

Was Sie beachten sollten bei . . .

der Weitergabe von Immobilien

Bei der Grunderwerbsteuer kommt es ab jetzt darauf an, von wem man eine Immobilie erwirbt – ob im engsten Familienkreis oder außerhalb. Manchmal lässt sich das bis zu einem gewissen Grad steuern.

Mehr Tipps für Ihre persönlichen Finanzen:
www.diepresse.com/meingeld

Tipp 1

Umwege. Zwei Erwerbsvorgänge sind manchmal günstiger als einer. Ein Beispiel: Eltern wollen eine Immobilie ihrem Sohn und dessen Lebensgefährtin schenken. Dann ist nur der Sohn steuerbegünstigt, seine Partnerin muss für ihren Anteil voll zahlen. Besser fahren sie, wenn die Eltern die Immobilie ihrem Sohn überschreiben und dieser die Hälfte seiner Partnerin weitergibt.

Tipp 2

Geschwister. Wer dem Bruder oder der Schwester eine Immobilie schenken will, kann sie einem Elternteil übertragen, der sie dann an sein anderes Kind weitergibt. Denn Eltern gehören ebenfalls zum begünstigten Familienkreis. Fraglich ist, ob das als Umweggeschäft gewertet würde – die alte Judikatur zur Schenkungssteuer ließ Ähnliches aber zu.

Tipp 3

Lebensgefährten. Sie sind begünstigt, wenn sie einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder bisher hatten. Wenn sie den gemeinsamen Haushalt aufgeben und im Zuge dessen eine Immobilie von einem Partner auf den anderen übertragen wird, gilt auch dafür die Steuerbegünstigung. Die Übertragung müsste aber zeitnah erfolgen, etwa innerhalb eines Jahres.

Tipp 4

Kaufpreis. Er gilt bei Verkäufen außerhalb des begünstigten Familienkreises als Bemessungsgrundlage für die Steuer, aber nur, wenn er halbwegs realistisch ist. Schummeln bringt da nichts. Wird der Preis, aus welchem Grund auch immer, tatsächlich weit unter dem Wert der Liegenschaft angesetzt, muss die Steuer nach dem höheren Verkehrswert gezahlt werden.

Weniger Steuer, wenn das Haus in der Familie bleibt

Grunderwerbsteuer. Die Neuregelung begünstigt enge Angehörige.

VON CHRISTINE KARY

Wien. Seit 1. Juni ist sie nun in Kraft, die umstrittene Grunderwerbsteuer neu. Nötig wurde die Reform, weil der Verfassungsgerichtshof die alte Regelung kippte. Zur Erinnerung: Bisher mussten Käufer einer Liegenschaft die Steuer nach dem Kaufpreis zahlen, bei einer Erbschaft oder Schenkung galt dagegen der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage. Wer Haus, Wohnung oder Grundstück unentgeltlich erhielt, kam also auch bei der Steuer billiger weg. Laut Höchstgericht war das eine unsachliche Differenzierung.

Die Neuregelung differenziert nun wieder – aber nach anderen Kriterien. Für Übertragungen in der Familie, egal, ob entgeltlich oder unentgeltlich, gilt weiterhin der dreifache Einheitswert. Die Höchstgrenze bilden dabei 30 Prozent des Verkehrswertes der Liegenschaft. Das soll regionale Unterschiede ausgleichen, denn nicht überall klaffen Einheits- und Verkehrswert im selben Ausmaß auseinander.

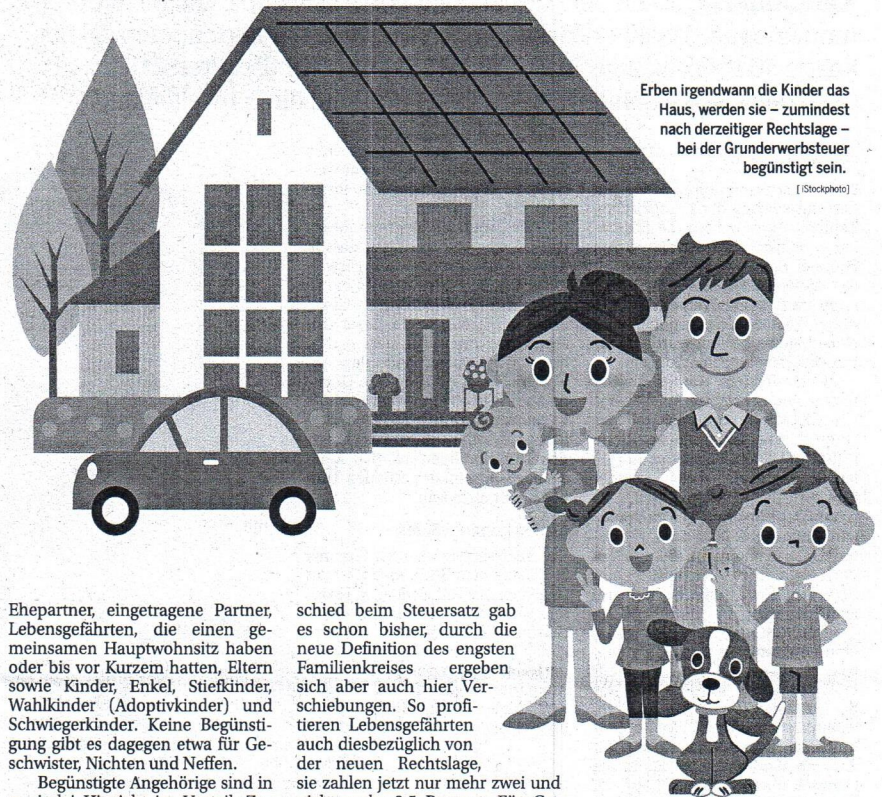
Außerhalb des vom Gesetz definierten Familienkreises ist die Steuer dagegen nach dem Wert der

Gegenleistung bzw. nach dem Verkehrswert zu zahlen. Faktisch bedeutet das, dass in manchen Konstellationen alles beim Alten bleibt, man aber auch billiger wegkommen oder stärker zur Kasse gebeten werden kann. Wenn zum Beispiel Eltern ihrem Kind ein Haus schenken oder vererben, fällt dafür genauso viel Grunderwerbsteuer an wie bisher. Wer einem Familienfremden eine Liegenschaft abkauft, zahlt ebenfalls gleich viel wie nach der alten Regelung.

Kauft man dagegen ein Haus von einem nahen Angehörigen, kommt man billiger weg als früher. Und für eine Immobilie, die man außerhalb des begünstigten Personenkreises erbt oder geschenkt bekommt, muss man deutlich tiefer in die Tasche greifen.

Familienkreis neu definiert

Wer zählt aber nun zum begünstigten Familienkreis? Das war im ersten Entwurf für die Reform recht weit gefasst, dabei blieb es jedoch nicht. Nach harscher Kritik an der großzügigen Regelung fiel die Definition in der Endfassung deutlich enger aus. Erfasst sind jetzt nur noch Liegenschaftserwerbe durch



Erben irgendwann die Kinder das Haus, werden sie – zumindest nach derzeitiger Rechtslage – bei der Grunderwerbsteuer begünstigt sein.

[Stockphoto]

Ehepartner, eingetragene Partner, Lebensgefährten, die einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder bis vor Kurzem hatten, Eltern sowie Kinder, Enkel, Stiefkinder, Wahlkinder (Adoptivkinder) und Schwiegerkinder. Keine Begünstigung gibt es dagegen etwa für Geschwister, Nichten und Neffen.

Begünstigte Angehörige sind in zweierlei Hinsicht im Vorteil: Zusätzlich zur Steuerbemessung nach dem dreifachen Einheitswert gilt für sie auch ein geringerer Steuersatz von zwei Prozent. Alle anderen müssen die Steuer nicht nur nach dem weitaus höheren Verkehrswert zahlen, sondern außerdem auch noch 3,5 Prozent der Bemessungsgrundlage berappen. Den Unter-

schied beim Steuersatz gab es schon bisher, durch die neue Definition des engsten Familienkreises ergeben sich aber auch hier Verschiebungen. So profitieren Lebensgefährten auch diesbezüglich von der neuen Rechtslage, sie zahlen jetzt nur mehr zwei und nicht mehr 3,5 Prozent. Für Geschwister, Nichten und Neffen gilt dagegen derselbe Steuersatz wie für Familienfremde.

Bei Schenkungen und Erbschaften außerhalb des begünstigten Personenkreises muss man, zusätzlich zur höheren Steuer, auch noch mit weiteren Mehrkosten rechnen: Weil es da ja keinen Kauf-

preis gibt, muss der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt werden. Eventuell braucht man dafür ein Schätzgutachten.

Für Betriebsliegenschaften gibt es Sonderregeln, so gilt bei unentgeltlichen Betriebsübergaben ein Freibetrag von 365.000 Euro.