

Ein neues Jahr brin

Seit 1. Jänner sind Immobilienbesitzer mit einigen Neuerungen konfrontiert. Was hat sich für sie Die Rechtsanwälte Thomas Sochor, Georg Röhnsner und Steuerberaterin Karin Fuhrmann über

Gute
Beratung ist
unersetzlich.

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

www.otto.at

Grunderwerbsteuer

Einfamilienhaus in Kitzbühel, 3215 m²
Grundfläche, kein Hauptwohnsitz



Alt: 2 Prozent vom dreifachen Einheitswert

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

Neu: Grundstückswert nach Stufentarif

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

Berechnung: TPA Horwath

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

» Die wahrscheinlich auffälligste Änderung, die bereits im Vorjahr zu einer Schenkungswelle geführt hat, ist die Neuberechnung der Grunderwerbsteuer. Diese fällt bei Vererbung oder 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 (niedrigen) Einheitswert herangezogen. Mit 1. Jänner 2016 wird anstelle dessen der Grundstückswert herangezogen – der in den meisten Fällen um einiges höher angesiedelt ist. Karin Fuhrmann, Steuerberaterin und Partner bei TPA Horwath, veranschaulicht die Veränderung anhand eines Beispiels:

Ein idyllisches Einfamilienhaus in Kitzbühel wurde im Jahr 1980 gebaut und steht auf rund 3200 m² Grundfläche. Das Objekt wurde nicht als Hauptwohnsitz verwendet. „Angenommen, die Inhaber schenken das Haus innerhalb der

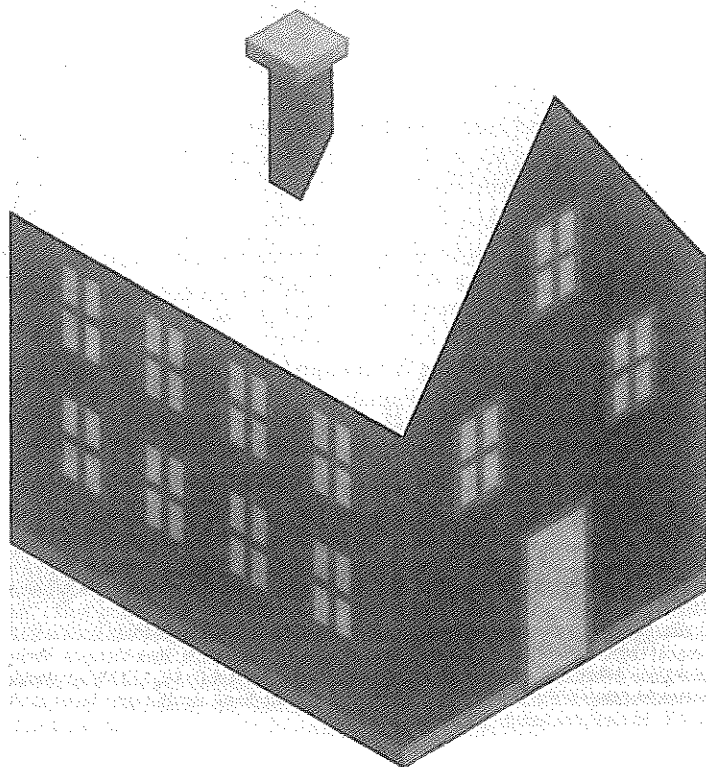
Familie im Jahr 2015, würde die Grunderwerbsteuer rund 6900 Euro betragen. Im Jahr 2016 müssten dafür 68.497 Euro mehr bezahlt werden“, rechnet Fuhrmann vor. Der Unterschied zwischen Einheitswert und Grundstückswert wird offensichtlich. Um letzteren errechnen zu können, gibt es drei Methoden:

► Pauschalwertmodell (Addition von Bodenwert und Gebäudewert gemäß der Formel aus der Grundstückswert-Verordnung)

► Ableitung aus dem Immobilienpreisspiegel der WKÖ (ab 2017 Statistik Austria)

► Gutachten eines Sachverständigen, der einen geringeren Verkehrswert nachweist

Welche Methode man zur Berechnung wählt, bleibt einem selbst überlassen. „Es gilt das freie Wahlrecht. Man sollte die Varianten durchrechnen und die günstigste nehmen“, rät Fuhrmann. Ist der Grundstückswert errechnet, wird



der Stufentarif für unentgeltliches Erwerbe (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 substanziellen Wertbeträgen, beispielsweise über 400.000 Euro, kann in Bargeld schon recht viel zusammenkommen. Bei diesen Grundstücken ist der Unterschied zum Vorjahr sicherlich am größten. Liegenschaften und Eigentumswohnungen mit geringem Wert in weniger

exponierten Lagen können potenziell etwas billiger geworden sein. Hier reden wir aber von wenigen Hundert Euro“, sagt Rechtsanwalt Georg Röhnsner (Eversheds). Wie der Zulauf zu Experten auf diesem Gebiet zeigt, ist die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des neuen Systems noch ausbaufähig. „Vor Jahresende war gar nicht mehr die Zeit vorhanden, jeden Einzelnen seriös zu beraten. Man muss sich jeden Fall individuell anschauen. Dass es diesbezüglich Beschwerden gegeben hat, kann ich verstehen“, meint Rechtsanwalt Thomas Sochor von der Kanzlei Scheuch & Sochor. “

gt neue Steuern

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

Gute
Beratung ist
unersetzlich.

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

www.otto.at

Immobilienwertsteuer

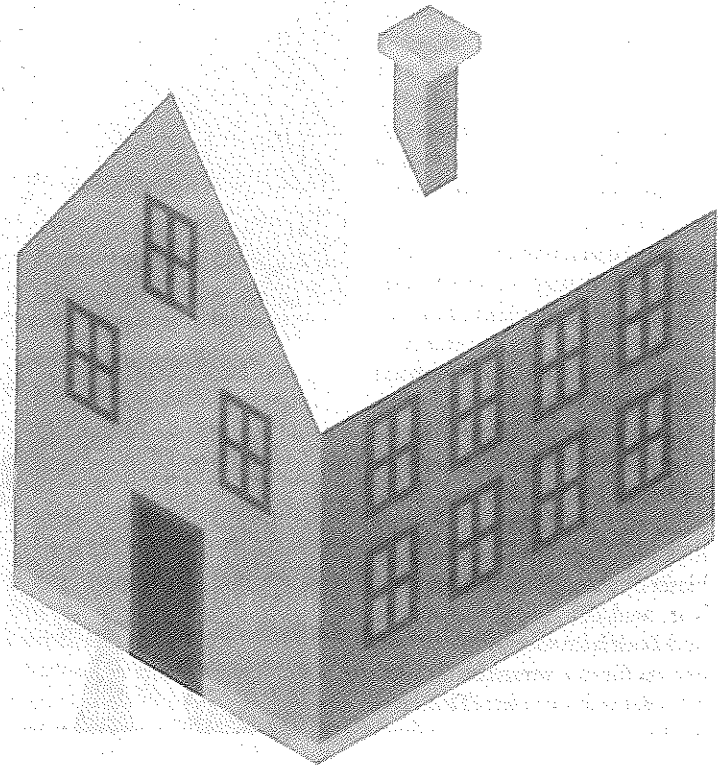
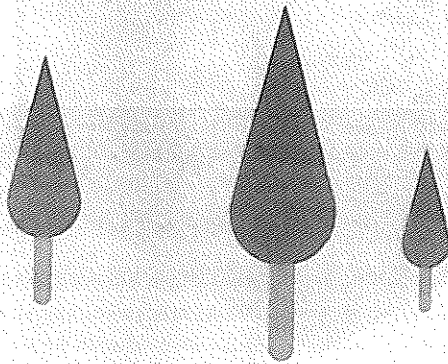
Einfamilienhaus in Kitzbühel,
Ankauf 1981, kein Hauptwohnsitz,
Verkaufserlös 3,5 Mio €



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, Eigentumswohnungen oder Baurechte) verkauft, für den fällt seit April 2012 die Immobilienwertsteuer an. Der Verkaufserlös wird mit einem bestimmten Prozentsatz besteuert. Mit 1. Jänner 2016 erhöhte sich die Steuerbelastung:

- ▶ Altfall (Anschaffung vor dem 31.3.2002): 3,5 % → 4,2 %
- ▶ Umwidmungen: 15 % → 18 %
- ▶ Neufall: 25 % → 30 %

Je nach Immobilienwert kann das spürbar ins Geld gehen. Etwa 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 Befreiungstatbestände: 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 Sochor.

Der Inflationsabschlag wurde mit Jahreswechsel ebenso gestrichen.

„Wenn ich eine Liegenschaft länger als zehn Jahre im Eigentum hatte, gab es die Möglichkeit, für jedes darüber hinausgehende Jahr zwei Prozent des Veräußerungsgewinnes als Inflationsabschlag abzuziehen“, erläutert Georg Röhnsner. 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 Verbreiterung der Bemessungsgrundlage. Das ist wirklich massiv“, sagt Karin Fuhrmann. „Die Immo-ESt wurde ursprünglich eingeführt, um Gewinne von Liegenschaftsspekulationen zu besteuern. Nun zahlt man einen erheblichen Steuerbetrag, obwohl sich der reale Wert der Liegenschaft vielleicht gar nicht verändert hat – das ist letztlich eine Vermögenssubstanz-Besteuerung“, ergänzt Georg Röhnsner. “