Grunderwerbsteuer neu ab 1.1.2016

Die Grunderwerbsteuer erfasst den Erwerb von Grundstücken im Inland und knüpft bereits an das Verpflichtungsgeschäft, nicht erst an die Eintragung ins Grundbuch an.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen Erwerbsvorgänge wie

- Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks begründen (auch mündliche Verträge; bei Anbot oder Option erst nach Annahme bzw. Optionsausübung)

- Eigentumserwerb an einem Grundstück ohne vorangegangenes Verpflichtungsgeschäft (z.B. Erwerb in der Zwangsversteigerung, Ersitzung)

- Abtretungs- oder Kettengeschäfte, durch die Übereignungsansprüche oder Rechte aus einem Kaufanbot weiter übertragen werden.

- Erwerb der Verwertungsbefugnis, wenn die Möglichkeit eingeräumt wird, das Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten.

- Anteilsvereinigung, wenn zum Vermögen einer Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft ein Grundstück gehört und mindestens 95% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in einer Hand alleine oder in einer Unternehmensgruppe vereinigt werden. Grunderwerbsteuer fällt auch dann an, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft so verändert, dass mindestens 95% der unmittelbar gehaltenen Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Treuhändig gehaltene Gesellschaftsteile sind dem Treugeber zuzurechnen.

Was ist unter dem Begriff „Grundstück“ zu verstehen?

Zum Grundstück gehören

- Grund und Boden
- das Gebäude
- der Zuwachs (Pflanzen, Tiere) und das Zugehör (z.B. Geschäftsinventar)

Maschinen und sonstige Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören, zählen nicht zum Grundstück (z.B. Tanks, Kräne).

Dem Grundstück werden weiters gleich gehalten

- Baurechte
- Superädifikate (Bauten auf fremdem Grund)

Was ist von der Besteuerung ausgenommen?

Ausgenommen von der Besteuerung sind unter anderem:

- Erwerb eines Grundstücks mit Bemessungsgrundlage bis € 1.100,-- (Freigrenze)

- Unentgeltliche oder teilentgeltliche Erwerbe von Grundstücken, wenn

  - der Erwerber eine natürliche Person ist. Nicht befreit sind daher Übertragungen an juristische Personen und Personengesellschaften des Unternehmensrechtes.

  - und der Übergeber bei Schenkungen unter Lebenden das 55. Lebensjahr vollendet hat oder wegen körperlicher oder geistiger Behinderung in einem Ausmaß erwerbsunfähig ist, dass er nicht in der Lage ist, seinen Betrieb fortzuführen (Nachweis über ein medizinisches Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen oder eine medizinische Beurteilung durch den zuständigen Sozialversicherungsträger)

Umfasst sind nur Grundstücke

- soweit sie zum Betriebsvermögen eines erworbenen Betriebes oder Teilbetriebes gehören, der der Einkunftserzielung aus selbständiger Arbeit oder aus Gewerbebetrieb dient. Bei einem Teilbetrieb handelt es sich um einen organisch, in sich geschlossenen, mit einer gewissen Selbständigkeit ausgestatteten Teil eines Gewerbebetriebes, der bei einer Veräußerung die gleiche Erwerbstätigkeit fortsetzen könnte.

- die der Mitunternehmerschaft von einem Mitunternehmer zur Nutzung überlassen sind, sofern diese gemeinsam mit Mitunternehmeranteilen zugewendet werden und der Übergeber im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld mindestens zu einem Viertel unmittelbar am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

- Die Befreiung steht nur bis zu einem Freibetrag von € 900.000,-- zu. Liegt ein teilentgeltlicher Erwerb vor, vermindert sich der Freibetrag aliquot in jenem Ausmaß, der dem entgeltlichen Teil entspricht; der verminderte Freibetrag ist vom Wert des unentgeltlichen Teils abzuziehen.

Der Freibetrag oder Freibetragsteil steht bei jedem Erwerb von Vermögen zu, wenn Gegenstand der Zuwendung ist:

- ein Anteil von mindestens einem Viertel des Betriebes

- ein gesamter Teilbetrieb oder ein Anteil an einem Teilbetrieb unter der Voraussetzung, dass deren Wert mindestens ein Viertel des gesamten Betriebes beträgt

- ein Mitunternehmeranteil von zumindest einem Viertel unmittelbarer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft

Aliquotierung des Freibetrages

- bei Erwerb eines Anteiles eines Betriebes im Verhältnis zum Anteil des erworbenen Vermögens

- bei Erwerb eines Teilbetriebes oder eines Anteiles davon im Verhältnis zum Wert des Gesamtbetriebes

- bei Erwerb eines Mitunternehmeranteiles oder eines Teiles davon im Verhältnis zum übertragenen Anteil am Vermögen der Gesellschaft. Bei einem Erwerb durch mehrere Erwerber steht jedem der Erwerber nur der aliquote Anteil des Freibetrages unter Berücksichtigung der zuvor angeführten Punkte zu.

Nacherhebung der Grunderwerbsteuer:
Wenn der Erwerber binnen fünf Jahren nach dem Erwerb das zugewendete Vermögen oder wesentliche Grundlagen davon entgeltlich oder unentgeltlich überträgt, sie betriebsfremden Zwecken zuführt oder wenn der Betrieb oder Teilbetrieb aufgegeben wird, ist die Steuer nach zu erheben.
Im Falle der Nacherhebung sind die Werte zum Zeitpunkt der seinerzeitigen Übertragung maßgeblich. Anzeigepflichtig für die Nacherhebung ist der Erwerber innerhalb eines Monates.

Die Nacherhebung unterbleibt, wenn die Weiterübertragung - bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen (siehe oben) für eine begünstigte Weiterübertragung nur deshalb keinen steuerbegünstigten Erwerb darstellt, weil die Voraussetzung der erforderlichen Quote von mindestens 25% nicht vorliegt.

- Erwerb eines Grundstückes bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland.

- Realteilung eines Grundstückes unter Miteigentümern, wenn der Wert des erworbenen Teiles des Grundstückes exakt dem Bruchteil entspricht, mit dem der Erwerber am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.

- Schenkungen durch den Ehegatten oder eingetragenen Partner unmittelbar zum Zweck der gleichteiligen Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Ehegatten oder eingetragenen Partners, soweit Nutzfläche 150 m² nicht übersteigt. Die Befreiung für den Erwerb einer Wohnstätte durch den Ehepartner oder eingetragenen Partner wurde dahingehend geändert, dass erst der 150 m² übersteigende Anteil der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Achtung:
Diese Steuerbefreiung kann außer Kraft treten, wenn zB die Wohnung nicht binnen drei Monaten ab Übergabe bezogen wird und weitere fünf Jahre benützt wird. Näheres erfahren Sie bei den Steuerspezialisten Ihrer Landeskammer.

Bemessungsgrundlage

Die Grunderwerbsteuer wird vom Wert der Gegenleistung (z.B. Kaufpreis) berechnet, mindestens jedoch vom Grundstückswert.

Der Grundstückswert berechnet sich entweder aus der Summe des hochgerechneten dreifachen Bodenwertes und des Gebäudewertes oder wird von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wert berechnet. Der Nachweis des gemeinen Wertes

kann jedoch auch durch ein Schätzgutachten eines beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erfolgen. Zu den Modalitäten für die genaue Berechnung wird noch eine gesonderte Verordnung ergehen.

Weist ein Steuerschuldner nach, dass der gemeine Wert des Grundstücks im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als der nach der Verordnung ermittelte Grundstückswert, gilt der geringere Wert als Grundstückswert.

Bei gewissen Erwerbsvorgängen betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (zB Anteilsvereinigung, Umgründungen, im Familienkreis) ist weiterhin der einfache Einheitswert als Bemessungsgrundlage maßgeblich.

Unentgeltliche/entgeltliche Erwerbe

Als unentgeltliche Erwerbe kommen Erbanfall, Vermächtnis, Erfüllung eines Pflichtanteils sowie Erwerbe unter Lebenden im begünstigten Familienkreis in Betracht. Innerhalb des Familienverbandes wird immer Unentgeltlichkeit angenommen (daher immer Grundstückswert als Bemessungsgrundlage)

Außerhalb des Familienverbandes gilt:

- Unentgeltlichkeit, soweit Gegenleistung <30% des Grundstückswertes
- Teilentgeltlichkeit, soweit Gegenleistung zwischen 30% und 70% des Grundstückswertes
- Entgeltlichkeit, soweit Gegenleistung > 70% des Grundstückswertes

Bei teilentgeltlichen Erwerben unterliegt der unentgeltliche Teil dem Stufentarif, der entgeltliche Teil dem normalen Grunderwerbsteuertarif.

Soweit eine Gegenleistung vorliegt, deren Höhe aber nicht zu ermitteln ist (zB bei komplexen Scheidungsvergleichen), werden 50% Gegenleistung angenommen, gilt somit als teilentgeltlich.

Begünstigter Familienkreis

Zum begünstigten Familienkreis zählen

- Der Ehegatte
- Der eingetragene Partner
- Der Lebensgefährte, sofern ein gemeinsamer Haushalt besteht oder bestanden hat
- Der Elternteil
- Verschwägerte in gerader Linie (zB Schwiegereltern, Schwiegerkinder), Geschwister, Nichten und Neffen
- Kinder, Enkelkinder, Stiefkinder, Wahlkinder oder Schwiegerkinder des Übergebers.

Höhe der Grunderwerbsteuer

Der Stufentarif für unentgeltliche Erwerbe von Grundstücken wird wie folgt berechnet:

Grundstückswert in €	Steuersatz
Für die ersten 250.000	0,5%
Für die nächsten 150.000	2,0%
Darüber hinaus	3,5%

Für die Ermittlung des Stufentarifs sind Erwerbe, die zwischen denselben Personen innerhalb von 5 Jahren stattgefunden haben, zusammenzurechnen. Eine Zusammenrechnung findet auch dann statt, wenn eine wirtschaftliche Einheit innerhalb der 5-Jahres-Frist an dieselbe Person fällt, auch wenn die Übergeber unterschiedlich sind.

Bei Erwerb durch Anteilsvereinigung und Umgründungsvorgängen beträgt der Steuersatz immer 0,5% vom Grundstückswert.

Bei Erwerbsvorgängen im Familienkreis betreffend land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke beträgt die Grunderwerbsteuer 2% vom Einheitswert.

Bei Stiftungen fällt sowohl bei unentgeltlichen als auch bei teilentgeltlichen Erwerben ein Stiftungseingangssteueräquivalent von 2,5% an, wobei die Bemessungsgrundlage aus der Differenz des Grundstückswertes und einer allfälligen Gegenleistung errechnet wird.

Für alle übrigen Erwerbe kommt der 3,5%ige Steuersatz zur Anwendung.

Auf Antrag ist es möglich, sowohl bei unentgeltlichen Erwerben als auch bei Anteilsvereinigungen und Umgründungen, die Grunderwerbsteuer über bis zu fünf Jahre zu verteilen, wobei sich die Grunderwerbsteuer in Abhängigkeit von der Verteilungsdauer um jeweils 2% pro Jahr erhöht.

Deckelung mit maximal 0,5% vom Grundstückswert für unentgeltlichen Teil

Grundstücke, die im Rahmen einer begünstigten Betriebs-, Teilbetriebs- oder Mitunternehmeranteilsübertragung auf den Erwerber übergehen, unterliegen (nach Abzug des Betriebsfreibetrages) mit ihrem entgeltlichen Teil dem Normaltarif von 3,5%, mit ihrem unentgeltlichen Teil dem Stufentarif. Soweit die Grunderwerbsteuer nach dem Stufentarif zu berechnen ist, ist sie der Höhe nach mit 0,5% des (anteiligen) Grundstückswertes (ohne Abzug des Betriebsfreibetrages) begrenzt. Dies gilt nicht für die Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Teilbetrieben oder Mitunternehmeranteilen.

Nachstehendes Beispiel soll dies verdeutlichen:
Im Rahmen eines begünstigten Betriebsübergangs an die Schwester wird ein Betriebsgrundstück mit einem GW von € 2 Millionen übertragen; die darauf entfallenden Schulden betragen € 800.000,-- und werden von der Schwester übernommen.

Es handelt sich um einen unentgeltlichen Vorgang, da der Betriebsübergang im Familienverband erfolgt. Die Grunderwerbsteuer berechnet sich wie folgt:

Bemessungsgrundlage: € 2 Millionen minus Betriebsfreibetrag von € 900.000,-- = € 1,1 Mio.

a) Stufentarif:
€ 250.000 x 0,5% = € 1.250,--
€ 150.000 x 2% = € 3.000,--
€ 700.000 x 3,5% = € 24.500,--
Summe Grunderwerbsteuer = € 28.750,--

b) Deckelung:
€ 2 Mio. x 0,5% = € 10.000,--

In diesem Fall greift daher die niedrigere Deckelung von 0,5%.

Kommt es zu einer Nacherhebung der Grunderwerbsteuer, weil einer der oben genannten Tatbestände erfüllt ist, wird bei der Nacherhebung der Betriebsfreibetrag nicht in Abzug gebracht und die Grunderwerbsteuer für den unentgeltlichen Teil ist ausschließlich nach dem Stufentarif - also ohne Deckelung - zu berechnen.

Wann entsteht die Steuerschuld und wer ist Steuerschuldner?

Die Steuerschuld entsteht mit Verwirklichung des Erwerbsvorganges (insbesondere Vertragsabschluss, beim Erwerb durch Erbanfall mit rechtskräftiger Einantwortung der Verlassenschaft).

Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges von einer aufschiebenden Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, entsteht die Steuerschuld erst mit Eintritt der Bedingung oder mit Genehmigung.

Für Erwerbe aufgrund einer Schenkung auf den Todesfall entsteht die Steuerschuld mit dem Tod des Geschenkgebers.

Zahlungspflichtig und daher Steuerschuldner sind

- beim Erwerb kraft Gesetzes der bisherige Eigentümer und der Erwerber
- bei Erwerben von Todes wegen und bei Schenkungen auf den Todesfall der Erwerber
- bei Enteignungsverfahren und beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren der Erwerber
- bei der Änderung des Gesellschafterbestands einer Personengesellschaft die Personengesellschaft,
- bei der Vereinigung von mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder einer Gesellschaft in der Hand des Erwerbers, derjenige in dessen Hand die Anteile vereinigt werden

- Bei einer Vereinigung von mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder einer Gesellschaft in der Hand einer Unternehmensgruppe, die am Erwerbsvorgang beteiligten.
- bei allen übrigen Erwerbsvorgängen alle am Erwerbsvorgang beteiligten Personen.

Tipp!
Es ist zu empfehlen, im Vertrag festzulegen, wer die Grunderwerbsteuer zu tragen hat. Das Finanzamt schreibt in der Regel die Grunderwerbsteuer dann dem im Kaufvertrag Benannten vor.

Was ist zu tun, wenn ein grunderwerbsteuerpflichtiger Erwerb erfolgt?

Über Erwerbsvorgänge, die dem Grunderwerbsteuergesetz unterliegen, ist eine Abgabenerklärung abzugeben, und zwar spätestens bis zum 15. des zweitfolgenden Monates nach Entstehen der Steuerschuld (z.B. Kaufvertrag im Jänner – Erklärungsfrist bis 15. März). Die Abgabenerklärung hat die Sozialversicherungsnummer oder Steuernummer der am Erwerbsvorgang Beteiligten zu enthalten.

Auf Grund der Steuererklärung ergeht ein Grunderwerbsteuer-Bescheid. Die Fälligkeit tritt grundsätzlich einen Monat nach Zustellung des Bescheides ein.

Parteienverteter (Rechtsanwälte und Notare), die bei Grundstückserwerb oder bei Errichtung der Vertragsurkunde über den Erwerb mitgewirkt haben, können als Bevollmächtigte eines Steuerschuldners die Grunderwerbsteuer innerhalb der Erklärungsfrist selbst berechnen und an das Finanzamt abführen.

Zuständig für die Einhebung der Grunderwerbsteuer ist in Wien das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, ansonsten die Finanzämter Linz-Urfahr, Salzburg-Land, Graz-Umgebung, Klagenfurt, Innsbruck und Feldkirch.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Für die Eintragung ins Grundbuch über den Erwerb von Grundstücken ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes notwendig. Sie bescheinigt, dass keine Bedenken hinsichtlich der Grunderwerbsteuer (allenfalls Erbschafts-/Schenkungssteuer) bestehen und wird in der Regel erst nach vollständiger Bezahlung der Grunderwerbsteuer ausgestellt, oder wenn Steuerfreiheit besteht. Im Falle der Selbstberechnung genügt die Selbstberechnungserklärung.

Stand: August 2015

Dieses Infoblatt ist ein Produkt der Zusammenarbeit aller Wirtschaftskammern.
Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftskammer Ihres Bundeslandes:
Burgenland, Tel. Nr.: 0590 907-0, Kärnten, Tel. Nr.: 0590 904-0,
Niederösterreich Tel. Nr.: (02742) 851-0, Oberösterreich, Tel. Nr.: 0590 909,
Salzburg, Tel. Nr.: (0662) 8888-0, Steiermark, Tel. Nr.: (0316) 601-601, Tirol, Tel. Nr.: 0590 905-0,
Vorarlberg, Tel. Nr.: (05522) 305-0, Wien, Tel. Nr.: (01) 514 50-0
Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter http://wko.at/steuern (Abgaben und Steuern)
Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr.
Eine Haftung der Wirtschaftskammern Österreichs ist ausgeschlossen.
Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!