
  - Neuregelung auch auf bereits vermietete Gebäude anwendbar

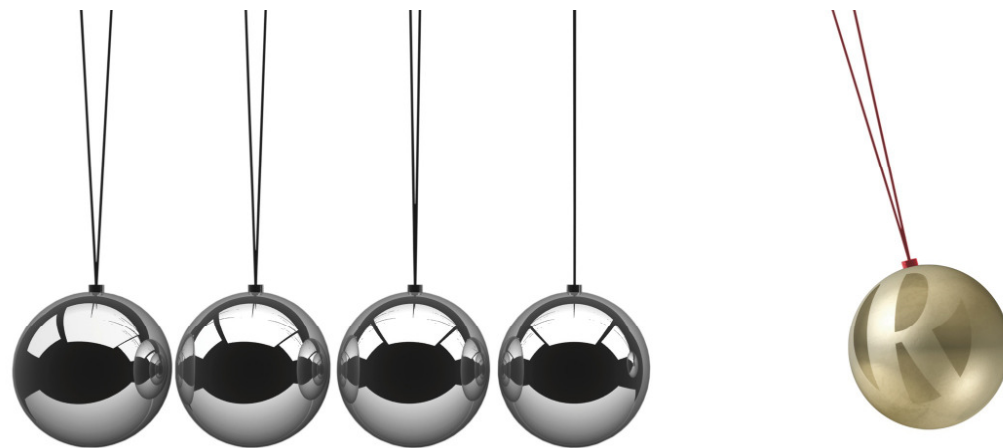
# ERTRAGSTEUER

- Verteilung von **Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen**
- Betrifft Liegenschaften im Privatvermögen und zu Wohnzwecke überlassene Gebäude im Betriebsvermögen
- Bisher: Instandhaltungsaufwendungen können per Antrag und Instandsetzungsaufwendungen müssen auf **10 Jahre** verteilt abgesetzt werden.
- Neu: ab 1.1.2016 Verteilung auf **15 Jahre** – auch für bereits laufende Zehntelabsetzungen

# UMSATZSTEUER

- **Leistungen einer Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) iZm Abstellplätze**
  - Bisher: Leistung unecht steuerfrei, kein Vorsteuerabzug; Option zur Steuerpflicht seit 1.9.2012 nur mehr eingeschränkt möglich
  - Neu: Verrechnung zwingend mit 20 % USt, voller Vorsteuerabzug
  - Inkrafttreten: 1.1.2016

- **Normalwertregelung** ab 1.1.2016 auch für Lieferung von Grundstücken sowie für die Vermietung und Verpachtung von **Grundstücken**
  - Normalwert als Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer,
    - wenn das tatsächliche Entgelt aus außerbetrieblichen Motiven vom Normalwert abweicht
    - und der Empfänger oder der Unternehmer nicht zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt ist
  - Normalwert = fremdüblicher Preis



VIELEN DANK!



[www.raml-partner.at](http://www.raml-partner.at)