



Checkliste Grunderwerbsteuer Neu¹

Stand: 11.01.2016

Teil I: Grundlagen

1. Maßgebliche Rechtsgrundlagen

Grunderwerbsteuergesetz 1987 idF BGBl I 118/2015
Grundstückwertverordnung 2016 – GrWV 2016 idF BGBl II 442/2015

2. Neue GrESt Tatbestände (§ 1 GrEStG)

Abs 2a: Werden durch den Erwerbsvorgang innerhalb von 5 Jahren² 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen³ einer **Personengesellschaft** auf neue Gesellschafter übertragen?

Abs 3: Werden durch den Erwerbsvorgang **95 % der Anteile an einer Gesellschaft** in einer Hand eines Gesellschafters oder einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG vereinigt?

Bestehen Treuhandschaften?

- Treuhändig gehaltene Anteile sind dem Treugeber zuzurechnen.

3. Geänderte GrESt Befreiungen (§ 3 GrEStG)

Abs 1 Z 2: Betriebsfreibetrag für unentgeltliche bzw teilunentgeltliche Betriebsübergabe (Freiberufler, Gewerbe)

Abs 1 Z 2a: Betriebsfreibetrag für unentgeltliche bzw teilunentgeltliche Betriebsübergabe (Land- und Forstwirte)

Abs 1 Z 7 und 7a: Bei Übertragung von Wohnungen an Ehepartner bzw Partner unter Lebenden oder von Todes wegen ist nur der 150 m² übersteigende Wert steuerpflichtig.

4. Grundstückswert als Bemessungsgrundlage (§ 4 GrEStG)

Der Grundstückswert ist maßgeblich:

- Wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden ist.
- Wenn die Gegenleistung geringer ist als der Grundstückswert.
- Für alle Erwerbe unter Lebenden durch nahe Angehörige iSd § 26a GGG⁴.
- Für Erwerbe von Todes wegen (§ 7 Abs 1 lit c).

¹ Die bisherige Rechtslage wird als bekannt vorausgesetzt. Hier werden nur die wesentlichen Neuerungen der GrESt iZm dem Steuerreformgesetz 2015/16 dargestellt.

² Beginnend mit 1.1.2016 (Erl Bem zur RV; 684 Blg XXV GP Seite 35).

³ Anteile reiner Arbeitsgesellschafter sind in die Berechnung nicht einzubeziehen.

⁴ Das sind: Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), Lebensgefährten mit gemeinsamen Hauptwohnsitz, Verwandte oder Verschwägerten in gerader Linie, Stief-, Wahl- und Pflegekinder sowie deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers.

- Bei Anteilsübertragungen von Personengesellschaften (§ 1 Abs 2a GrEStG).
- Bei Anteilsvereinigung (§ 1 Abs 3 GrEStG).
- Bei Vorgängen nach dem UmgründungssteuerG.

Der Einheitswert ist weiterhin maßgeblich für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

5. Steuerschuldner (§ 9 GrEStG)

Bei Übertragung der Anteile einer Personengesellschaft: die Personengesellschaft.

Bei Anteilsvereinigung: Grundsätzlich: der Erwerber. Bei Erwerb durch eine Unternehmensgruppe: die am Erwerb beteiligten Personen.

Teil II: Berechnung der Grunderwerbsteuer

Das Grunderwerbsteuergesetz sieht drei **alternative Berechnungsmethoden** vor, anhand welcher der Wert des Grundstücks für Zwecke der Ermittlung der Grunderwerbsteuer berechnet werden kann. Für jede wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG) kann eine der drei Bewertungsmethoden frei gewählt werden.

1. Berechnung des Grundstückswerts (Grundstückswertverordnung – GrWV 2016)

1.1 Ermittlung auf Basis des Bewertungsgesetzes (§ 2 GrWV 2016)

(a) Grund und Boden

(Anteilige) Grundfläche in m ²	_____
3-facher Bodenwert je Quadratmeter gemäß Anhang zum Einheitswertbescheid ⁵	_____
Bodenwertfaktor gemäß Anlage zu § 2 Abs 2 Z 2 der GrWV 2016	_____
3 x Bodenwert x Grundfläche x Bodenwertfaktor Zwischensumme Grund und Boden	_____

(b) Gebäude

(anteilige) Nutzfläche des Gebäudes gem. Definition in § 2 Abs 3 lit a GrWV 2016	_____
Wenn Nutzfläche nicht bekannt: Bruttogrundrissfläche ⁶ reduziert um 30%	_____
Kürzung aufgrund erhöhtem Wohnwert gem. § 2 Abs 3 lit c GrWV 2016 (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke)	_____
Baukostenfaktor gemäß § 2 Abs 3 Z 2 der GrWV 2016	_____
Minderung nach Art des Gebäudes Wohngebäude, soweit Richtwert oder Kategoriemietzins gem § 16 MRG nicht anwendbar: 100% Fabrikgebäude, Werkstätten, usw: 60 % einfachste Bauten (Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser, nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergärten, usw): 25 %	

⁵ Wenn nicht bekannt: Abfrage über finanzonline

⁶ Bruttogrundrissfläche ist die Summe der Flächen aller Grundrissebenen, Kellerflächen und Garagen sind lediglich zur Hälfte anzusetzen (§ 2 Abs 3 Z 2 lit b GrWV 2016).

alle anderen Gebäude: 71,25%

Altersminderung ⁷

Fertigstellung oder letzte Sanierung⁸ innerhalb
der letzten 20 Jahre: 100%

Teilsanierung innerhalb der letzten 20 Jahre, wenn
Fertigstellung länger als 20 Jahre her ist: 80%

Fertigstellung innerhalb der letzten 40-20 Jahre: 65%

Fertigstellung vor mehr als 40 Jahren: 30%
(Achtung andere Fristen bei einfachsten Gebäuden)

Zwischensumme Gebäudewert

(c) *Grundstückswert*

Zwischensumme Grund und Boden

Zwischensumme Gebäudewert

Grundstückswert:

1.2 Immobilienpreisspiegel (§ 3 GrVV 2016)

Maßgeblich ist

- Bei Erwerbsvorgängen zwischen 1.1.2016 und 31.12.2016: Der jeweils zuletzt veröffentlichte Immobilienpreisspiegel der WKO (Mai 2015 bzw Mai 2016)
- Bei Erwerbsvorgängen ab dem 1.1.2017: Der jeweils zuletzt veröffentlichte Immobilienpreisspiegel der Statistik Österreich

- Objektkategorie: _____

Sehr guter / guter / mittlerer / einfacher Wohnwert

- Wert je m² laut Immobilienpreisspiegel _____

- Wert je m² mal Fläche in m² _____

- davon 71,25 % (**Grundstückswert**) _____

⁷ Bei Gebäuden, die offensichtlich älter als 40 Jahre sind, ist ein Nachweis nicht erforderlich. In allen anderen Fällen ist zB die Bauendabrechnung, das im Einheitswertbescheid ausgewiesene Baujahr oder das Datum der Fertigstellungsmeldung bzw des Antrags auf Ausstellung der Benutzungsbewilligung heranzuziehen (Erl Bem zu GrVV 2016)

⁸ Siehe zu den Sanierungsmaßnahmen im Detail § 2 Abs 3 Z 5 GrVV 2016.

1.3 Ermittlung des gemeinen Werts auf andere Weise (§ 4 GrEStG)

Grundstückwert laut Gutachten

2. Tarif (§ 7 GrEStG)

2.1 *Entgeltlicher, teilentgeltlicher oder unentgeltlicher Erwerb?*

Stets als **unentgeltlich** gelten:

- Alle Erwerbe unter Lebenden durch nahe Angehörige iSd § 26a GGG.⁹ Allfällige Gegenleistungen (Entgelt, Übernahme von Schulden, Einräumung von Wohn- oder Fruchtgenussrechten) sind unbeachtlich (§ 7 Abs 1 lit c GrEStG).
- Erwerbe von Todes wegen (§ 7 Abs 1 lit b GrEStG)

„Teilentgeltlicher“ Erwerb iSd Zivilrechts:

Grundstückwert (wie oben ermittelt):

- Gegenleistung < 30 % des Grundstückswertes
 - ♦ gilt steuerrechtlich (§ 7 Abs 1 Z 1 lit a GrEStG) als „unentgeltlicher“ Erwerb, deshalb:
 - der **gesamte Grundstückswert** unterliegt dem Stufentarif
- Gegenleistung zwischen 30 % und 70% des Grundstückswertes
 - ♦ gilt steuerrechtlich (§ 7 Abs 1 Z 1 lit a GrEStG) als „teilentgeltlicher“ Erwerb, deshalb:
 - der **entgeltliche Teil (=die Gegenleistung)** wird mit dem regulären Tarif (3,5%) besteuert
 - der **unentgeltliche Teil (=die restliche Differenz zum Grundstückswert)** unterliegt dem Stufentarif
- Gegenleistung > 70 % des Grundstückswertes
 - ♦ gilt steuerrechtlich (§ 7 Abs 1 Z 1 lit a GrEStG) als „entgeltlicher“ Erwerb, deshalb:
 - der **gesamte Grundstückswert** unterliegt dem regulären Tarif (3,5%)

Liegt eine Gegenleistung vor, kann deren Höhe aber nicht ermittelt werden, so ist von einer Gegenleistung iHv 50% des Grundstückswertes auszugehen (§ 7 Abs 1 lit d GrEStG).

2.2 *Berechnung des Stufentarifs*

Vorab prüfen:

Bildet das erworbene Grundstück eine wirtschaftliche Einheit mit einem anderen Grundstück, das ebenfalls erworben wird oder innerhalb der letzten 5 Jahre erworben wurde?

⁹ Siehe FN 4.

Grundstückwert anderes Grundstück	_____		
Bestehen unentgeltliche oder teilentgeltliche Erwerbe von derselben (natürlichen oder juristischen) Person innerhalb der letzten 5 Jahre (seit 1.1.2016)			
(seinerzeitiger) Grundstückwert	_____		
Grundstückwert gesamt:	_____		
Davon:			
0-250.000	x	0,5%	=
<u>250.000-400.000</u>	x	2 % =	_____
> 400.000	x	3,5%=	_____
Summe =			_____

2.3 Andere Tarife

Bei Übertragung von Anteilen an **Personengesellschaften** (§ 1 Abs 2a GrEStG), Anteilsvereinigung (§ 1 Abs 3 GrEStG) und Vorgängen nach dem UmgründungssteuerG (wenn es sich nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke handelt) gilt ein fixer Tarif von **0,5%**.

Bei Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Familienverband gilt ein fixer Tarif von **2%**.

In allen anderen Fällen gilt ein fixer Tarif von **3,5%**.

Bei unentgeltlichem oder teilentgeltlichem Erwerb durch eine **Stiftung** sind **zusätzlich 2,5%** der Differenz zwischen dem Grundstückswert und der Gegenleistung zu entrichten.

Teil III. Erklärungen

Der Steuerschuldner bestätigt die **Richtigkeit und Vollständigkeit** sämtlicher dem Rechtsanwalt erteilten Informationen und übergebenen Unterlagen. Das betrifft insbesondere auch die Angaben zur Ermittlung des Grundstückswertes und die Bekanntgabe früherer Erwerbe, die zusammen zu rechnen sind.

Der Steuerschuldner bestätigt, dass er die Erklärung der Objektkategorien (Seiten 13 f des Immobilienpreisspiegels der WKO 2015) erhalten hat. Auf Basis dieser Erklärungen bestätigt der Steuerschuldner, dass der Kaufgegenstand in die von ihm genannte Objektkategorie einzuordnen ist.

Der Steuerschuldner ist in Kenntnis davon, dass die Einholung des Gutachtens eines Sachverständigen zu einer geringeren Grunderwerbsteuer führen kann. Der Steuerschuldner verzichtet ausdrücklich auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Bei unentgeltlichem Erwerb: Der Steuerschuldner bestätigt, dass er über die Möglichkeit der Verteilung der GrESt auf 5 Jahre und die damit in Zusammenhang stehende Erhöhung informiert wurde (§ 7 Abs 3 GrEStG).

_____, am _____

Unterschrift

Dr. Martin Foerster, Graf & Pitkowitz Rechtsanwälte GmbH

Haftungshinweis: Dieses Dokument dient lediglich der allgemeinen Information. Alle Angaben in diesem Dokument sind trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung des Autors oder des ÖRAK für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben ist ausgeschlossen.