

Gute  
Beratung ist  
unersetzlich.OTTO  
IMMO  
SERVICE

www.otto.at

# Ein neues Jahr bringt neue Steuern

Seit 1. Jänner sind Immobilienbesitzer mit einigen Neuerungen konfrontiert. Was hat sich für die Rechtsanwältin Thomas Socher, Georg Röhner und Steuerberaterin Karin Fuhrmann über

geändert? Drei Experten geben Einblick in die Sachlage: Schenken, Verkaufen und Abschreiben im Jahr 2016. VON MARIO KOPF

Gute  
Beratung ist  
unersetzlich.OTTO  
IMMO  
SERVICE

www.otto.at

## Grunderwerbsteuer

Einfamilienhaus in Kitzbühel, 3215 m<sup>2</sup>  
Grundfläche, kein Hauptwohnsitz



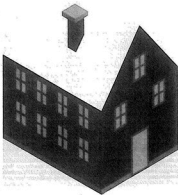
Alt: 2 Prozent vom dreifachen Einheitswert

Einheitswert 115.000 € → 2 % von 3 × 115.000 €  
= 6900 € GrEST

### Neu: Grundstückswert nach Stufenartik

Grundstückswert 2.432.774 € → laut Stufenartikel  
(1250 € + 3000 € + 71.147 €) = 75.397 € GrEST

Berechnung TPA Horwath



## „Ich möchte meine Immobilie vererben oder verschenken. Was ändert sich 2016?“

Die wahrscheinlich häufigste Änderung, die bereits im Vorjahr zu einer Schenkungswertprüfung geführt hat, ist die Neuberechnung der Grunderwerbsteuer. Diese fällt bei Vererbung und Schenkung, d.h. bei unentgeltlichen Übertragungen eines Grundstückes innerhalb der Familie, für die neuen Besitzer an. Bis zum Jahreswechsel wurden dafür pauschal zwei Prozent vom dreifachen (einstufigen) Einheitswert herangezogen. Mit 1. Jänner 2016 wird anstelle dessen der Grundstückswert herangezogen – das ist in den meisten Fällen ein einiges höher angesiedelt ist. Karin Fuhrmann, Steuerberaterin und Partner bei TPA Horwath, veranschaulicht die Veränderung anhand eines Beispiels:

Familie im Jahr 2015, würde die Grunderwerbsteuer rund 6900 Euro betragen. Im Jahr 2016 müsste dafür 68.497 Euro mehr bezahlt werden\*, rechnet Fuhrmann vor. Der Unterschied zwischen Einheitswert und Grundstückswert wird offensichtlich. Um leuteren ersuchen zu können, gebe es drei Methoden:

- Pauschalwertmodell (Addition von Bodenwert und Gebäudewert gemäß der Formel aus der Grundstückswert-Verordnung)
- Abzug aus dem Immobilienpreisspiegel der WKÖ (ab 2017 Statistik Austria)
- Gutachten eines Sachverständigen, der einen geringeren Verkehrswert nachweist.

**Wichtige Methode** ist die Berechnung nach dem Stufenartikel. Bleibe einem selbst überlassen. Es gibt dafür keine Wahlrecht. Man sollte die Varianten durchrechnen und die günstigste nehmen“, rät Fuhrmann. Ist der Grundstückswert errechnet, wird

der Stufenartikel für unentgeltliches Erwerben (wie Erbschaften und Schenkungen) angewandt: Für die ersten 250.000 Euro Grundstückswert werden 0,5 Prozent, für die nächsten 150.000 Euro 2 Prozent und ab 400.000 Euro 3,5 Prozent herangezogen.

**Wird alles teurer?** Bei Erbstaten mit Wertbeträgen, beispielsweise über 400.000 Euro, kann in Bagd schon recht viel zusammenkommen. Bei diesen Grundstücken ist der Unterschied zum Vorjahreswert in der Regel geringfügig. „Bei manchen Immobilienbesitzern werden die Steuern aber deutlich höher sein“, erklärt Socher.

exponierten Lagen können potenziell etwas billiger geworden sein. Hier reden wir aber von wenigen Hundert Euro“, sagt Rechtsanwältin Georg Röhner (Erbrecht). Wie der Zufall zu spielen auf diesem Gebiet zeigt, ist die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des neuen Systems noch ausbaufähig. „Vor Jahresende war gar nicht mehr die Zeit vorhanden, jedem Einzelnen schriftlich zu beraten. Man muss sich jedes Fallindividuell anschauen. Daraus sind dementsprechend Schreiben gegeben hat, kann ich verstehen“, meint Rechtsanwältin Thomas Socher von der Kanzlei Scheuch & Socher.

## Immobilienvererbssteuer

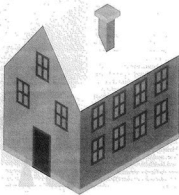
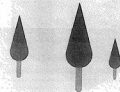
Einfamilienhaus in Kitzbühel,  
Ankauf 1981, kein Hauptwohnsitz,  
Verkaufserlös 3,5 Mio €



Alt: 3,5% vom Verkaufserlös (Altfall) =  
122.500 € Immo-EST

Neu: 4,2% vom Verkaufserlös (Altfall) =  
147.000 € Immo-EST

Berechnung TPA Horwath



## „Ich möchte meine Immobilie verkaufen. Was ändert sich 2016?“

Wer ein Grundstück (Grund und Boden, Gebäude, Eigentumswohnung oder Baurecht) verkauft, für den fällt seit April 2012 die Immobilienvererbssteuer an. Der Verkaufserlös wird mit einem bestimmten Prozentsatz besteuert. Mit 1. Jänner 2016 erhöht sich die Steuerbelastung:

- Altfall (Anschaffung vor dem 31.3.2002): 3,5 % → 4,2 %
- Neufall: 25 % → 30 %

„Je nach Immobilienwert kann das spürbar ins Geld gehen. Rewa beim Haus in Kitzbühel (siehe Grafik) hätten die Besitzer das Objekt im Vorjahr verkauft. hätten sie 24.500 Euro weniger Immo-EST bezahlt... Es gibt weiterhin Befreiungsbeträge: Bei selbst errichteten Gebäuden oder bei der Nutzung als Hauptwohnsitz – bis zum Verkauf mindestens zwei Jahre durchgehend oder innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens fünf Jahre durchgehend – muss keine Zahlung geleistet werden“, erklärt Thomas Socher.

**Der Inflationsabschlag** wurde mit Jahreswechsel ebenso gestrichen.

„Wenn ich eine Liegenschaft länger als zehn Jahre an Eigentum hatte, gab es die Möglichkeit, für jedes darüber hinausgehende Jahr zwei Prozent des Veräußerungsgewinnes als Inflationsabschlag abzuziehen“, erläutert Georg Röhner. Wäre das Haus in Kitzbühel, das 34 Jahre lang im Besitz der Inhaber war, 2015 verkauft worden, hätten also 48 Prozent vom Veräußerungsgewinn abgezogen werden können und lediglich der Rest versteuert werden müssen. Dies fällt nun weg – und der gesamte Veräußerungsgewinn

wird als Bemessungsgrundlage herangezogen. „Mit dem Entfall des Inflationsabschlages kommt es neben der Erhöhung des Steuersatzes noch zu einer zusätzlichen Versteuerung der Bemessungsgrundlage. Das ist wirklich massiv“, sagt Karin Fuhrmann. „Die Immo-EST wurde ursprünglich eingeführt, um Gewinne von Liegenschaftsspekulationen zu besteuern. Nun fällt nun ein erheblicher Steuerbetrag, obwohl sich der reale Wert der Liegenschaft vielleicht gar nicht verändert hat – das ist letztlich eine Vermögenssubstanz-Besteuerung“, ergänzt Georg Röhner.