



NEWSLETTER VOM 16.11.2015

**Grunderwerbsteuer Neu
ab 01. Jänner 2016**

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!

Unser diesmaliger Newsletter widmet sich einem aktuellen – auch in den Medien entsprechend behandelten – Thema bezüglich Novellierung der Grunderwerbsteuer ab 01. Jänner 2016.

Die Steuerreform 2015/2016 bringt mit Jahreswechsel umfangreiche Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes, welches in den letzten 5 Jahren sechsmal novelliert wurde. Diese Änderungen betreffen insbesondere Übertragungen von Immobilien (Häuser, Wohnungen, Grundstücke) innerhalb der Familie, insbesondere durch Schenkungen.

Derzeit beträgt die Grunderwerbsteuer bei Immobilien-Übertragungen innerhalb der Familie 2% vom so genannten **dreifachen Einheitswert**, der die Bemessungsgrundlage bildet. Dabei wird derzeit nicht unterschieden, ob die Immobilie verkauft, verschenkt oder vererbt wird.

Ab 01. Jänner 2016 wird für die Übertragungen von Immobilien innerhalb der Familie anstelle des dreifachen Einheitswertes der in den meisten Fällen deutlich höhere Grundstückswert (Wert der gesamten Immobilie) als Bemessungsgrundlage herangezogen. Auch ändert sich der Steuersatz, der ab kommendem Jahr in drei Stufen berechnet wird:

Grundstückswert in EURO		Steuersatz
Für die ersten	€ 250.000,00	0,5%
Für die nächsten	€ 150.000,00	2,0%
Darüber hinaus		3,5%

Diese Steuersätze gelten bei **allen Übertragungen** (unabhängig davon, ob entgeltlich oder unentgeltlich) innerhalb der Familie.

Zum Familienbegriff des Grunderwerbsteuergesetzes zählen:

- a. Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder in Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft);
- b. Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten;
- c. Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie, zB Kinder, Schwiegerkinder oder Schwiegereltern;
- d. Stief-, Wahl- oder Pflegekinder und deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner, oder
- e. Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers.

Zu beachten ist, dass für die Ermittlung des Steuersatzes alle Übertragungen, die zwischen denselben Personen innerhalb von 5 Jahren stattgefunden haben, **zusammenzurechnen** sind! Eine Zusammenrechnung findet auch dann statt, wenn eine Immobilie innerhalb der Fünfjahresfrist durch mehrere Erwerbsvorgänge an dieselbe Person fällt, auch wenn die Übergeber unterschiedlich sind. Dies ist zB dann der Fall, wenn Vater und Mutter ihr Haus, das ihnen jeweils zur Hälfte gehört, zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihrem Sohn schenken.

Je nach dem Grundstückswert Ihrer Immobilie ist daher zu erwarten, dass Übertragungen von Immobilien im Familienkreis ab 01.01.2016 größtenteils **empfindlich teurer** werden!

Unsere insbesondere im Vertragswesen etablierte Kanzlei berät Sie diesbezüglich gerne und wickelt sämtliche Grundstückstransaktionen im Rahmen einer Treuhand-schaft für Sie ab. Entgegen vielfacher medialer Darstellung ist die Errichtung von derartigen Schenkungsverträgen (Übergabsverträgen) **nicht dem Berufsstand des Notariates** vorbehalten!

Sollten Sie daher noch im Jahr 2015 die Übertragung Ihrer Immobilie im Familienverband planen, so ersuchen wir um dringende Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung mit unserer Kanzlei, um noch zeitgerecht entsprechend für Sie tätig werden zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwaltskanzlei
Mag. Thomas Nitsch
Dr. Sacha Pajor

E-mail: anwaltskanzlei@giwini.at
<http://www.giwini.at>

Falls Sie keine Zusendungen dieser Art mehr wünschen, teilen Sie uns dies bitte unter anwaltskanzlei@giwini.at mit!

Impressum: Medieninhaber und Herausgeber:
Rechtsanwälte Mag. Thomas Nitsch und Dr. Sacha Pajor
Hauptstraße 48, 2340 Mödling
UID Nr. ATU 19268003
Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Niederösterreich