

Allgemeinpraxis | Ärzthaftpflicht | Patientenrecht
Baurecht | EDV- und Softwarerecht
Liegenschafts- und Immobilienrecht
Wirtschaftsvertragsrecht



Neuerungen bei der Grunderwerbsteuer und Immobilienertragssteuer

Die Änderungen durch das Steuerreformgesetz 2015/2016, welche sich Grundstücks- und Eigenheimbesitzer genauer ansehen sollten, beziehen sich auf die Immobilienertrags- und die Grunderwerbsteuer. Jeder, der seine Immobilie im nächsten Jahr verkauft, wird 30 Prozent Immobilienertragssteuer statt bisher 25 Prozent bezahlen müssen, sofern keine Ausnahmetatbestände vorliegen.

Ab 1. Jänner 2016 soll nunmehr auch bei der unentgeltlichen Übertragung (Schenkungen, Übergaben etc.) von Grundstücken der Grundstückswert (Verkehrswert) als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer herangezogen werden, dies soll insbesondere auch bei Erwerben im Familienverband gelten. Bislang wurde hier die Grunderwerbsteuer vom 3-fachen des relativ niedrigen Einheitswertes, welcher vom Finanzamt festgesetzt wird, berechnet.

Es wird ein Stufentarif eingeführt, der insbesondere bei Schenkungen und Erbschaften Anwendung finden soll. Der neue Tarif wird bis zu einem Verkehrswert von € 250.000 voraussichtlich 0,5 %, bei einem Verkehrswert zwischen € 250.000 und € 400.000 voraussichtlich 2 % und darüber voraussichtlich 3,5 % betragen.

Während der neue Tarif bei Liegenschaften mit niedrigem Verkehrswert durchaus eine Steuererleichterung mit sich bringen kann, ist bei Liegenschaften mit höherem Verkehrswert jedenfalls von einer Steuererhöhung auszugehen.

Wie die Ermittlung des Grundstückswertes (Verkehrswert) erfolgen soll wird noch im Detail in einer gesonderten Verordnung geregelt. In diesem Zusammenhang könnten jedoch auch Sachverständigengebühren für die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft anfallen. Dies würde nochmals eine finanzielle Mehrbelastung darstellen.

Sollten Sie künftig eine Immobilientransaktion geplant haben, ist es sicher ratsam noch eine Abwicklung im Jahr 2015 ins Auge zu fassen bzw. dahingehend weiterführende rechtliche Erkundigungen einzuholen. Nur die genaue Prüfung des Einzelfalles kann betreffend die anfallende Grunderwerbsteuer Auskunft über eine künftige Steuerbelastung bzw. Erleichterung geben. Im Bereich der Immobilienertragssteuer ist jedenfalls mit einer zusätzlichen Steuerbelastung zu rechnen.