

# Information über die wesentlichsten Änderungen bei der Grunderwerbsteuer ab 1. Juni 2014

Nachfolgend wird ein kurzer Überblick über die Änderungen bei Grundstückserwerben gegeben, bei denen die Steuerschuld (siehe dazu Punkt 6) ab dem 1. Juni 2014 entsteht. Die Details können dem BGBl. I Nr. 36/2014 entnommen werden.

1. Die **Bemessungsgrundlage** (§ 4 GrEStG) und der **Steuersatz** (§ 7 GrEStG) sind davon abhängig, ob ein Erwerb im **Familienverband** stattfindet oder außerhalb desselben.

Zum Familienverband gehören:

der Ehegatte, der eingetragene Partner, der Lebensgefährte, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, ein Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind.

Der Steuersatz beträgt 2%.

- Bei Erwerb durch eine dieser Personen ist sowohl bei entgeltlichen (zB Kauf, Übergabe gegen Ausgedinge) als auch bei unentgeltlichen (zB Schenkung, Erbschaft) Vorgängen der **dreifache Einheitswert** die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer; wenn nachgewiesen wird, dass 30% des gemeinen Wertes (Verkehrswertes) geringer sind als der dreifache Einheitswert, dann ist dieser nachgewiesene Wert die Bemessungsgrundlage.
- Beim Erwerb von **land-/forstwirtschaftlichen Grundstücken** durch eine dieser Personen ist – wenn die Steuerschuld ab dem **1. Jänner 2015** entsteht - sowohl bei entgeltlichen (zB Kauf, Übergabe gegen Ausgedinge) als auch bei unentgeltlichen (zB Schenkung, Erbschaft) Vorgängen der **einfache Einheitswert** die Bemessungsgrundlage. Dieser Einheitswert wird mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 2015 neu festgestellt.
- Bei Erwerben durch Personen **außerhalb des Familienverbandes**:  
Bei entgeltlichen Erwerben ist – wie schon bisher – grundsätzlich die Gegenleistung die Bemessungsgrundlage.  
Ist keine Gegenleistung vorhanden (Schenkungen) oder kann diese nicht ermittelt werden oder ist die Gegenleistung geringer als der gemeine Wert (Verkehrswert) des Grundstückes, ist der **gemeine Wert (Verkehrswert)** die Bemessungsgrundlage; dies gilt auch bei Erbschaften (außerhalb des Familienverbandes).  
Der Steuersatz beträgt – unverändert – 3,5%.
- Der gemeine Wert ist entweder nachzuweisen (etwa durch ein Schätzungsgutachten) oder zumindest glaubhaft zu machen (zB durch den Kaufpreis, wenn das Grundstück kurz vor der Übertragung gekauft wurde oder durch vergleichbare Verkäufe in der näheren Umgebung).

2. Die unter bestimmten Voraussetzungen geltende Befreiungsbestimmung zur gleichteiligen Anschaffung oder Errichtung der **Ehewohnung** (§ 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG) steht nicht - wie bisher - nur bei unentgeltlichen, sondern auch bei entgeltlichen Erwerben zu (etwa wenn der Ehepartner, der die Hälfte der Ehewohnung übernimmt, die aushaftenden Schulden zur Rückzahlung übernimmt).

3. Der „**Betriebsfreibetrag**“ von € 365.000 (§ 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG) steht weiterhin nur bei unentgeltlichen Erwerben zu, neu ist aber die Beschränkung auf Erwerbe im Familienverband. Erwerbern außerhalb des Familienverbandes steht der Freibetrag somit nicht mehr zu. Unentgeltlich ist ein Erwerb dann, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden (Schenkung) oder nicht zu ermitteln ist (komplexe Scheidungsvereinbarung) oder die Gegenleistung entweder geringer ist als der dreifache Einheitswert oder 30% des – nachgewiesenen - gemeinen Wertes (bei land/forstwirtschaftlichen Grundstücken ab 1. Jänner 2015 geringer als der einfache Einheitswert). Der Freibetrag steht auch bei Erbschaften (im Familienverband) zu.

4. In § 3 Abs. 1 Z 8 GrEStG wurde eine neue Steuerbefreiung für Grundstückserwerbe infolge eines behördlichen Eingriffs oder aufgrund eines Rechtsgeschäftes zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs geschaffen. Diese Befreiung entspricht der schon bestehenden Befreiung von der Immobilienertragsteuer (§ 30 Abs. 2 Z 3 EStG). Die Befreiung betrifft tatsächlich durchgeführte Enteignungen oder Abtretungen ins öffentliche Gut bei Baureifmachung von Grundstücken (Straßengrundabtretungen).

5. Bei Grundstückserwerben im Zusammenhang mit Vorgängen, die dem **Umgründungssteuergesetz** unterliegen, bleibt weiterhin der zweifache Einheitswert die Bemessungsgrundlage. Wird ab 1. Jänner 2015 ein land-/forstwirtschaftliches Grundstück im Zusammenhang mit einem Vorgang erworben, der dem Umgründungssteuergesetz unterliegt, ist aufgrund des § 4 Abs. 2 Z 2 lit d GrEStG der einfache Einheitswert die Bemessungsgrundlage.

6. Die Steuerschuld entsteht grundsätzlich mit Vertragsabschluss. Ist ein Vertrag aber von einer aufschiebenden Bedingung abhängig, entsteht die Steuerschuld mit Eintritt der Bedingung. Tritt ein Nachversteuerungstatbestand (etwa beim „Betriebsfreibetrag“) ein, entsteht die Steuerschuld in diesem Zeitpunkt. Bei Erbschaften entsteht die Steuerschuld mit der Rechtskraft des Beschlusses über die Einantwortung.

Dies bedeutet:

Wenn zB ein Schenkungsvertrag am 16. April 2014 unter einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen wurde und die Bedingung am 5. Juni 2014 eintritt, ist die „neue“ Rechtslage anzuwenden (dreifacher Einheitswert).

Ist jemand am 12. Februar 2014 verstorben und wird der Beschluss über die Einantwortung am 16. Juni 2014 rechtskräftig, ist ebenfalls die „neue“ Rechtslage anzuwenden.

Auch beim Eintritt eines Nachversteuerungstatbestandes ab 1. Juni 2014 ist die „neue“ Rechtslage anzuwenden.

Nach den Übergangsbestimmungen (§ 18 Abs. 2m GrEStG) kann der Erwerber in diesen Fällen erklären, dass er die Besteuerung nach der „alten“ (dh der bis 31. Mai 2014 geltenden) Rechtslage möchte. Dies wird etwa dann der Fall sein, wenn eine Schenkung oder Erbschaft außerhalb des Familienverbandes stattfindet (Bemessungsgrundlage bei „alter“ Rechtslage: dreifacher Einheitswert, bei „neuer“ Rechtslage gemeiner Wert).

Auch hinsichtlich der Regelung, wonach bei Erwerben von land/forstwirtschaftlichen Grundstücken – wenn die Steuerschuld ab dem 1. Jänner 2015 entsteht – der einfache Einheitswert die Bemessungsgrundlage darstellt, gibt es Übergangsregelungen (§ 18 Abs. 2n GrEStG). Als „alte“ Rechtslage ist hier aber die vom 1. Juni bis 31. Dezember 2014 geltende Rechtslage anzusehen.