

IHR RECHTSANWALT. FÜR JEDEN FALL.



# GRUNDERWERB- STEUER

NEU AB 1.1.2016

*Werden Übertragungen von Immobilien teurer?*

*Alle Infos und Antworten auf die  
wichtigsten Fragen*



Die Steuerreform 2015/16 bringt **mit Jahreswechsel** umfangreiche Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes. Diese Änderungen betreffen insbesondere **Übertragungen von Immobilien und Grundstücken innerhalb der Familie**, etwa durch Schenkungen oder Erbschaften.

### **Kurz gesagt:**

**Übertragungen von Immobilien im Familienkreis werden ab 01.01.2016 größtenteils empfindlich teurer!**

**Derzeit** beträgt die Grunderwerbsteuer bei Immobilien-Übertragungen innerhalb der Familie **2%** vom sogenannten **dreifachen Einheitswert**, der die Bemessungsgrundlage bildet. Dabei wird nicht unterschieden, ob die Immobilie verkauft, verschenkt oder vererbt wurde.

**Beispiel:** Frau Müller besitzt eine 115 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in Wien, die sie an ihre Tochter weitergeben möchte. Der Einheitswert der Wohnung beträgt 17.000,- Euro. Um die bei einer Übertragung auf ihre Tochter fällige Grunderwerbsteuer zu berechnen, müssen 2% vom dreifachen Einheitswert errechnet werden:

Dreifacher Einheitswert:	51.000,- Euro (3 x 17.000,- Euro)
Steuersatz:	2%
<b>Fällige Grunderwerbsteuer:</b>	<b>1.020,- Euro</b>

**Ab 1. Jänner 2016** wird für Übertragungen von Immobilien innerhalb der Familie anstelle des dreifachen Einheitswertes der in den meisten Fällen wesentlich höhere **Grundstückswert (Wert der Immobilie)** als Bemessungsgrundlage herangezogen. Außerdem ändert sich auch der Steuersatz, der ab kommendem Jahr in drei Stufen berechnet wird:

Grundstückswert in Euro	Steuersatz
für die ersten 250.000,-	0,5%
für die nächsten 150.000,-	2,0%
darüber hinaus	3,5%

Diese Steuersätze gelten bei allen Übertragungen (egal ob entgeltlich oder unentgeltlich) innerhalb der Familie.

Zur Familie zählen:

- Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft),
- Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten,
- Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie (zB Kinder, Schwiegereltern, Schwiegerkinder),
- Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner, oder
- Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers.

**Beispiel:** Frau Müller möchte ihre 115 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in Wien erst im nächsten Jahr auf ihre Tochter übertragen. Der Grundstückswert (= Wert der Immobilie) der Wohnung beträgt 490.000,- Euro. Die bei der Übertragung auf ihre Tochter fällige Grunderwerbsteuer muss anhand des neuen Stufentarifs vom Grundstückswert berechnet werden:

Grundstückswert:	490.000,- Euro
0,5% von 250.000,-	= 1.250,- Euro
2% von 150.000,-	= 3.000,- Euro
3,5% von 90.000,-	= 3.150,- Euro
<b>Fällige Grunderwerbsteuer:</b>	<b>7.400,- Euro</b>

**Im angeführten Beispiel ergibt die Berechnung der fälligen Grunderwerbsteuer, dass eine Übergabe der Wohnung bis zum 31.12.2015 um 6.380,- Euro günstiger ist.**

Der Grundstückswert kann auf drei verschiedene Arten ermittelt werden:

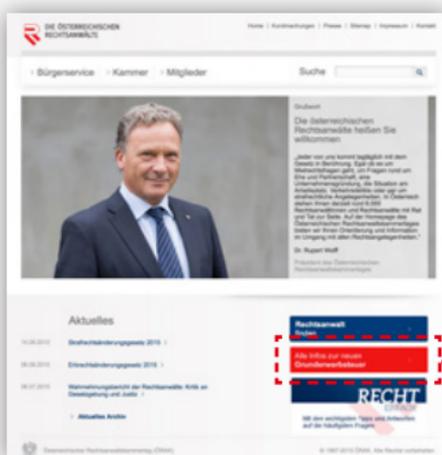
- Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes und des Gebäudewertes
- Immobilienpreisspiegel
- Schätzgutachten

Über alle Details zur Ermittlung des Grundstückswertes informiert Sie Ihr Rechtsanwalt.

Zu beachten ist, dass für die Ermittlung des Steuersatzes alle Übertragungen, die zwischen denselben Personen innerhalb von 5 Jahren stattgefunden haben, zusammengeordnet werden. Eine Zusammenrechnung findet auch dann statt, wenn eine Immobilie innerhalb der 5-Jahres-Frist durch mehrere Erwerbsvorgänge an dieselbe Person fällt, auch wenn die Übergeber unterschiedlich sind. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn Vater und Mutter ihr Haus, das ihnen jeweils zur Hälfte gehört, zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihrem Sohn schenken.

### **Tip:**

**Unter [www.rechtsanwaelte.at](http://www.rechtsanwaelte.at) finden Sie einen **kostenlosen Online-Grunderwerbsteuer-Rechner**, mit dem Sie **überblicksmäßig feststellen können, ob eine Übertragung Ihrer Immobilie vor dem 01.01.2016 sinnvoll sein könnte.****





# ***Antworten*** auf Ihre Fragen rund um die Übertragung von Immobilien

## Wann lohnt sich eine vorzeitige Übertragung?

- Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer bei Übertragungen innerhalb der Familie ist künftig immer der Grundstückswert. Der Grundstückswert ist in der Regel höher als der derzeit heranzuziehende dreifache Einheitswert. Beachten Sie bitte, dass regional große Unterschiede bestehen können. Nachdem künftig ein Stufentarif zur Anwendung kommt, kann nicht pauschal gesagt werden, dass jede Übertragungen innerhalb der Familie teurer wird.
- Es ist im Einzelfall zu prüfen, zu welchem Zeitpunkt eine Übertragung sinnvoll ist. Ihr Rechtsanwalt wird Sie gerne umfassend beraten und Ihnen bei der Übertragung Ihrer Immobilie zur Seite stehen.

## Wie finde ich heraus, wann der ideale Zeitpunkt für die Übertragung meiner Immobilie ist?

- Ihr Rechtsanwalt berät Sie umfassend auf Basis Ihres konkreten Falles. Wenden Sie sich am besten frühzeitig an Ihren Rechtsanwalt, um mögliche Steuervorteile vor Inkrafttreten der neuen Gesetzeslage zu nutzen.

### **Tipp:**

*Eine frühzeitige individuelle Beratung ist die Grundlage für eine professionelle, sichere und effiziente Abwicklung Ihrer Übertragung.*

*So können Sie Zeit, Geld und Nerven sparen.*

## Fallen neben der Grunderwerbsteuer noch andere Steuern oder Gebühren bei der Übertragung einer Immobilie an?

- Ja, bei der Übertragung einer Immobilie wird eine staatliche Gebühr für die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch fällig. Bei Übertragungen innerhalb der Familie beträgt die Gebühr 1,1% des dreifachen Einheitswertes. Die Höhe dieser Gebühr bleibt auch ab dem kommenden Jahr unverändert. Außerdem kann bei entgeltlichen Übertragungen Immobilien-ertragsteuer anfallen.

## Wie verhält sich die Grunderwerbsteuer zur Immobilienertragsteuer?

- Bei entgeltlichen Übertragungen ist auch im Familienverband die Frage der Immobilienertragsteuer gesondert zu prüfen.

### **Tipp:**

*Ihr Rechtsanwalt unterstützt Sie gerne bei der Abklärung sämtlicher steuerrechtlicher Fragen.*

## Wer muss die Steuern und Gebühren bei der Übertragung einer Immobilie bezahlen?

- Die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragungsgebühr im Grundbuch sind vom neuen Eigentümer zu bezahlen. Eine etwaige Immobilienertragsteuer muss derjenige bezahlen, der die Immobilie abgibt.

## Wie hoch ist die Steuer, wenn ich mein Haus oder meine Wohnung nicht innerhalb der Familie übertragen möchte?

- Außerhalb des Familienkreises wird bei der Übertragung einer Immobilie ab 1.1.2016 zwischen unentgeltlichem, teilentgeltlichem und entgeltlichem Erwerb unterschieden. Je nachdem, um welchen Erwerb es sich handelt, fällt auch die Höhe der Steuer aus. Ihr Rechtsanwalt informiert Sie gerne über alle möglichen Varianten.

## Wann muss ich die Grunderwerbsteuer bezahlen?

- Die Grunderwerbsteuer ist noch vor der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch fällig. Ab 1.1.2016 besteht die Möglichkeit, die Grunderwerbsteuer in Raten auf bis zu 5 Jahre verteilt zu bezahlen. Dafür ist ein eigener Antrag notwendig. Achtung: Im Falle einer Ratenzahlung erhöht sich die Grunderwerbsteuer um 2% pro Jahr!

### **Tipp:**

*Ihr Rechtsanwalt berät Sie, ob eine Ratenzahlung in Ihrem Fall sinnvoll ist.*

# Fragen und Antworten

## **Wie kann ich sicherstellen, dass ich auch nach der Übertragung im Haus oder in der Wohnung bleiben kann?**

- Durch vertragliche Vereinbarung eines Wohnrechtes kann gesichert werden, dass man auch nach der Übertragung der Immobilie weiterhin darin wohnen kann. Ihr Rechtsanwalt berät Sie im Vorfeld einer Übertragung umfassend über die rechtlichen Möglichkeiten.

## **Hat die Einräumung eines Wohnrechtes Auswirkungen auf die Grunderwerbsteuer?**

- Die Einräumung eines Wohnrechts hat in der Regel keine Auswirkungen auf die Höhe der Grunderwerbsteuer. Zur Abklärung aller weiteren Fragen in diesem Zusammenhang, wenden Sie sich bitte an Ihren Rechtsanwalt.

## **Wie kann ich verhindern, dass meine Kinder das Haus oder die Wohnung belasten oder verkaufen?**

- Durch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot.

### **Tipp:**

*Ihr Rechtsanwalt berät Sie im Vorfeld einer Übertragung umfassend über die rechtlichen Möglichkeiten, die Ihnen diesbezüglich offen stehen.*

## **Kann ich auch nach der Übertragung noch einen Kredit auf das Haus oder die Wohnung aufnehmen?**

- Nein, ohne Zustimmung des neuen Eigentümers ist das dann nicht mehr möglich.

## Worauf muss ich bei der Schenkung oder beim Vererben von Immobilien achten?

- Wer plant, eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu übertragen, ist mit zahlreichen komplexen Fragen konfrontiert: rechtliche Rahmenbedingungen, Vermögens- und Eigentumsverhältnisse, Vertragsgestaltung, Steuern, Gebühren und vieles mehr.
- Folgende Fragen sollten unter anderem bereits im Vorfeld geklärt werden:
  - Welche Steuern und Gebühren können anfallen?
  - Kann per letztwilliger Verfügung (zB Testament) über die Immobilie verfügt werden?
  - Ist das Grundstück mit Dienstbarkeiten und Bestandsrechten belastet, die unter Umständen nicht im Grundbuch aufscheinen?
  - Welche Genehmigungen sind vorhanden bzw erforderlich (Grundverkehrsbehörde, Denkmalschutz, Natur- und Landschaftsschutz usw)?
  - Welche öffentlich-rechtlichen Auflagen und Einschränkungen sind mit der Benützung oder Bebauung des Grundstückes verbunden?

Diese und – je nach Einzelfall – diverse weitere Fragen sollten im Vorfeld einer Übertragung geklärt werden. Ihr Rechtsanwalt unterstützt Sie dabei.

### **Achtung:**

*Auch mündliche Zusagen sind rechtsverbindlich!*

## Wie unterstützt mich mein Rechtsanwalt bei einer Übertragung?

### Ihr Rechtsanwalt

- analysiert vertraulich Ihre Situation und informiert Sie über rechtliche Rahmenbedingungen sowie anfallende Steuern und Gebühren
- berät Sie, ob und zu welchem Zeitpunkt eine Übertragung sinnvoll ist
- errichtet den Schenkungsvertrag (bzw Kaufvertrag), der auf Ihre persönlichen Anforderungen abgestimmt ist
- sorgt für die Eintragung im Grundbuch, nimmt die Selbstberechnung anfallender Steuern und Gebühren vor und führt diese für Sie an Finanzamt und Gericht ab
- berät Sie über Möglichkeiten der Eigentumsübertragung mittels letztwilliger Verfügung (zB Testament)
- verfasst Ihre letztwillige Verfügung formgerecht und
- kümmert sich um die sichere Registrierung Ihrer letztwilligen Verfügung in einem Testamentsregister (zB im Testamentsregister der österreichischen Rechtsanwälte)

### **Tipp:**

Vorsicht vor Formularverträgen!

Diese schützen Ihre Rechte nicht immer ausreichend.

## Wieso macht es Sinn, den Vertrag von meinem Rechtsanwalt machen zu lassen?

- Rechtsanwälte verfügen aufgrund ihrer Ausbildung und Tätigkeit über das Wissen und die Erfahrung, welche Regelungen im Ernstfall auch vor Gericht halten und worauf in diesem Zusammenhang bei der Gestaltung von Verträgen besonders zu achten ist.

### **Tipp:**

*Nehmen Sie möglichst früh Kontakt mit Ihrem Rechtsanwalt auf, damit er Sie frühzeitig über alle Details informieren und schon während etwaiger Vertragsverhandlungen unterstützen kann.*

## Was kostet die Übertragung meiner Immobilie bei einem Rechtsanwalt?

- Die Höhe des Rechtsanwalt-Honorars ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall. Grundsätzlich erfolgt die Honorierung aufgrund der zwischen Ihnen und Ihrem Rechtsanwalt getroffenen Vereinbarung. Möglich sind etwa Vereinbarungen auf Stundensatzbasis, von Pauschalhonoraren oder der Abrechnung nach Tarif.

### **Tipp:**

*Sprechen Sie mit Ihrem Rechtsanwalt vorab über das Honorar und treffen Sie eine Vereinbarung darüber.*

## Wo finde ich einen Rechtsanwalt?

- Unter **www.rechtsanwaelte.at** finden Sie das offizielle Rechtsanwaltsverzeichnis Österreichs, in dem Sie nach unterschiedlichen Suchkriterien (Ort, Tätigkeitsgebiet, Fremdsprache usw) Ihren Rechtsanwalt finden können. Weitere Informationen über Ihre Rechte finden Sie in den **Broschüren „Recht einfach“ und „Mein Recht ist kostbar“** unter [www.rechtsanwaelte.at](http://www.rechtsanwaelte.at)

[www.rechtsanwaelte.at](http://www.rechtsanwaelte.at)

***Ihr Rechtsanwalt:***

**Impressum:**

Österreichischer Rechtsanwaltskammertag,  
Wollzeile 1-3, 1010 Wien, Tel 01 / 5351275, Fax 01 / 5351275-13,  
E-Mail: [rechtsanwaelte@oerak.at](mailto:rechtsanwaelte@oerak.at), [www.rechtsanwaelte.at](http://www.rechtsanwaelte.at)  
© Österreichischer Rechtsanwaltskammertag

**Konzept und Text:** Österreichischer Rechtsanwaltskammertag

**Gestaltung:** atelier tiefner graphik & design GmbH, 1030 Wien

**Haftungshinweis:** Jede Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ist ausgeschlossen.