



STEUERREFORM 2015/2016 NEUERUNGEN BEI IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Die Steuerreform 2015/2016, deren gesetzliche Bestimmungen überwiegend mit 1.1.2016 in Kraft treten, sieht wesentliche Änderungen im Bereich der Einkommensteuer, der Grunderwerbsteuer, der Umsatzsteuer sowie Maßnahmen zur Eindämmung des Steuerbetruges vor.

Der nachfolgende Beitrag beschäftigt sich mit den Änderungen in der Besteuerung von Immobilienverkäufen und von Grunderwerben durch das Steuerreformgesetz 2015/2016, welche den Steuerzahler sowohl beim Verkauf als auch bei der Schenkung von Liegenschaften im Vergleich zu der bis Ende 2015 geltenden Rechtslage stärker belasten werden.

NEUERUNGEN BEI DER GRUNDERWERBSTEUER:

Nur mehr bis Ende 2015 können die bisherigen steuerlichen Begünstigungen bei Übertragungen von Liegenschaften innerhalb der Familie in Anspruch genommen werden. Als begünstigt gelten der Ehegatte, der eingetragene Partner, der Lebensgefährte bei gemeinsamem Hauptwohnsitz, weiters ein Elternteil, Kind, Enkelkind, Stiefkind, Wahlkind sowie ein Schwiegerkind. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer wird in diesen Fällen bisher der dreifache Einheitswert herangezogen und hievon die Grunderwerbsteuer mit einem begünstigten Steuersatz von 2% errechnet.

Ab dem 1.1.2016 werden alle grunderwerbsteuerpflichtigen Tatbestände – das heißt auch jene innerhalb der Familie – einheitlich auf Basis der Gegenleistung (z.B. Kaufpreis), mindestens aber vom Grundstückswert (Verkehrswert) bemessen. Durch die Heranziehung des Verkehrswertes – und nicht mehr des Einheitswertes – werden Schenkungen im Familienverband jedenfalls "teurer" ausfallen. Zur Vermeidung der Notwendigkeit der Erstellung eines Gutachtens für jede Grundstückstransaktion soll eine Verordnung erlassen werden, wie der Grundstückswert vereinfacht ermittelt werden kann.

Als Ausgleich für die Benachteiligung durch die Erhöhung der Bemessungsgrundlage wird ein Staffeltarif für unentgeltliche Übertragungen eingeführt, welcher für die ersten € 250.000,00 0,5%, für die nächsten € 150.000,00 2% und darüber hinaus 3,5% beträgt. Für den entgeltlichen Teil und generell für entgeltliche Erwerbsvorgänge beträgt die Steuer 3,5% der Gegenleistung.

Der Gesetzgeber hat mitbedacht, dass der Staffeltarif durch die Aufteilung von unentgeltlichen Übertragungen missbraucht werden kann und deshalb gesetzlich geregelt, dass für die Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes die Erwerbe zwischen denselben Personen innerhalb der letzten fünf Jahre zusammengerechnet werden. Weiters ist eine Möglichkeit der Einrichtung der Steuer in bis zu fünfjährigen Raten vorgesehen, für welche allerdings ein jährlicher Zinssatz von 2% veranschlagt wird.

Bei der unentgeltlichen Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Familienverband ist aber weiterhin der einfache Einheitswert heranzuziehen; der Steuersatz beträgt 2% hievon.

Bei Betriebsübertragungen wird unter bestimmten Voraussetzungen der Freibetrag für den unentgeltlichen Übergang von Betriebsgrundstücken von € 365.000,00 auf € 900.000,00 erhöht. Nach Abzug des Freibetrages gelangt der obengenannte Stufentarif zur Anwendung, welcher aber mit maximal 0,5% des Grundstückswerts begrenzt ist.

NEUERUNGEN BEI DER IMMOBILIENERTRAGSTEUER:

Durch die Steuerreform 2015/2016 wird die den Verkäufer treffende Immobilienertragsteuer von nunmehr 25% auf 30% für Verkäufe ab dem 1.1.2016 erhöht. Der Inflationsabschlag in Höhe von 2%, welcher bei der Veräußerung ab dem elften Besitzjahr geltend gemacht werden konnte, wird zur Gänze entfallen. Wurde das Grundstück vor dem 31.3.2002 angeschafft, können weiterhin 86% vom Veräußerungserlös als fiktive Anschaffungskosten abgezogen werden, sodass in diesem Fall die effektive Steuerbelastung ab 1.1.2016 von 3,5% auf 4,2% vom Veräußerungserlös erhöht wird. Es besteht die Möglichkeit, mittels Antrag die Regelbesteuerung (25% bis 55%) zur Anwendung kommen zu lassen und es dürfen – anders als bis Ende 2015 – künftig auch Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben bei der Ermittlung der Steuerbasis abgezogen werden.

Die Erhöhung der Immobilienertragsteuer betrifft den Verkauf von Immobilien durch Privatpersonen und Personengesellschaften. Veräußert eine Kapitalgesellschaft (GmbH, AG) Immobilien, so unterliegt dies weiterhin dem 25%igen Körperschaftssteuersatz; beim Verkauf von Liegenschaften durch Privatstiftungen gilt ebenfalls wie bisher ein Steuersatz von 25% (Zwischensteuer).

Martina Landauer