

Grunderwerbsteuer

Das neue Erbrecht

Dr. Roland Gintenreiter
Notarpartner

Gründerwerbsteuer

Während bis Ende 2015 eine entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung im **Familienverband** noch mit dem **3-fachen Einheitswert** zu berechnen war, erfolgt die Berechnung der Grunderwerbsteuer (GrESt) nun nach gänzlichen neuen Kriterien.

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich weiterhin die Gegenleistung (zB Kaufpreis). Wenn jedoch keine Gegenleistung vorhanden ist (unentgeltliche Erwerbe) oder die Gegenleistung geringer als dieser Grundstückswert ist, dann ist anstelle des dreifachen Einheitswertes der sogenannte **Grundstückswert** als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Der Grundstückswert kommt als Bemessungsgrundlage immer zur Anwendung bei:

- Erwerb von Todes wegen und für Erwerbe nach § 14 Abs. 1 Z 1 WEG
- Übertragungen innerhalb des Familienverbandes gem. § 26a GGG
- Gesellschafterwechsel gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG
- Anteilsvereinigungen gemäß § 1 Abs. 3 GrEStG sowie bei
- Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz.

Ermittlung des Grundstückswerts:

Der Grundstückswert kann folgendermaßen ermittelt werden:

- a) als Summe des Bodenwertes und des Gebäudewertes („**Pauschalwertmodell**“),
- b) anhand eines geeigneten **Immobilienpreisspiegels**,
- c) wird durch ein Gutachten ein niedrigerer gemeiner Wert nachgewiesen, kann dieser angesetzt werden.

In der Grundstückswertverordnung wird näher ausgeführt, wie aus dem Bodenwert einerseits und dem Gebäudewert andererseits der Grundstückswert zu ermitteln ist (**Pauschalwertmodell**).

Der **Bodenwert** wird wie folgt errechnet:

Die (anteilige) Grundstücksfläche wird mit dem dreifachen Bodenwert gemäß § 53 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955 multipliziert. Dieser Bodenwert stammt zumeist aus dem Jahr 1973 und ist je nach Wertentwicklung einer Gemeinde mit einem vom Finanzminister für jede Gemeinde definierten Hochrechnungsfaktor (Anlage 1 zur Grundstückswertverordnung) zu multiplizieren.

Der **Gebäudewert** errechnet sich wie folgt:

Die (anteilige) Nutzfläche ist mit einem Baukostenfaktor zu multiplizieren und ist dieser Wert je nach Bauweise und Alter bzw. Sanierungszustand anzupassen.

Die Baukostenfaktoren wurden in der Grundstückswertverordnung je für ein Bundesland einheitlich geregelt:

Bundesland	Baukostenfaktor je m ²
Wien	EUR 1.470
Niederösterreich	EUR 1.310
Burgenland	EUR 1.270
Oberösterreich	EUR 1.370
Salzburg	EUR 1.550
Tirol	EUR 1.370
Vorarlberg	EUR 1.670
Steiermark	EUR 1.310
Kärnten	EUR 1.300

Der Baukostenfaktor ist je nach **Bauführung** wie folgt anzupassen:

- a) bei Wohnzwecken dienenden Gebäuden, soweit für diese kein Richtwert- oder Kategoriemietzins gemäß § 16 MRG gilt..... 100%
- b) bei Fabriksgebäuden, Werkstattegebäuden und Lagerhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes 60%
- c) bei einfachsten Gebäuden (z. B. Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser oder nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise 25%
- d) bei allen anderen Gebäuden..... 71,25%

Je nach **Alter bzw. Sanierungszustand** ist der Baukostenfaktor nochmals anzupassen:

- a) Fertigstellung oder umfassende Sanierung innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt 100%
- b) Teilsanierung innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt, wenn Fertigstellung vor mehr als zwanzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt 80%
- c) Fertigstellung innerhalb der letzten vierzig bis zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt 65%
- d) Fertigstellung vor mehr als vierzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt 30%

Dabei liegt eine **umfassende Sanierung** vor, wenn innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt vier der folgenden Maßnahmen umgesetzt wurden bzw. liegt eine **Teilsanierung** vor, wenn innerhalb dieses Zeitraums zwei der folgenden Maßnahmen umgesetzt wurden:

- a) Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes
- b) Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
- c) Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen
- d) Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern
- e) Austausch von mindestens 75% der Fenster

Beim Erwerb von **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken** (Übertragung eines Grundstückes an den in § 26 Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes angeführten Personenkreis, unentgeltlichen Erwerben zB Erbanfall, Vermächtnis etc, Erwerben auf Grund einer Umgründung nach dem Umgründungssteuergesetz) wird als Bemessungsgrundlage weiterhin der einfache Einheitswert herangezogen.

Steuersatz (Stufentarif):

Die Steuer beträgt

- a) für die ersten EUR 250.000 0,5%
 - b) für die nächsten EUR 150.000 2%
 - c) und darüber hinaus 3,5%
- des Grundstückswertes.

Der **Stufentarif** kommt zur Anwendung

- bei unentgeltlichen Erwerben sowie bei Erwerben, die als unentgeltlich gelten,
- bei teilentgeltlichen Erwerben hinsichtlich des unentgeltlichen Teiles.

unentgeltlich - teilentgeltlich - entgeltlich:

Ein Erwerb ist **unentgeltlich** oder **gilt als unentgeltlich**, wenn

- eine (allfällige) Gegenleistung nicht mehr als 30% des Grundstückswertes beträgt,
- der Erwerb durch Erbanfall, durch Vermächtnis, durch Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches erfolgt, vorausgesetzt, dass die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, oder gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG erfolgt,
- ein Grundstück unter Lebenden durch eine der in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes („Familienverband“) angeführten Personen erworben wird.

Zum **Personenkreis** gemäß **§ 26a Gerichtsgebührengesetz** gehören Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie, Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner und Geschwister, Nichten oder Neffen.

Ein **teilentgeltlicher Erwerb** liegt vor, wenn eine Gegenleistung mehr als 30%, aber nicht mehr als 70% des Grundstückswertes beträgt. Im Ausmaß des unentgeltlichen Teiles kommt der Stufentarif, im Ausmaß des entgeltlichen Teiles der „Normaltarif“ in Höhe von 3,5% zur Anwendung.

Der **Stufentarif** kommt **nicht** zur Anwendung, wenn ein Erwerb **entgeltlich** ist bzw als entgeltlich gilt. Ein Erwerb gilt als entgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 70% des Grundstückswertes beträgt. Der Steuersatz beträgt **3,5%**.

Liegt eine Gegenleistung vor und ist ihre Höhe nicht zu ermitteln, gilt der Erwerbsvorgang als teilentgeltlich, wobei die Gegenleistung in Höhe von 50% des Grundstückswertes angenommen wird. Dies bedeutet, dass auf eine Hälfte des Grundstückswertes der Stufentarif, auf die andere Hälfte der Normaltarif in Höhe von 3,5% anzuwenden ist.

Zusammenrechnung von Erwerbsvorgängen:

Für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer nach dem Stufentarif werden alle unentgeltlichen Erwerbe bzw unentgeltlichen Teile von teilentgeltlichen Erwerben berücksichtigt, die zwischen denselben Personen innerhalb von fünf Jahren stattgefunden haben. Eine Zusammenrechnung wird somit auch dann vorgenommen, wenn die Erwerbe gleichzeitig (zB mit einem Schenkungsvertrag) erfolgen. Der letzte Erwerbsvorgang, mit dem Erwerbe zu Lebzeiten zusammengerechnet werden müssen, ist der Erwerb von Todes wegen. Die Fristberechnung stellt auf den jeweiligen Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld ab. Eine Zusammenrechnung erfolgt sowohl bei Erwerben durch und von natürlichen Personen als auch durch und von Personen- oder Kapitalgesellschaften. Allerdings werden nur Erwerbe „in die gleiche Richtung“ zusammengerechnet.

Steuerbefreiungen:

Der Erwerb eines Wohnungseigentumsanteiles oder einer Eigentumswohnung durch den Ehegatten/eingetragenen Partner war bis 31.12.2015 dann Grunderwerbsteuerrechtlich befreit, wenn die **Wohnnutzfläche maximal 150 m²** betrug. Wenn die Wohnung jedoch mehr als 150 m² Nutzfläche aufwies, war volle GrESt-Pflicht gegeben. Seit 1.1.2016 sind 150 m² jedenfalls befreit, der 150 m² übersteigende Anteil ist GrESt-pflichtig. Auch der Erwerb einer Wohnstätte durch Erbfall, wenn das Grundstück dem Erwerber im Zeitpunkt des Todes als Hauptwohnsitz gedient hat, ist Grunderwerbsteuerrechtlich befreit. Dies bezieht sich auch auf Wohnungseigentum gemäß § 14 Abs 1 WEG.

Die ab 1.1.2016 als Freibetrag vorgesehene Nutzflächengrenze von 150 m² ist für jede Wohnstätte „zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Ehegatten oder eingetragenen Partnern“ vorgesehen, demnach auch für Einfamilienhäuser.

Das neue Erbrecht

Das Erbrechts-Änderungsgesetz 2015 (ErbRÄG 2015), das am 1.1.2017 in Kraft getreten ist, brachte eine umfassende Änderung des Erbrechts:

- **verschärfte Formerfordernisse** für fremdhändige letztwillige Verfügungen:
 - eigenhändiger Zusatz, dass Urkunde letzten Willen enthält
 - 3 gleichzeitig anwesende Zeugen
 - Zeugen: Identität muss aus Urkunde hervorgehen
 - Zeugen: eigenhändiger Zusatz, der auf Zeugeneigenschaft hinweist

- **Auflösung der Ehe:**

Vor der Scheidung errichtete Verfügungen gelten als aufgehoben, außer das Gegenteil wurde in der Urkunde ausdrücklich angeordnet.

- **anhängiges Scheidungsverfahren im Todeszeitpunkt:**

Wenn im Todeszeitpunkt eine Vereinbarung über die Aufteilung des Gebrauchsvermögens und der Ersparnisse vorliegt, dann entfallen das gesetzliche Erbrecht und der Pflichtteilsanspruch.

- **Pflichtteil**
 - Die Eltern des Verstorbenen haben seit der Erbrechtsreform kein Pflichtteilsrecht mehr.
 - Der Verfügende kann die Stundung oder die ratenweise Zahlung auf max. 5 Jahre anordnen, dabei fallen 4% gesetzliche Verzugszinsen an.
 - Auf Verlangen des Pflichtteilsschuldners kann der Pflichtteil auch gerichtlich gestundet werden.

- **Pflichtteilsinderung**

Der Verfügende kann den Pflichtteil auf die Hälfte mindern, wenn er und der Pflichtteilsberechtigte über einen längeren Zeitraum vor dem Tod (20 Jahre) nicht in einem Naheverhältnis standen, wie es zwischen solchen Familienangehörigen gewöhnlich besteht.

- **Lebensgefährten**
 - Lebensgefährten, die in letzten drei Jahren vor dem Tod in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben.
 - Gesetzliches Vorausvermächtnis: Lebensgefährte hat für die Dauer eines Jahres ab dem Tod das Recht, in der gemeinsamen Wohnung zu wohnen und die zum gemeinsamen Haushalt gehörenden Sachen zu nutzen.
 - Außerordentliches Erbrecht: Hinterlässt der Verstorbene keine gesetzlichen Erben, so erbt der Lebensgefährte.

- **Pflegevermächtnis**
 - in letzten 3 Jahren mindestens 6 Monate in nicht bloß geringfügigen Ausmaß gepflegt
 - für die Pflege wurden keine Zuwendung gewährt und kein Entgelt vereinbart
 - Die Höhe des Anspruches orientiert sich an der Art, der Dauer und dem Umfang der Leistungen

- **Schenkungsanrechnung**
 - Schenkungen des Verstorbenen zu Lebzeiten sind der Verlassenschaft hinzuzurechnen und auf den allfälligen Geldpflichtteil des Geschenknehmers anzurechnen.
Schenkungen:
 - Ausstattung eines Kindes
 - Vorschuss auf Pflichtteil
 - Abfindung für Erb- oder Pflichtteilsverzicht
 - Vermögenswidmung an Privatstiftung
 - Einräumung der Begünstigtenstellung einer Privatstiftung
 - jede andere Leistung, die Schenkung gleichkommt
 - Der letztwillig Verfügende kann den Erlass der Anrechnung einer Schenkung letztwillig anordnen oder mit dem Geschenknehmer vereinbaren.
 - Bewertung: Bewertung im Schenkungszeitpunkt und Aufwertung auf den Todeszeitpunkt nach dem Verbraucherpreisindex

- **sprachliche Modernisierungen**
 - Verstorbener statt Erblasser
 - Verlassenschaft statt Nachlass
 - Pflichtteilsberechtigter statt Noterbe
 - sonstige letztwillige Verfügung statt Kodizill
 - Vermächtnis statt Legat