

Steuerreform 2015 und Immobilien

Immobilien bilden einen der Schwerpunkte der Steuerreform 2015. Erwerbe innerhalb der Familie, Vermietung und Verpachtung bei Immobilien im Bestand sowie Veräußerungen werden zum Teil erheblich teurer. Ein aktuelles Beispiel: Schenkt die Mutter ihrem Sohn ein Einfamilienhaus samt Grund mit einem Einheitswert (EW) von EUR 40.000 und einem Verkehrswert von EUR 635.000 kostet dieser Erwerb derzeit EUR 2.400 Grunderwerbsteuer (GREST) (= 2% des 3-fachen EW); bei Schenkung nach dem 31.12.2015 steigt die GREST auf EUR 12.475 (= 0,5% von 250.000 + 2% von 150.000 + 3,5% von 235.000). Nachstehend immobiliensteuerliche Änderungen ab dem 1.1.2016 im Überblick:

■ Erwerb von Immobilien – Grunderwerbsteuer (GREST):

Grundstückswert und Staffeltarif:

Innerhalb des engen Familienverbandes werden derzeit alle Grundstückserwerbe (entgeltliche/unentgeltliche, unter Lebenden/von Todes wegen) mit 2% GREST vom 3-fachen EW, höchstens von 30 % des gemeinen Wertes, besteuert. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit 2% vom 1-fachen EW.

Die Reform 2015 streicht den Großteil dieser Familien-Begünstigung. Innerhalb der Familie (taxativ die in § 26a Abs. 1 Ziff. 1 GGG genannten Angehörigen) wird ab dem 31.12.2015 GREST nicht mehr vom 3-fachen EW sondern vom erheblich höheren „Grundstückswert“ berechnet. Dieser Grundstückswert soll dem Verkehrswert entsprechen und insbesondere aus einem Immobilienpreisspiegel ableitbar sein. Details dazu will der BMF per VO festlegen. Nur bei land- und forstwirtschaftlichen Erwerben innerhalb der Familie bleibt der 1-fache EW Bemessungsgrundlage. Zwischen nahen Angehörigen ist es daher in der Regel günstiger, beabsichtigte Grundstücksübertragungen noch 2015 durchzuführen. Je höher der Verkehrswert, desto größer wird die Schere nach dem 1.1.2016 (siehe Beispiel oben!).

Familien-Begünstigung beim Tarif ab dem 1.1.2016: alle Grundstückserwerbe innerhalb der Familie zählen als „unentgeltlich“ – auch, wenn tatsächlich eine Gegenleistung erbracht wird (gleich welcher

Art und Höhe, wie z.B. Ausgleichszahlung, Übernahme von Schulden, Zurückbehalt Fruchtgenuss- oder Wohnungsgebrauchsrecht), sodass der günstigere GREST-Staffeltarif innerhalb der Familie immer gilt: 0,5% für die ersten EUR 250.000 des Grundstückswerts; 2% für die nächsten EUR 150.000 und erst darüber 3,5%.

Auch bei „unentgeltlichen“ Erwerben außerhalb der Familie gilt der begünstigende GREST-Staffeltarif. Außerhalb der Familie zählen ab dem 1.1.2016 Erwerbe von Todes wegen, Erwerbe ohne Gegenleistung und Erwerbe mit Gegenleistung bis max. 30% des Grundstückswerts als „unentgeltlich“.

Die Grundstückswerte aller „unentgeltlichen“ Erwerbe innerhalb der letzten 5 Jahre zwischen denselben natürlichen Personen und die Grundstückswerte, durch die eine wirtschaftliche Einheit bei einer Person entsteht (z.B. Eltern schenken ihrem Kind die ihnen je zur Hälfte gehörende Eigentumswohnung), müssen allerdings zusammengerechnet werden, damit der Satz des Staffeltarifs korrekt angewendet wird.

Außerhalb der Familie wird der „teilentgeltliche“ Erwerb (Gegenleistung mehr als 30%, max. jedoch 70% des Grundstückswerts) definiert, wobei die Gegenleistung (welcher Art immer) mit 3,5% GREST und der unentgeltliche Teil mit dem Staffeltarif besteuert werden. Alle Erwerbe mit einer Gegenleistung von über 70% des Grundstückswerts sind außerhalb der Familie „entgeltlich“ – GREST = 3,5% der Gegenleistung.

Anteilsvereinigung „neu“ und Treuhandschaften:

Gehören inländische Grundstücke zum Vermögen einer Personengesellschaft, fällt GREST an, wenn mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen innerhalb von 5 Jahren auf neue Gesellschafter übergehen; gehören sie zum Vermögen einer Kapitalgesellschaft, entsteht GREST bei Vereinigung von mindestens 95% aller Anteile bei einem Gesellschafter oder einer Unternehmensgruppe iS § 9 KStG. Treuhändig gehaltene Gesellschaftsanteile werden immer dem Treugeber zugerechnet. GREST beträgt bei diesen Erwerben 0,5% vom Grundstückswert (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke: 2% vom 1-fachen EW).



DR. PETER BRODNER,
Rechtsanwalt seit 1994,
ist Experte für Immobilienrecht
und Wirtschaftsrecht.

www.brodner.at



Betriebsübergang und Ehegattenwohnungen:

Der Freibetrag für Grundstücke des Betriebsvermögens (Sonderbetriebsvermögens) steigt bei unentgeltlichen, i.S. § 3 Abs. 1 Ziff. 2 GrEStG begünstigten Betriebsübergaben auf EUR 900.000. Bei teilentgeltlichen Betriebsübergaben reduziert sich dieser Freibetrag aliquot. Für den übersteigenden Grundstückswert GRESt = 0,5%. Bei land- und forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben bleibt der Freibetrag EUR 365.000. GRESt beim übersteigenden Grundstückswert: 2% des (anteiligen) 1-fachen EW. Wohnstätten für dringende Wohnbedürfnisse von Ehegatten oder eingetragenen Partnern: GRESt-frei bleibt ein Erwerb zur unmittelbaren, gleichzeitigen Anschaffung oder Errichtung von 150 m² Wohnnutzfläche; ein 150 m² übersteigender Teil der Fläche unterliegt der GRESt von 0,5%. Analoges gilt bei Erwerben von Todes wegen, wenn das Grundstück im Todeszeitpunkt Hauptwohnsitz des Erwerbers ist.

Fälligkeit:

Künftig kann die GRESt bei unentgeltlichen Erwerben, bei begünstigten Betriebsübergängen und bei Anteilsvereinigungen in bis zu 5 Jahresraten bezahlt werden – allerdings Erhöhung um bis zu 10%.

Umgründungen:

Erwerbe bei begünstigten Umgründungen gemäß UmgrStG mit einem Stichtag nach dem 31.12.2015 unterliegen einer 0,5%-igen GRESt, bemessen vom Grundstückswert (land- und forstwirtschaftliche Erwerbe: 2% GRESt vom 1-fachen EW).

■ Immobilien im Bestand (Vermietung und Verpachtung):

Dauer der AfA:

Der Abschreibungssatz wird ab dem 1.1.2016 für unmittelbar betrieblich genutzte Betriebsgebäude auf 2,5% jährlich vereinheitlicht; für zu Wohnzwecken vermietete Betriebsgebäude auf 1,5%.

Instandsetzungsaufwendungen bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, sind ab dem 1.1.2016 gleichmäßig auf 15 Jahre verteilt abzusetzen (bis 31.12.2015 auf 10 Jahre). AfA für Instandsetzungsaufwendungen, die vor dem 31.12.2015 getätigt werden, ist ab dem 1.1.2016 anzupassen.

Aufteilung der Anschaffungskosten:

Ab dem 1.1.2016 werden die Anschaffungskosten für bebaute Mietgrundstücke (z.B. Mietwohnungen) gesetzlich auf 40% für Grund und Boden (nicht abschreibbar!) und 60% für das Gebäude verteilt. Nur bei Nachweis (z.B. durch GA eines Bau-SV auf Basis der tatsächlichen Grund- und Bau-/Gebäudekosten des Bauträgers) oder offenkundig erheblich abweichenden Verhältnissen ist eine Abweichung erlaubt. Auch der BMF kann per VO abweichende Verhältnisse festlegen. Nachteilig ist dies für Vermieter, die bisher pauschal 80% der Gesamtanschaffungskosten für die Gebäude-AfA verwenden (entsprechend der aktuellen Steuerpraxis). Können sie nicht nachweisen, dass tatsächlich mehr als 60% der Gesamtanschaffungskosten auf Bau-/Gebäudekosten entfallen, müssen sie die Aufteilung per 1.1.2016 rückwirkend zur Anschaffung berichtigen und dürfen ab dem 1.1.2016 nur mehr entsprechend 60% der ursprünglichen Anschaffungskosten AfA geltend machen.

■ Veräußerung von Immobilien – Immobilienertragsteuer (IMMO-EST)

Der Satz der IMMO-EST steigt bei Grundstücksveräußerungen nach dem 31.12.2015 auf 30% (bis dahin 25%) der Einkünfte (= Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und bereinigten Anschaffungskosten). Bei Veräußerung von „Altvermögen“ steigt damit die Pauschale auf 4,2% des Veräußerungserlöses (2015 noch 3,5%), bei „Altvermögen“, das nach dem 31.12.1987 in Bauland umgewidmet wurde, auf 18% des Veräußerungserlöses (2015 noch 15%).

Zusätzliche Belastung für langjährige Grundstückseigentümer: Streichung des Inflationsabschlags (bis 31.12.2015 Abschlag von 2% der Einkünfte ab dem 11. Jahr nach der Anschaffung, max. 50% der Einkünfte).

Verbesserung nur beim Verlustausgleich: Führen private Grundstücksveräußerungen in einem Kalenderjahr insgesamt zu einem Verlust, sind 60% (derzeit 50%) dieses Verlusts entweder gleichmäßig über 15 Jahre verteilt oder voll im Verlustentstehungsjahr (ausschließlich) mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgleichbar.