

Schoellerbank Analysebrief

Ausgabe Nr. 271, Juni 2015

Presseinformation

Wien/Salzburg, 3. Juni 2015

Wir behandeln folgendes Thema:

Immobilienübertragungen in der Familie – keine Bagatellsteuer

- **Eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Übertragungen innerhalb des Familienkreises durch die Steuerreform 2016 führt künftig zu einer enormen steuerlichen Mehrbelastung.**
- **Aktuell zahlen Personen, welche zum Familienverband zählen, begünstigte 2% Grunderwerbsteuer plus 1,1% Grundbucheintragungsgebühr vom dreifachen Einheitswert. Ab 1.1.2016 soll die Grunderwerbsteuer vom Verkehrswert (bis zum 10-fachen des Einheitswerts) berechnet werden, bei der Berechnung der Grundbucheintragungsgebühr kommt es zu keiner Änderung.**
- **Ob man Liegenschaftsübertragungen innerhalb des Familienkreises vorziehen sollte, um noch in den Genuss der derzeitigen günstigeren Besteuerung zu kommen, wird abhängig von der individuellen Situation im Einzelfall zu prüfen sein.**

Wie bereits in Expertenkreisen erwartet, kommt es im Rahmen der Steuerreform 2016 nicht zu einer Wiedereinführung der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Immobilienübertragungen (Schenkung und Erbschaft) innerhalb des Familienkreises zieht künftig dennoch eine deutlich höhere Steuerbelastung nach sich. Deshalb wird auch von einer Einführung der „Erbschaftssteuer durch die Hintertür“ gesprochen.

Laut aktuell geltender Gesetzeslage bestehen für Personen, welche zum Familienverbund zählen, bei Immobilienübertragungen – unabhängig davon, ob es sich um eine entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung handelt – steuerliche Begünstigungen. Konkret bedeutet dies: Personen außerhalb des Familienkreises bezahlen beim Immobilienerwerb 3,5% Grunderwerbsteuer plus 1,1% Grundbucheintragungsgebühr vom Verkehrswert der Immobilie. Personen innerhalb des Familienkreises bezahlen hingegen nur 2% Grunderwerbsteuer plus 1,1% Grundbucheintragungsgebühr vom dreifachen Einheitswert, welcher deutlich unter dem Verkehrswert liegt.

Wer zählt zum begünstigten Familienkreis?

Zum Familienkreis zählen für die Bemessung der Grunderwerbsteuer der Ehegatte, der eingetragene Partner, der Lebensgefährte (wenn die Lebensgefährten in einem gemeinsamen Haushalt leb(t)en), Eltern, Kinder, Enkelkinder, Stiefkinder, Wahlkinder oder Schwiegerkinder des Übergebers/der Übergeberin.

Nicht zum begünstigten Familienkreis für die Bemessung der Grunderwerbsteuer zählen Geschwister, Nefen/Nichten, Schwäger, Pflegekinder und sonstige unter dem Begriff Familienkreis nicht angeführte Personen.

Für die Bemessung der Grundbucheintragungsgebühr gilt hingegen der erweiterte Familienkreis als begünstigt. Dies sind, außer den unter Familienkreis aufgezählten Personen, Geschwister, Nichten und Neffen.

Details zur künftigen Steuerbelastung – ein Rechenbeispiel

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Übertragungen im Familienverband wird mit 1.1.2016 in Kraft treten. Als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer wird künftig nicht mehr der dreifache Einheitswert, sondern der deutlich höhere Verkehrswert herangezogen.

Folgender Stufentarif soll bei der Grunderwerbsteuer zur Anwendung kommen: für bis zu 250.000 Euro des Verkehrswertes sind 0,5% Steuer zu bezahlen, für die nächsten 150.000 Euro hingegen 2% und darüber 3,5%. Die Grundbucheintragungsgebühr beträgt weiterhin 1,1% vom dreifachen Einheitswert.

Verkehrswert in EUR	Steuersatz	Steuerberechnung
0 bis 250.000	0,5%	Verkehrswert x 0,5%
250.001 bis 400.000	2,0%	(Verkehrswert – 250.000) x 2,0% + 1.250 (Aufschlag)
ab 400.001	3,5%	(Verkehrswert – 400.000) x 3,5% + 4.250 (Aufschlag)

Das nachfolgende Beispiel soll verdeutlichen, zu welcher Mehrbelastung die Erhöhung der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Übertragungen im Familienverband führt.

Beispiel:

3-facher Einheitswert = EUR 100.000, Verkehrswert = EUR 1.000.000

Grunderwerbsteuer bisher:	$100.000 \times 2\% =$	EUR 2.000
Grunderwerbsteuer neu:	$(1.000.000 - 400.000) \times 3,5\% + 4.250 =$	EUR 25.250
Mehrbelastung Grunderwerbsteuer:		EUR 23.250

Die künftige Erhöhung der Abgabe führt zu einer enormen Steuerbelastung, wenn nach 1.1.2016 eine Immobilie innerhalb der Familie verschenkt bzw. vererbt wird. Bei der unentgeltlichen Übertragung einer Immobilie im Familienkreis mit einem Verkehrswert von EUR 1.000.000 und einem dreifachen Einheitswert von EUR 100.000 kommt es zu einer mehr als zehnfachen Mehrbelastung bei der Grunderwerbsteuer. Der Einheitswert lässt sich beim Finanzamt erfragen und der Verkehrswert anhand von Immobilienpreisspiegeln

schätzen. Der Differenzbetrag zwischen Einheitswert und Verkehrswert divergiert dabei in Abhängigkeit der Lage der Immobilie.

Besteht Handlungsbedarf bis zum 1.1.2016?

Aufgrund der Erhöhung der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Übertragungen im Familienkreis ab 1.1.2016 stellt sich heute für Immobilienbesitzer die Frage, ob es von Vorteil ist, eine vorzeitige Schenkung ihrer Immobilien an Familienangehörige durchzuführen. Um festzustellen, ob eine vorzeitige Liegenschaftsübertragung Sinn macht, sollte die persönliche Situation im Einzelfall ganzheitlich geprüft werden. Die Liegenschaftsübertragungen sollten auf alle Fälle durch sogenannte Vorbehaltsrechte (wie Fruchtgenussrecht, Wohnrecht, Belastungs- und Veräußerungsverbot) abgesichert werden.

Fazit

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Übertragungen von Immobilien innerhalb der Familie durch die Steuerreform 2016 führen zu einer deutlichen Mehrbelastung und sind keine harmlose „Bagatelsteuer“.

Es ist empfehlenswert sich mit dem Thema der vorgezogenen Schenkung von Immobilien rechtzeitig auseinanderzusetzen. Dabei sollte die individuelle Situation ganzheitlich geprüft werden, um keine übereiligen Entscheidungen aufgrund dieser Steuererhöhung zu treffen.

Autor:

Mag. Elke Esterbauer, CFP®, EFA®

Spezialistin für Vermögensweitergabe

Wealth Advisory / Tax, Foundations & Estate Planning

Schoellerbank AG

Tel. +43/662/86 84-2397

Rückfragen bitte auch an:

Marcus Hirschvogel, BA

Pressesprecher

Schoellerbank AG

Tel. +43/1/534 71-2950

1010 Wien, Renngasse 3

marcus.hirschvogel@schoellerbank.at

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 10 Milliarden Euro. Die Schoellerbank ist eine 100%ige Tochter der UniCredit Bank Austria.

Mehr Informationen unter: www.schoellerbank.at

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

Hinweis:

Diese Information ist eine **Marketingmitteilung**, keine Finanzanalyse, keine Anlageempfehlung und keine Anlageberatung. Sie enthalten 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 Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Jede Kapitalveranlagung ist mit einem Risiko verbunden. Unter Umständen kann es bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Die Interessentin bzw. der Interessent sollte sich hinsichtlich der konkreten steuerlichen Auswirkungen des Investments von einem Steuerberater beraten lassen.

Haftungsbeschränkung:

Alle Informationen beruhen auf verlässlichen Quellen und sorgfältigen Analysen, die jederzeit einer Änderung unterliegen können. Die Schoellerbank ist zu einer Aktualisierung dieser Informationen nicht verpflichtet.

Die Haftung der Schoellerbank für leichte Fahrlässigkeit im Zusammenhang mit der Quellenrecherche und Analyse und den darauf beruhenden Informationen wird ausgeschlossen.