

# Schoellerbank Analysebrief

## Ausgabe Nr. 251, April 2014

### Presseinformation

Wien/Salzburg, 24. April 2014

Wir behandeln folgendes Thema:

#### **Immobilienweitergabe bald teurer?**

- **Mit 31.05.2014 endet die Frist zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer (Einheitswert) bei Immobilientransaktionen.**
- **Die neue Regelung soll sich an der aktuellen Gesetzgebung zur Grundbucheintragungsgebühr orientieren.**
- **Im aktuellen Entwurf würde der Einheitswert mit einer Deckelung bestehen bleiben, jedoch würde sich der begünstigte Personenkreis vergrößern.**
- **Immobilientransaktionen bei Gesellschaften sowie bei Privatstiftungen könnten jedoch dadurch deutlich teurer werden.**

#### **Die Details**

Der Verfassungsgerichtshof hat im November 2012 den Einheitswert als Wertmaßstab für die Bemessung der Grunderwerbsteuer aufgehoben und dem Gesetzgeber eine Reparaturfrist bis 31.05.2014 eingeräumt. Der Gesetzgeber bastelt nun fieberhaft an der teilweisen Beibehaltung des Einheitswertes und orientiert sich dabei an den Regelungen zur Grundbucheintragungsgebühr. Allerdings droht nach dem derzeitigen Gesetzesentwurf für einige Immobilienübertragungen das Ende des dreifachen Einheitswertes als Bemessungsgrundlage.

#### **Derzeitige Rechtslage**

Derzeit sieht das Gesetz vor, dass die Grunderwerbsteuer (GrESt) bei Schenkungen und Erbschaften vom dreifachen Einheitswert, bei entgeltlichen Erwerben (z. B. Kauf/Tausch) hingegen vom Wert der Gegenleistung (insbesondere Kaufpreis) bemessen wird. Der Grunderwerbsteuersatz beträgt grundsätzlich 3,5%, während für Übertragungen innerhalb der engsten Familie (z. B. Übertragung an Ehegatten, Eltern, Kinder, Enkel) ein ermäßigter Steuersatz von 2% zur Anwendung kommt.

Seit 2012 unterliegen auch Immobilienwidmungen an Stiftungen generell der Grunderwerbsteuer. Diese wird vom dreifachen Einheitswert bemessen, wobei der Steuersatz in Summe 6% (3,5% Grunderwerbsteuer zuzüglich 2,5% sog. Stiftungseingangssteueräquivalent) beträgt.

## Was soll sich ändern?

Nach dem derzeit vorliegenden Gesetzesentwurf soll grundsätzlich die Gegenleistung (mindestens aber der Verkehrswert) als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer gelten. Der dreifache Einheitswert (neu: Mit Begrenzung in Höhe von 30% des Verkehrswertes) soll nur in einem eigens definierten Familienverband, jedoch nicht nur bei Schenkungen und Erbschaften, sondern auch bei entgeltlichen Erwerben (z. B. Kauf) als Bemessungsgrundlage herangezogen werden. Der Steuersatz in diesem Familienkreis beträgt 2% (statt ansonsten 3,5%).

Der in Zukunft begünstigte Familienkreis umfasst folgende Personen:

- Ehegatten/eingetragene Partner
- Lebensgefährten (unter der Voraussetzung eines gemeinsamen Wohnsitzes)
- Verwandte oder Verschwägte in gerader Linie (z. B. Eltern, Kinder, Enkel, Großeltern)
- Stief/Wahl- oder Pflegekinder und deren Kinder, Ehegatten/eingetragene Partner
- Geschwister, Nichten/Neffen (nicht aber Cousine/Cousin)

Durch die geplante Neuregelung wird sich regelmäßig eine geringere Steuerbelastung bei entgeltlichen Übertragungen im Familienkreis ergeben. Erben z. B. zwei Personen (Geschwister) jeweils die Hälfte eines Wohnhauses und kauft eine Person anschließend den Hälfteanteil der anderen Person, dann fällt nach derzeitiger Rechtslage 3,5% GrESt des Kaufpreises (Gegenleistung) an. Nach der geplanten Änderung wären hingegen nur 2% GrESt bemessen vom dreifachen Einheitswert zu bezahlen.

Ebenso soll der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage bei der Vereinigung aller Anteile an einer Gesellschaft bestehen bleiben, in deren Vermögen sich österreichische Immobilien befinden.

Durch die einheitliche Regelung der Bemessungsgrundlage für alle Fälle des Erwerbs im begünstigten Familienverband soll eine Angleichung an die Rechtslage für die Grundbucheintragungsgebühr erzielt werden. Durch die geplante Anpassung würde jedoch nicht in allen Bereichen eine einheitliche Rechtslage hergestellt und somit auch nicht die gewünschte „Verwaltungsvereinfachung“ erzielt werden: So klafft die Bemessungsgrundlage bei der GrESt und Eintragungsgebühr nach dem derzeitigen Begutachtungsentwurf bei der Übertragung von Grundstücken insbesondere bei Erwerbsvorgängen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter (z. B. Immobilieneinlagen und -entnahmen) auseinander. Die Eintragungsgebühr fällt in diesen Fällen vom dreifachen Einheitswert an, während die GrESt nach dem Gesetzesentwurf bei Erwerbsvorgängen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter vom Verkehrswert anfallen würde (lediglich bei Umgründungen nach dem UmgrStG würde weiterhin GrESt vom zweifachen Einheitswert anfallen). Somit würden nachzeitigem Stand insbesondere Einlagen von Immobilien in Personen- oder Kapitalgesellschaften ab 1.6.2014 (teilweise) empfindlich teurer werden.

Die Grunderwerbsteuer bei Immobilienwidmungen an Privatstiftungen würden ebenso nicht vom dreifachen Einheitswert bemessen werden. Vielmehr würde sich die Grunderwerbsteuer ab 01.06.2014 vom Verkehrswert berechnen. Vor diesem Hintergrund wäre zu überlegen, geplante Immobilienwidmungen noch vor dem 01.06.2014 durchzuführen.

## Fazit

Eine gänzliche Gleichstellung von Eintragungsgebühr und GrEST würde nach dem derzeitigen Gesetzesentwurf nicht erzielt; vor allem das Heranziehen des Verkehrswerts als Bemessungsgrundlage bei Erwerbsvorgängen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter für die GrEST erscheint sachlich nicht gerechtfertigt. Weiters kommt es in der Regel zu einer wesentlichen Erhöhung der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Grundstücksübertragungen, wenn diese nicht vom begünstigten Familienkreis erfasst sind, da als Bemessungsgrundlage ab 01.06.2014 der Verkehrswert herangezogen werden würde. Auch wäre es wünschenswert, wenn Widmungen an Privatstiftungen noch in den begünstigten Transaktionskreis aufgenommen werden würden, zumal diese noch immer einem höheren Steuersatz (in Summe 6%) unterliegen und dadurch die Bemessung vom Verkehrswert zu einer hohen Steuerbelastung führt. Im Zuge der Gesetzesbegutachtung wurden diese Änderungen von mehreren Seiten angeregt. Es bleibt zu beobachten, ob diese Änderungsvorschläge letztlich ins Gesetz aufgenommen werden.

(Vorliegender Artikel basiert auf den Informationen des vorliegenden Ministerialentwurfs zum BBG 2014)

Dr. Elisabeth Günther (CFP, EFA)  
Steuerexperte  
Schoellerbank AG  
Tel: +43/662/86 84-2370

Rückfragen bitte auch an:  
Mag. Rolf Reisinger, Direktor  
Kommunikation und Public Relations  
Schoellerbank AG  
Tel: +43/662/86 84-2950  
5024 Salzburg, Schwarzstraße 32  
[rolf.reisinger@schoellerbank.at](mailto:rolf.reisinger@schoellerbank.at)

Diesen Text sowie weitere Presseinformationen finden Sie im Internet auf unserer [Presseseite](#).

Die Schoellerbank, gegründet 1833, ist eine der führenden Privatbanken Österreichs, die als Spezialist für anspruchsvolle Vermögensanlage gilt. Sie konzentriert sich auf die Kernkompetenzen Vermögensanlageberatung, Vermögensverwaltung und Vorsorgemanagement. Ihre Anlagephilosophie definiert sich über das Motto „Investieren statt Spekulieren“. Die Schoellerbank ist mit 12 Standorten und 315 Mitarbeitern die einzige österreichweit vertretene Privatbank. Sie verwaltet für private und institutionelle Anleger ein Vermögen von rund 9,1 Milliarden Euro. Die Schoellerbank ist eine 100%ige Tochter der UniCredit Bank Austria. Mehr Informationen unter: [www.schoellerbank.at](http://www.schoellerbank.at)

Diese Information ist eine **Marketingmitteilung**, keine Finanzanalyse, keine Anlageempfehlung und keine Anlageberatung. Sie enthält weder ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung, noch eine Aufforderung, ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung abzugeben. Diese Marketingmitteilung wurde nicht unter Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und unterliegt auch nicht dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Marketingmitteilungen können eine Anlageberatung nicht ersetzen. Ausschließlich bei Anlageberatungen kann die Schoellerbank die persönlichen Verhältnisse des Kunden (Anlageziele, Erfahrungen und Kenntnisse, Risikoneigung und finanzielle Verhältnisse) berücksichtigen, sowie eine umfassende und kundenspezifische Eignungsprüfung durchführen. Die Quellen werden von uns als verlässlich eingeschätzt; wir übernehmen für die Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit dieser Quellen aber keine Haftung. Weder die Schoellerbank AG, noch eines ihrer Geschäftsführungs-, Vorstand- oder Aufsichtsratsmitglieder, ihrer Angestellten oder sonstigen Personen übernimmt ausdrücklich oder stillschweigend die Haftung für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der vorliegenden Informationen entstehen.

Sämtliche in der vorliegenden Information enthaltenen Schätzungen oder Werturteile sind das Resultat einer unabhängigen Einschätzung unserer Finanzanalysten. Sie geben unsere Überzeugung zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses wieder und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Erklärung der Analysten: Die Entlohnung der Verfasser hängt weder in der Vergangenheit, der Gegenwart noch in der Zukunft direkt oder indirekt mit den Einschätzungen oder Sichtweisen, die in den vorliegenden Informationen geäußert werden, zusammen. Diese Unterlage darf nicht an „US-Persons“ ausgehändigt werden.