

Wien, am 1. Juni 2015 / Immobilienübertragung/ Gärner und Perl Rechtsanwälte

Übertragung von Immobilien wird teurer!

Ab 2016 massiv höhere Steuern bei Immobilienübertragung

In einem halben Jahr sieht erben anders aus: Müssen derzeit zwei Prozent vom dreifachen Einheitswert an Grunderwerbsteuer bezahlt werden, unabhängig davon, ob die Immobilie verkauft, verschenkt oder vererbt wurde, so soll ab 1. Jänner 2016 diese Steuer nun vom Verkehrswert der Liegenschaft, der ein Vielfaches des Einheitswertes darstellt, berechnet werden.

Rechtsanwalt und Spezialist für Familien- und Immobilienrecht **Dr. Clemens Gärner** nimmt dies zum Anlass auf die massiven Mehrkosten dieser neuen Regelung hinzuweisen. *„Denn auch bei der Übertragung von Liegenschaften, Wohnungen oder nur Teilen davon an den Ehepartner, sowohl in aufrechter Ehe als auch im Zuge einer Ehescheidung, kommt die neue Bewertung zum Tragen. Dies kann für die Betroffenen ein immenses „Mehr“ an Kosten bedeuten“*, erklärt Gärner.

Erschwerend kommt hinzu, dass in den meisten Fällen anstatt der bisher zu zahlenden zwei Prozent der Bemessungsgrundlage, der Gesetzgeber eine Staffelung einführen möchte, die ebenfalls in den meisten Fällen zu einer massiven Erhöhung der Kosten führt. Diese Staffelung sieht vor, Immobilien bei einem Verkehrswert bis max. Euro 250.000,- mit 0,5 %, den Wert zwischen Euro 250.000,- und Euro 400.000,- mit 2,0% und den Euro 400.000,- übersteigenden Verkehrswert mit 3,5% zu besteuern.

Frei bleibt bei der Berechnung des Verkehrswertes allerdings die Methode. *„Die sicherste Form ist ein Sachverständigengutachten erstellen zu lassen, das wiederum schnell ein paar tausend Euro kostet.“*, so Gärner und ergänzt: *„Man kann sich natürlich auch mit der Heranziehung von Vergleichswerten wie etwa benachbarter Objekte begnügen, allerdings ist so gut wie kein Objekt 100%ig vergleichbar und es kann sich daher wohl nur um einen Näherungswert handeln“*. Eine mögliche Überprüfung durch die Finanzbehörden ist ebenso aufwändig wie teuer und bedeutet wieder zusätzliche Kosten.

Wie hoch die neuen Belastungen sein können:

Beispiel: Nach langen Verhandlungen sind sich Herr und Frau Österreicher einig ihre Ehe einvernehmlich scheiden zu lassen. Als Ehwohnung dient eine Eigentumswohnung, die beiden je zur Hälfte gehört. Die Wohnung ist lastenfrei. Nach der Scheidung soll die Wohnung der Ehefrau alleine gehören. Die Wohnung hat einen durch Gutachten (Kosten Euro 1.800,-) ermittelten Verkehrswert von Euro 750.000,-. Der Einheitswert (gemäß Einheitswertbescheid) beträgt Euro 21.800,-, der geforderte 3-fache Wert somit Euro 65.400,-

aktuelle Berechnung: ausgehend vom 3-fachen Einheitswert, der Euro 65.400,- beträgt, übergibt der Ehemann seiner Frau die ihm gehörige Hälfte. Dies bedeutet einen steuerlichen Gegenwert von Euro 32.700,-. Die Ehefrau muss davon 2% Grunderwerbssteuer zahlen, das sind **Euro 654,-**.

geplant ab 1. Jänner 2016: ausgehend vom ermittelnden Verkehrswert von Euro 750.000,- beträgt die Hälfte des Ehemannes somit Euro 375.000,-. An Grunderwerbssteuer erhält der Fiskus nun **Euro 3.750,-**, da wie oben erläutert 0,5 % von € 250.000 und 2 % von € 125.000,- anfallen.

Zusätzlich fällt noch eine gerichtliche Eintragungsgebühr von 1,1% der Bemessungsgrundlage - bei Schenkungen innerhalb der Familie oder im Rahmen einer Ehescheidung gilt derzeit als Bemessungsgrundlage der 3-fache Einheitswert, maximal 30% des Gegenwertes - an.

Geht man derzeit also von einer Gesamtbelastung von **Euro 1.014,-** aus, beträgt diese **ab 2016** voraussichtlich **Euro 4.110,-**.

Entscheidend ist letztlich aber der Unterschied zwischen Verkehrs- und Einheitswert. Nur wenn der Verkehrswert weniger als 12-mal so hoch wie der Einheitswert ist, gibt es eine Entlastung, was am ehesten auf dem Land der Fall sein kann. In städtischen Lagen oder den sogenannten „Speckgürteln“ ergibt sich in der Praxis jedoch schnell das 15- bis 20-fache des Einheitswertes.

„Die neue Regelung bringt daher meist auch in der niedrigsten Tarifstufe eine Verteuerung. Bei teureren Immobilien ist dies definitiv der Fall“, fasst Gärner zusammen und hat für alle noch einen wichtigen Tipp parat: *„Immobilienbesitzer sollten auf alle Fälle genau rechnen, ob sich eine Schenkung vor Inkrafttreten der neuen Regelung nicht doch für sie auszahlt.“*

FOTONACHWEIS © W. Sieberer/ Gärner | Perl, Abdruck honorarfrei!



Foto 1
Dr. Clemens Gärner
Gärner | Perl Rechtsanwälte



Foto 2
Logo Gärner | Perl

Über Gärner | Perl Rechtsanwälte

Die Anwälte Dr. Clemens Gärner und Mag. Susanna Perl sind die Spezialisten, wenn es zu Rechtsfragen im Bereich Trennung und Scheidung, Obsorge und Kindeswohl, Partnerschafts- und Eheverträge, Unterhalt und Vermögensaufteilung sowie Trennungs- und Scheidungsvorsorge kommt. Durch ihre Zusatzkompetenzen im Immobilien-, Arbeits- und Gesellschaftsrecht sind Gärner und Perl bei Scheidungen im wirtschaftlichen Bereich ebenfalls die erste Adresse.

Die einzigartige Mann-Frau-Perspektive, die die Kanzlei Gärner und Perl auszeichnet, macht es zudem möglich fachliches Know-How mit notwendigem Fingerspitzengefühl zu kombinieren und so maßgeschneidert auf die individuellen Bedürfnisse der Klienten eingehen zu können.

Gärner | Perl Rechtsanwälte, Tel. +43 1 718 88 00, <mailto:kanzlei@gaerner-perl.at>
Baumannstraße 4/ 11, 1030 Wien, www.gaerner-perl.at

Für Presserückfragen:

Harnoncourt PR

Marguerite Harnoncourt, Tel. +43 664 83 19 112, <mailto:mh@harnoncourt-pr.com>

Strozzigasse 15/14, 1080 Wien, www.harnoncourt-pr.com