

Mag. Stephanie Dillinger

Steuerberaterin

S.I.B. Mag. Stefan Gruber Stb und WP GesmbH

E-Mail: stephanie.dillinger@sib.co.at

www.sib.co.at



Die Grunderwerbsteuer NEU mit Grundstückswertverordnung

Wie bereits im letzten Beitrag angekündigt, möchten wir in diesem Artikel auf die durch die Steuerreform 2015/2016 eingeführten Neuerungen in der Grunderwerbsteuer eingehen. Der Schwerpunkt soll hierbei insbesondere bei der Grundstückswertverordnung liegen, die am 21.12.2015 im Bundesgesetzblatt II veröffentlicht wurde.

1. Allgemein

Im Zuge der Steuerreform 2015/2016 kam es zu einer grundlegenden Neuregelung der Grunderwerbsteuer. Nachdem der Verfassungsgerichtshof im Jahr 2012 die Heranziehung des Einheitswerts als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer - bei Nichtvorliegen einer Gegenleistung - als verfassungswidrig erklärt hatte, wurde nunmehr für die Berechnung der Grunderwerbsteuer der Grundstückswert im Gesetz eingeführt. Darüber hinaus kam es zu Änderungen beim Tarif, bei der Übertragung von Betriebsgrundstücken bei Erwerb eines Betriebes oder Teilbetriebes sowie bei der Befreiung im Zusammenhang mit der Übertragung von Ehegatten/Partnerwohnstätten. Eine umfangreiche Änderung erfolgte auch hinsichtlich der Ausweitung des Tatbestands der Anteilsvereinigung – wobei dies aufgrund des Umfangs dieser Neuregelung gesondert behandelt werden muss.

2. Der Grundstückswert

Wie bereits oben ausgeführt, kam es im Zuge der Steuerreform 2015/2016 zur Einführung des neuen Begriffs „Grundstückswert“. Die Grunderwerbsteuer ist nunmehr vom Wert der Gegenleistung, mindestens aber vom Grundstückswert, zu berechnen.

Dieser wird in § 4 GrEStG wie folgt definiert:

Der Grundstückswert ist entweder

- *als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gem § 53 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes 1995 (...) und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes oder*
- *in der Höhe eines von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wertes zu berechnen.*

Dieser Grundstückswert wurde in der bereits angesprochenen Grundstückswertverordnung 2016, BGBl II Nr. 442/2015 vom 21.12.2015, näher präzisiert. Diese Verordnung ist mit 1. Jänner 2016 in Kraft getreten.

a) Das Pauschalwertmodell

Die erste im Gesetz angesprochene Methode zur Ermittlung des Grundstückswertes ist das **Pauschalwertmodell**. Hier wird in der Verordnung einerseits die Berechnung des Grundwertes sowie andererseits die Berechnung des Gebäudewertes erläutert:

Für den **Grundwert** ist die Grundfläche mit dem dreifachen Bodenwert pro Quadratmeter zu multiplizieren. Der dreifache Bodenwert kann via Finanzonline beim Finanzamt in Erfahrung gebracht werden, wobei dieser dann mit einem Faktor (laut Anlage zur Grundstückswertverordnung) hochzurechnen ist. Dadurch soll garantiert werden, dass die individuelle Grundstückslage Niederschlag im zu berechnenden Wert findet.

Für die Ermittlung des **Gebäudewertes** ist grundsätzlich die Nutzfläche mit einem Baukostenfaktor zu multiplizieren. Dieser Baukostenfaktor wird in der Verordnung je Bundesland angegeben und ist unter den jeweiligen Voraussetzungen anteilig anzusetzen – bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen etwa zu 100%, hingegen bei Fabrikgebäuden im Ausmaß von 60%.

Dieser so errechnete Wert (Grundwert zuzüglich Gebäudewert) ist sodann in einer Staffelung von 30% / 65% / 80% bzw 100% im Grundstückswert zu berücksichtigen. Die Staffelung hängt entweder vom Zeitpunkt der Fertigstellung ab oder davon, ob in den letzten Jahren eine Sanierung bzw Teilsanierung stattgefunden hat. Hat etwa in den letzten 20 Jahren vor dem Erwerb die Fertigstellung oder eine umfassende Sanierung stattgefunden, so sind 100% anzusetzen. War die Fertigstellung aber 40 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt, so sind 30% im Grundstückswert zu berücksichtigen. Der Begriff der Sanierung und Teilsanierung wird ebenfalls in der Verordnung definiert.

Der so ermittelte Grundstückswert berücksichtigt daher sowohl die Lage des Grundstücks, die Bauweise, den Erhaltungszustand des Gebäudes sowie die jeweilige Nutzung des Grundstücks.

Das folgende **Beispiel**, das den Erläuterungen zum Entwurf der Grundstückswertverordnung 2016 entnommen ist und an die Bestimmungen der geltenden Verordnung angepasst wurde, soll die oben stehenden Ausführungen verdeutlichen:

Angabe: Eigentumswohnung (Altbau) in 1040 Wien, Generalsanierung 2008, Anteile 61/2.881, Nutzfläche 65 m², dreifacher Bodenwert des gesamten Grundstückes EUR 441.501, Hochrechnungsfaktor lt. Anlage zur VO: 3,5, Baukostenfaktor für Wien; EUR 1.470.

Berechnung des Grundstückswertes:

Grundwert: $441.501 \times 61/2.881 \times 3,5 = 32.717,97$

Gebäudewert: $65 \times 1.470 = 95.550,00$

Grundstückswert daher $32.717,97 + 95.550,00 = 128.267,97 \times 100\%$ (da eine Sanierung innerhalb der letzten 20 Jahre stattgefunden hat). Der Grundstückswert beträgt daher EUR 128.267,97.

b) Ermittlung anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels

Der Grundstückswert kann ferner unter Heranziehung eines geeigneten Immobilienpreisspiegels ermittelt werden. Hierzu ist für Erwerbsvorgänge vor dem 1. Jänner 2017 der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich heranzuziehen. Der so ermittelte Wert ist nach einem Abschlag von 28,75% als Grundstückswert der Berechnung der Grunderwerbsteuer zugrunde zu legen.

Für Erwerbsvorgänge ab dem 1. Jänner 2017 ist der geeignete Immobilienpreisspiegel im Sinne der Grundstückswertverordnung 2016 jener der Bundesanstalt Statistik Austria. Auch hier ist wieder ein Abschlag von 28,75% anzusetzen.

Beispiel: Die Berechnung des Grundstückswertes anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels der WKO 2015 ergibt folgenden Grundstückswert unter Beibehaltung der oben angeführten Angaben: Bei einer gebrauchten Eigentumswohnung beträgt der Preis / m² bei einem sehr guten Wohnwert (Generalsanierung 2008) EUR 3.697,00 – das ergibt bei einer Nutzfläche von 65 m² und dem Abschlag von 28,75% einen Wert von EUR 171.217,31.

Die Berechnung des Grundstückswerts mittels Immobilienpreisspiegel soll nur dann möglich sein, wenn das jeweilige Grundstück mit den für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Kategorien der Tabellen der Immobiliendurchschnittspreise übereinstimmt.

c) Schätzgutachten

Ein geringerer gemeiner Wert kann durch den Steuerpflichtigen jederzeit mit einem Schätzgutachten nachgewiesen werden. Hier gilt, dass ein von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen festgestellter Wert die Vermutung der Richtigkeit für sich hat.

3. Tarif

Hinsichtlich des Tarifs hat es ebenfalls grundlegende Änderungen im Rahmen der Steuerreform 2015/2016 gegeben. In § 7 GrEStG wird nunmehr zwischen einem unentgeltlichen, einem teilentgeltlichen und einem entgeltlichen Erwerb unterschieden.

Beim **unentgeltlichen** Erwerb – Gegenleistung von nicht mehr als 30% – kommt ein Stufentarif zur Anwendung. Bis zu einem Grundstückswert von EUR 250.000,00 beträgt der Tarif 0,5%, für die nächsten EUR 150.000,00 beträgt er 2% und darüber hinaus 3,5%. Ein Erwerbsvorgang unter Lebenden innerhalb des Familienkreises gilt dabei stets als unentgeltlich (siehe § 7 Abs 1 Z 1 lit c GrEStG).

Für den **teilentgeltlichen** Bereich – Gegenleistung von mehr als 30%, aber nicht mehr als 70% – gilt hinsichtlich des unentgeltlichen Teils der oben geschilderte Stufentarif und für den entgeltlichen Teil kommt ein Tarif von 3,5% zur Anwendung.

Handelt es sich um einen **entgeltlichen** Erwerbsvorgang – Gegenleistung von mehr als 70% – so beläuft sich der Tarif 3,5%

Bitte beachten Sie, dass diese Schilderungen sich nicht mit etwaigen Ausnahmegestimmungen, wie etwa Umgründungsfälle, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Stiftungen etc befassen.

Zu beachten ist ferner, dass Erwerbe zwischen denselben Personen bzw betreffend dasselbe Grundstück innerhalb von fünf Jahren zusammenzurechnen sind. Dadurch soll insbesondere vermieden werden, dass eine geringere Tarifstufe hinsichtlich derselben Person bzw desselben Grundstücks mehrfach zur Anwendung kommt.

Ferner wurde im Rahmen der Steuerreform im Grunderwerbsteuergesetz verankert, dass bei unentgeltlichen Erwerben die Steuerschuld auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden kann – dies auf Antrag in der Abgabenerklärung (bei Selbstberechnung nicht möglich – § 7 Abs 3 GrEStG).

4. Weitere Änderungen in der Grunderwerbsteuer

Bei den Ausnahmen von der Besteuerung (§ 3 GrEStG) wurde betreffend der Übertragung von **Betriebsgrundstücken** im Zusammenhang mit dem Erwerb Unternehmen, die Einkünfte aus selbständiger oder gewerblicher Tätigkeit erzielen, der Freibetrag von EUR 365.000,00 auf EUR 900.000,00 erhöht. Der Freibetrag steht bei Übertragungen unter Lebenden nur zu, wenn der Übergeber das 55. Lebensjahr vollendet hat oder bei diesem eine Erwerbsunfähigkeit vorliegt. Dieser Betrag ist bei einem teilentgeltlichen Erwerb zu aliquotieren. Ferner wurde die Steuerschuld bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen im Zusammenhang mit Betriebsgrundstücken mit 0,5% des Grundstückswertes begrenzt.

Bei der Übertragung von **Ehegatten- oder Partnerwohnstätten** unter Lebenden wurde ein Freibetrag eingeführt – früher war das eine Freigrenze. Dieser Freibetrag ist begrenzt mit 150 m² Wohnnutzfläche. Bei einem Erwerb von Todes wegen durch den Ehegatten oder eingetragenen Partner kommt ebenfalls dieser Freibetrag von 150 m² der Wohnnutzfläche zur Anwendung, wenn es sich bei dem Grundstück um den Hauptwohnsitz des Ehegatten bzw eingetragenen Partners im Todeszeitpunkt handelt (vgl § 3 Abs 1 Z 7 und Z 7a GrEStG).

5. Übergangsbestimmungen

In den Übergangsbestimmungen ist geregelt, dass die im Zuge der Steuerreform 2015/2016 eingeführten Neuerungen (Steuerreformgesetz 2015/2016, BGBl I 2015/118) auf Erwerbsvorgänge anzuwenden sind, die ab dem 1.1.2016 verwirklicht werden. Liegt ein Erwerbsvorgang vor, der bereits vor dem 1.1.2016 verwirklicht wurde, bei dem die Steuerschuld jedoch erst nach dem 31.12.2015 entsteht, so besteht die Möglichkeit zur Option auf die neue Rechtslage – vgl hierzu § 18 Abs 2p GrEStG.

6. Zusammenfassung

Im Rahmen der Steuerreform 2015/2016 kam es somit zu einer grundlegenden Neuordnung und Neuregelung der Grunderwerbsteuer, insbesondere hinsichtlich der Einführung eines neuen – nur für Grunderwerbsteuerliche Sachverhalte relevanten – Begriffs des Grundstückswertes. Da die angesprochenen Neuerungen jedoch sehr umfangreich sind, soll dieser Artikel einen Überblick verschaffen, kann aber aufgrund des Umfangs nicht alle Änderungen mit der dafür notwendigen Ausführlichkeit behandeln.