

Die Grunderwerbsteuer neu ab 1.1.2016 - FAQ

Antworten auf die wichtigsten Fragen

1. Was ist die Grunderwerbsteuer?

Die GrESt erfasst den Erwerb von Grundstücken im Inland und knüpft bereits an das Verpflichtungsgeschäft, nicht erst an die Eintragung ins Grundbuch an. Ihr unterliegen Erwerbsvorgänge wie Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks begründen (auch mündliche Verträge; bei Anbot oder Option erst nach Annahme bzw. Optionsausübung);

Eigentumserwerb an einem Grundstück ohne vorangegangenes Verpflichtungsgeschäft (z.B. Erwerb in der Zwangsversteigerung, Ersitzung); Abtretungs- oder Kettengeschäfte, durch die Übereignungsansprüche oder Rechte aus einem Kaufanbot weiter übertragen werden.

2. Was ist unter dem Begriff "Grundstück" zu verstehen?

Zum Grundstück gehören Grund und Boden, das Gebäude, der Zuwachs (Pflanzen, Tiere) und das Zugehör (z.B. Geschäftsinventar). Maschinen und sonstige Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören, zählen nicht zum Grundstück (z.B. Tanks, Kräne). Dem Grundstück gleich gehalten werden jedoch Baurechte und Superädifikate (Bauten auf fremdem Grund).

3. Was gilt seit Abschaffung der Erbschafts- und Schenkungssteuer?

Ab 1.8.2008 sind sowohl Grundstückserwerbe von Todes wegen, als auch durch Schenkung unter Lebenden grundsätzlich Grunderwerbsteuerpflichtig. Die umfangreichen Befreiungsbestimmungen des vor dem 31.07.2008 geltenden Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes wurden in das Grunderwerbsteuergesetz übernommen.

4. Gibt es Ausnahmen von der Besteuerung?

Ja, wobei die wichtigsten der Erwerb eines Grundstücks mit Bemessungsgrundlage bis 1.100,- EUR (Freigrenze), Schenkungen durch den Ehegatten unmittelbar zum Zweck der gleichzeitigen Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte mit einer maximalen Nutzfläche von 150 m² zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Ehegatten und der unentgeltliche Erwerb von Vermögen bis zu einem Wert von 365.000,- EUR (Freibetrag).

5. Wie wird die Bemessungsgrundlage der Steuer gebildet?

Die Grunderwerbsteuer wird grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung (z.B. Kaufpreis) zuzüglich der übernommenen Verpflichtungen (z.B. Schulden) bemessen, mindestens vom Grundstückswert. Zur Ermittlung des Grundstückswerts gibt der Gesetzgeber drei Möglichkeiten vor:

- das pauschale Sachwertermittlungsverfahren oder
- die Wertermittlung anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels oder
- der Nachweis des Verkehrswerts des Grundstücks durch ein Immobiliensachverständigengutachten.

6. Ab wann gelten die neuen Bemessungsgrundlagen?

Grundsätzlich gelten die neue Bemessungsgrundlage und neuen Steuersätze ab 1.1.2016.

7. Wer gehört zum begünstigten Familienkreis?

Zum begünstigten Familienkreis zählen

- Der Ehegatte
- Der eingetragene Partner
- Der Lebensgefährte, sofern ein gemeinsamer Haushalt besteht oder bestanden hat
- Der Elternteil
- Verschwägerete in gerader Linie (z.B. Schwiegereltern, Schwiegerkinder), Geschwister, Nichten und Neffen

- Kinder, Enkelkinder, Stiefkinder, Wahlkinder oder Schwiegerkinder des Übergebers.

8. Wie hoch ist die Steuer?

für entgeltliche Erwerbe: 3,5 %

für unentgeltliche Erwerbe:

Grundstückswert in EUR	Steuersatz
Für die ersten 250.000,-	0,5 %
Für die nächsten 150.000,-	2,0 %
Darüber hinaus	3,5 %

Für die Ermittlung des Stufentarifs sind Erwerbe, die zwischen denselben Personen innerhalb von 5 Jahren stattgefunden haben, zusammenzurechnen. Eine Zusammenrechnung findet auch dann statt, wenn eine wirtschaftliche Einheit innerhalb der 5-Jahres-Frist an dieselbe Person fällt, auch wenn die Übergeber unterschiedlich sind.

Als unentgeltliche Erwerbe kommen Erbanfall, Vermächtnis, Erfüllung eines Pflichtanteils sowie Erwerbe unter Lebenden im begünstigten Familienkreis in Betracht. Innerhalb des Familienverbandes wird immer Unentgeltlichkeit angenommen (daher immer Grundstückswert als Bemessungsgrundlage)

Außerhalb des Familienverbandes gilt:

- Unentgeltlichkeit, soweit Gegenleistung <30 % des Grundstückswertes
- Teilentgeltlichkeit, soweit Gegenleistung zwischen 30 % und 70 % des Grundstückswertes
- Entgeltlichkeit, soweit Gegenleistung > 70 % des Grundstückswertes

Bei teilentgeltlichen Erwerben unterliegt der unentgeltliche Teil dem Stufentarif, der entgeltliche Teil dem normalen Grunderwerbsteuertarif.

9. Wann entsteht die Steuerschuld?

Die Steuerschuld entsteht mit Verwirklichung des Erwerbsvorganges (insbesondere Vertragsabschluss, beim Erwerb durch Erbanfall mit rechtskräftiger Einantwortung der Verlassenschaft).

Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges von einer aufschiebenden Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, entsteht die Steuerschuld erst mit Eintritt der Bedingung oder mit Genehmigung.

Für Erwerbe aufgrund einer Schenkung auf den Todesfall entsteht die Steuerschuld mit dem Tod des Geschenkgebers.

10. Wer ist Steuerschuldner?

Zahlungspflichtig und daher Steuerschuldner sind

- beim Erwerb kraft Gesetzes der bisherige Eigentümer und der Erwerber
- bei Erwerben von Todes wegen und bei Schenkungen auf den Todesfall der Erwerber
- bei Enteignungsverfahren und beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren der Erwerber
- bei Vereinigung aller Anteile einer Gesellschaft in einer Hand derjenige, in dessen Hand die Anteile vereinigt werden
- bei allen übrigen Erwerbsvorgängen alle am Erwerbsvorgang beteiligten Personen.

Es ist zu empfehlen, im Vertrag festzulegen, wer die Grunderwerbsteuer zu tragen hat. Das Finanzamt schreibt in der Regel die Grunderwerbsteuer dann dem im Kaufvertrag Benannten vor.

11. Gibt es eine Meldepflicht?

Ja, über Erwerbsvorgänge, die dem Grunderwerbsteuergesetz unterliegen, ist eine Abgabenerklärung abzugeben, und zwar spätestens bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Entstehen der Steuerschuld (z.B. Kaufvertrag im Jänner – Erklärungsfrist bis 15. März).

Auf Grund der Steuererklärung ergeht ein Grunderwerbsteuer-Bescheid. Die Fälligkeit tritt grundsätzlich einen Monat nach Zustellung des Bescheides ein.

Rechtsanwälte und Notare, die bei Grundstückserwerb oder bei Errichtung der Vertragsurkunde über den Erwerb mitgewirkt haben, können als Bevollmächtigte eines Steuerschuldners die Grunderwerbsteuer innerhalb der Erklärungsfrist selbst berechnen und an das Finanzamt abführen.

12. Was hat es mit der Unbedenklichkeitsbescheinigung auf sich?

Für die Eintragung ins Grundbuch über den Erwerb von Grundstücken ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes notwendig. Sie bescheinigt, dass keine Bedenken hinsichtlich der Grunderwerbsteuer (allenfalls Erbschafts-/Schenkungssteuer) bestehen und wird in der Regel erst nach vollständiger Bezahlung der Grunderwerbsteuer ausgestellt, oder wenn Steuerfreiheit besteht. Im Falle der Selbstberechnung genügt die Selbstberechnungserklärung.

Stand: 01.03.2021