

Kommentar

Von RA Dr. Markus Heis

Neue Steuern

Die Steuerreform 2015/16 hat eine Entlastung der Einkommen gebracht, welche allerdings durch neue Steuern gegenfinanziert wurde. So wurden etwa die Grunderwerbsteuer und die Immobilienertragsteuer zum Teil empfindlich erhöht. Davon betroffen sind ab 1.1.2016 vor allem Liegenschaftsübertragungen und Erbgänge im Familienkreis und Liegenschaftsverkäufe, die in vielen Fällen mit erheblich höheren Steuern belastet werden.



Foto: Blickfang fotografie

Es stellt sich daher die Frage, ob Liegenschaftsübertragungen und -verkäufe noch in diesem Jahr vorgezogen werden sollen. Die Antwort kann nur nach genauer Überprüfung jedes Einzelfalles gegeben werden. Ihr Rechtsanwalt wird Sie gerne beraten und bei der allenfalls notwendigen Umsetzung unterstützen.

RA Dr. Markus Heis ist Präsident der Tiroler Rechtsanwaltskammer

Unser Rechts-Tipp

Worauf Sie beim Vererben und Verschenken von Immobilien achten sollten:

- Ab 2016 wird die Grunderwerbsteuer vom Grundstückswert berechnet. Immobilienübertragungen im Familienkreis könnten daher künftig spürbar teurer werden.
- Nehmen Sie rechtzeitig mit Ihrem Anwalt Kontakt auf, um die steuerlichen Folgen und weitere Fragen abzuklären.

Worauf Sie bei der Übertragung von betrieblichen Grundstücken achten sollten:

- Die Übertragung von betrieblichen Grundstücken innerhalb der Familie ist begünstigt, ebenso die unentgeltliche Übergabe. Entscheidend ist jedoch, wie hoch die mitübernommenen Schulden sind. Davon hängt ab, ob Sie in den Genuss des Freibetrages kommen. Klären Sie mit Ihrem Rechtsanwalt ab, ob die Übertragung noch heuer günstiger ist.

INFOS UNTER

www.tiroler-rak.at oder office@tiroler-rak.at



Ob Betriebsübergaben ab 2016 teurer werden, hängt davon ab, ob ein Grundstück entgeltlich, teilentgeltlich oder unentgeltlich übertragen wird. Foto: iStock/spectrumblue

Betriebsübergabe im Zuge der Steuerreform

Klein- und Mittelbetriebe bilden das Rückgrat der Tiroler Wirtschaft. Eine steuerschonende Betriebsübergabe ist deshalb überlebenswichtig. RA Thomas Krapf informiert.

Rechtslage bis 31.12.2015 – Wann fällt Grunderwerbsteuer an?

Krapf: Werden im Rahmen von Betriebsübergaben Grundstücke mitübertragen, fallen im Normalfall 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer an. Grundsätzlich wird die Steuer von der Höhe der Gegenleistung berechnet. Üblicherweise sind das der Kaufpreis und speziell bei der Übertragung von Betrieben auch die mitübernommenen Verbindlichkeiten.

Gibt es Ausnahmen?

Krapf: Für unentgeltliche Betriebsübergaben innerhalb der Familie wird ein Freibetrag von 365.000 Euro gewährt, wenn der Übergaber älter als 55 Jahre ist und mindestens ein Viertel des Betriebes übergeben wird. Eine weitere Voraussetzung ist, dass keine oder nur geringe Schulden mitübernommen werden. Schenkt z.B. der Vater den Familienbetrieb seiner Tochter, fällt bis zum Wert von 365.000 Euro keine

„Betriebsübergaben sind eine sehr komplexe Angelegenheit. Daher ist es ratsam, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.“



Foto: Possett Photography

RA Dr. Thomas Krapf

Grunderwerbsteuer an, darüber hinaus sind es 2 Prozent vom 3-fachen Einheitswert.

Rechtslage ab 1.1.2016 – Was ändert sich?

Krapf: Entscheidend ist, ob ein Grundstück entgeltlich, teilentgeltlich oder unentgeltlich übertragen wird. Im Falle von Unentgeltlichkeit erhöht sich die Grunderwerbsteuer stufenmäßig von 0,5 auf 3,5 Prozent des Grundstückswertes. Dieser ersetzt den 3-fachen Einheitswert.

Wird es teurer?

Krapf: Der Freibetrag für die unentgeltliche Übergabe

von Betriebsgrundstücken wird zwar auf 900.000 Euro erhöht, jedoch werden in der Praxis viele Unternehmer diesen Freibetrag wegen der mitübernommenen Schulden nicht nützen können. Zur Verdeutlichung ein Beispiel: Der Wert des Grundstückes liegt bei 2 Mio. Euro, die Verbindlichkeiten betragen 800.000 Euro. Somit gilt die Betriebsübergabe nicht mehr als unentgeltlich, sondern als teilentgeltlich. Der Freibetrag mindert sich deshalb anteilmäßig auf 540.000 Euro. Tatsächlich muss jetzt die gestaffelte Grunderwerbsteuer von 660.000 Euro (1,2 Mio. minus 540.000) bezahlt werden. Von den mitübernommenen Schulden beträgt die Steuer 3,5 Prozent. Betriebsübergaben sind eine sehr komplexe Angelegenheit. Daher ist es ratsam, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

KONTAKT UNTER
kanzlei@mader-krapf.at

Wird Vererben und Verschenken teurer?

Ab 2016 fallen bestehende Begünstigungen für Immobilienübertragungen im Familienkreis weg, was zu erheblichen Mehrkosten führen kann.

RA MATHIAS DEMETZ
office@advokatur.at

Beim Erwerb von Immobilien fällt eine Grunderwerbsteuer an, die grundsätzlich 3,5 Prozent des Grundstückswertes beträgt. Erbschaften und Schenkungen im Familienkreis sind hingegen noch bis 31.12.2015 zweifach begünstigt: Zum einen beträgt der Steuersatz nur zwei Prozent und zum anderen wird die Grunderwerbsteuer nicht vom Grundstückswert, sondern vom dreifachen Einheitswert berechnet.

Der Einheitswert wird vom Finanzamt festgelegt und liegt in der Regel weit unter dem Grundstückswert. Zum begünstigten Familienkreis zählen Ehegatten, eingetragene Partner, Lebensgefährten, Eltern, Kinder und Enkelkinder.

Durch das Steuerreformgesetz 2015/16 fallen diese Begünstigungen für Erbschaften und Schenkungen im Familienkreis ab 1.1.2016 weg und die Grunderwerbsteuer ist künftig auch in diesen Fällen vom Grundstückswert zu berechnen. Zudem wird ein gestaffelter Steuersatz von bis zu 3,5 Prozent des Grundstückswertes eingeführt.

„Zum begünstigten Familienkreis zählen Ehegatten, eingetragene Partner, Lebensgefährten, Eltern, Kinder und Enkelkinder.“



Foto: T. Stemlechner

RA MMag. Mathias Demetz

Die Gebühren werden daher künftig zum Teil beträchtlich steigen. Ein Beispiel aus meiner Kanzlei macht die Auswirkungen der neuen Rechtslage deutlich: Bei der Übertragung eines Einfamilienhauses samt Garten mit einem Grundstückswert von 500.000 Euro an die Tochter noch im Jahr 2015 beträgt die Grunderwerbsteuer 630 Euro, ab 2016 hingegen 7750 Euro.

Um Mehrkosten zu vermeiden, die ab 2016 bei Erbschaften und Schenkungen im Familienkreis anfallen, sollte überlegt werden, Immobilien noch in diesem Jahr zu übertragen. Da neben den steuerlichen Auswirkungen auch eine Reihe weiterer Fragen zu klären ist, empfiehlt es sich, rechtzeitig mit Ihrem Anwalt Kontakt aufzunehmen.



Um Mehrkosten bei Erbschaften oder Schenkungen im Familienkreis zu vermeiden, sollte die Möglichkeit einer Übertragung geprüft werden. Foto: iStock/AlexRaths

Zu Risiken und Nebenwirkungen fragen Sie Ihren Rechtsanwalt.

Lassen Sie wichtige Verträge immer prüfen: www.tiroler-rak.at

DIE TIROLER RECHTSANWÄLTE



Wir sprechen für Ihr Recht