

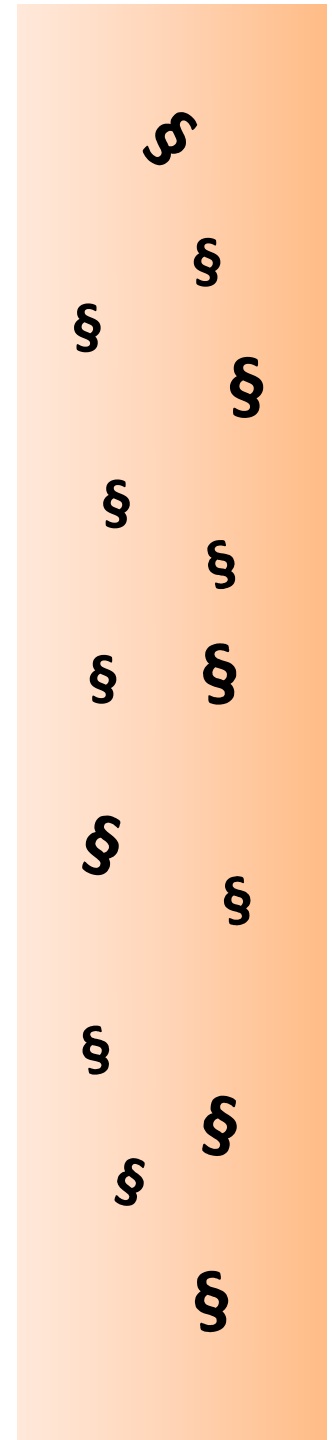


MADER & KRAPF

Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

Wird Vererben und Verschenken
teurer?



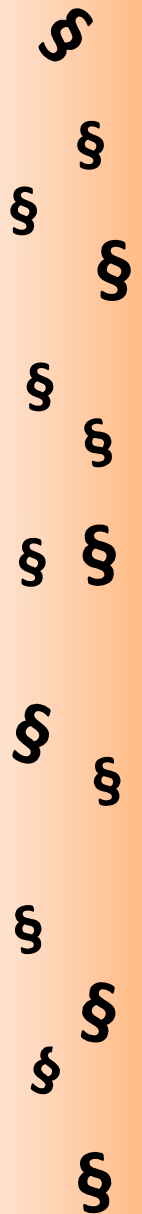


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

Entlastung der Einkommen:

- Gegenfinanzierung durch neue Steuern,
 - insbesondere durch Erhöhung der Grunderwerbsteuer (GrESt) und Immobilienertragsteuer (ImmoESt)
- Betroffen davon sind hauptsächlich Immobilienübertragungen im Familienkreis (Schenkungen und Erbgänge)





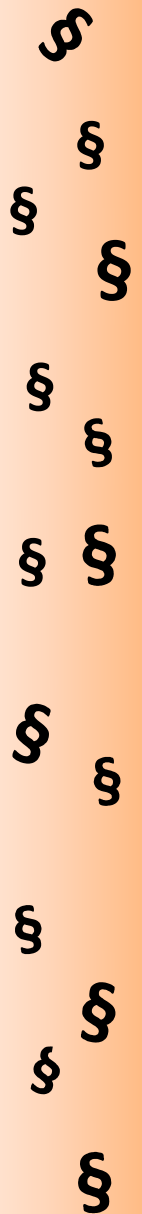
MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

Wann fällt Grunderwerbsteuer an?

Betroffen sind nur inländische Grundstücke in folgenden Fällen:

- Erwerb von Eigentum (klassischerweise ein Kaufvertrag)
- Generell Rechtsgeschäfte, woraus jemand Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes hat
- Erwerb von Baurechten
- Gebäude auf fremden Boden (Superädifikat)





MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

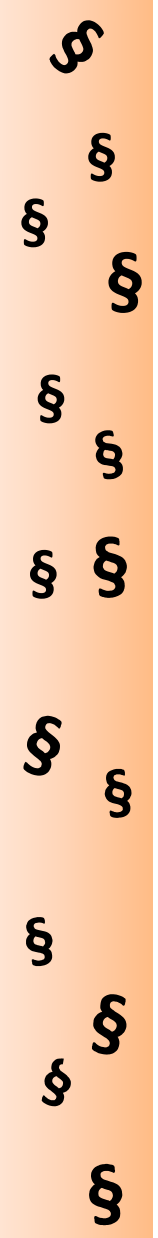
Steuerreform 2015/2016

Rechtslage bis 31.12.2015

Wie wird die Grunderwerbsteuer berechnet?

Rechtslage bis 31.12.2015:

Grundsätzlich ist die Steuer vom Wert der **Gegenleistung** zu berechnen.





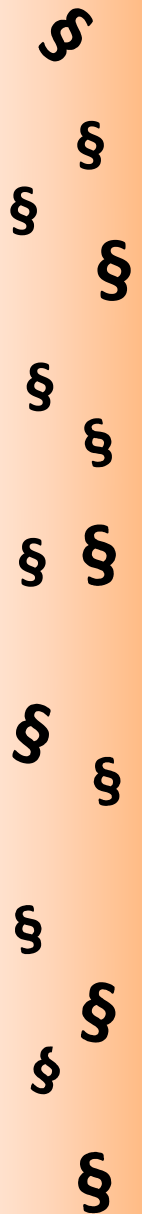
MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

Rechtslage bis 31.12.2015

Was fällt alles unter Gegenleistung?

- Kaufpreis
- Sonstige übernommene Leistungen (zB Schulden, Entfertigungszahlungen an Geschwister)
- Vorbehaltene Nutzungen des Verkäufers (zB Wohnungsgebrauchsrecht oder Fruchtgenussrecht)





MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

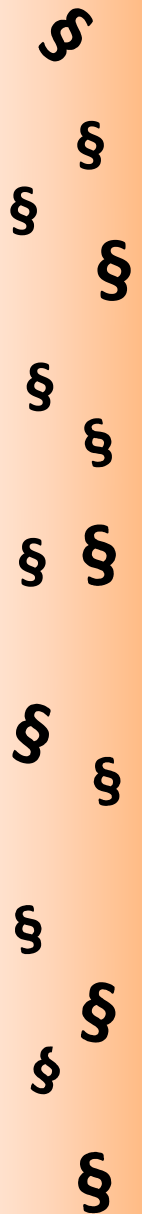
Steuerreform 2015/2016

Rechtslage bis 31.12.2015

Begünstigte Erwerbsvorgänge :

Schenkungen und Erbschaften im Familienkreis

- Berechnung der Steuer vom **3-fachen Einheitswert**, maximal jedoch von 30 % des gemeinen Wertes.
- Bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken gilt der 1-fache Einheitswert.





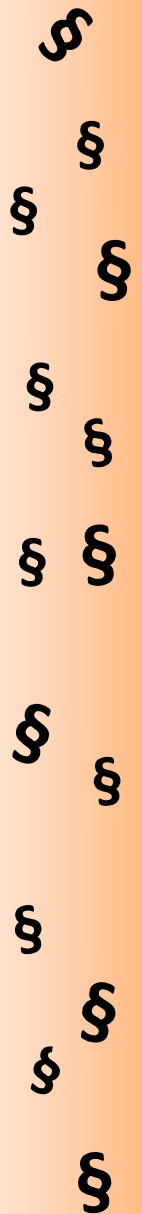
MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

Rechtslage bis 31.12.2015

Voraussetzung:

- Übertragung eines Grundstückes an den **begünstigten Personenkreis** (insbesondere Ehegatte, Kinder, Enkelkinder) oder
- Erwerb von Todes wegen (zB Erbanfall oder Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches) **innerhalb der Familie**





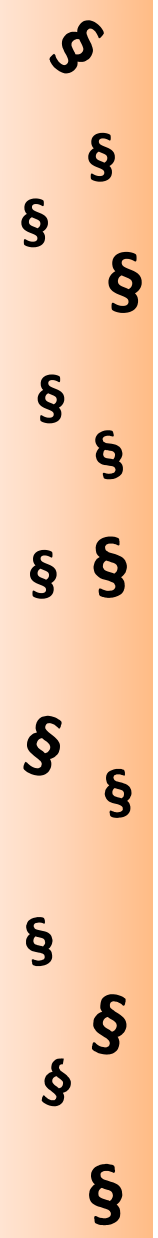
MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

Rechtslage ab 1.1.2016

Was ändert sich bei einer Betriebsübergabe?

- Der Freibetrag erhöht sich von
€ 365.000,-- auf € 900.000,--
(im Falle Unentgeltlichkeit).





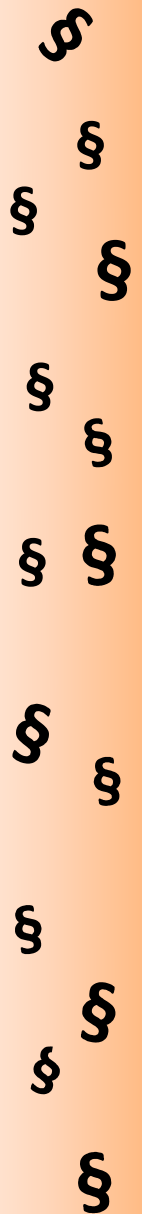
MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

Rechtslage ab 1.1.2016

Was ist, wenn der Betrieb Schulden hat?

- Die Höhe der Schulden entscheidet, ob ein **unentgeltlicher, teilentgeltlicher** oder **entgeltlicher** Erwerb vorliegt.
- Der Stufentarif von 0,5 – 3,5 % gilt nur für den unentgeltlichen Teil.
- Deckelung: maximal 0,5 % des Grundstückswertes.
- 3,5 % vom entgeltlichen Teil





MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

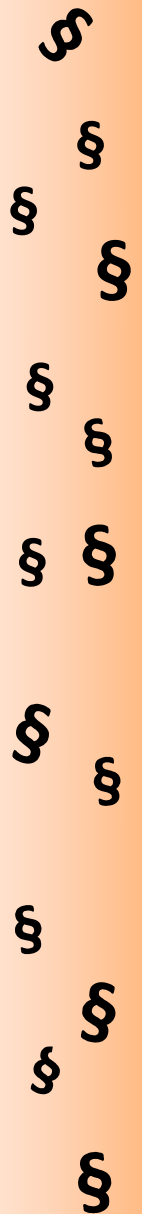
Steuerreform 2015/2016

Rechtslage ab 1.1.2016

Rechtslage ab 1.1.2016:

Grundsätzlich wird die Steuer von der Gegenleistung, **mindestens vom Grundstückswert** berechnet.

=> Anstelle des 3-fachen Einheitswertes tritt der **Grundstückswert**.





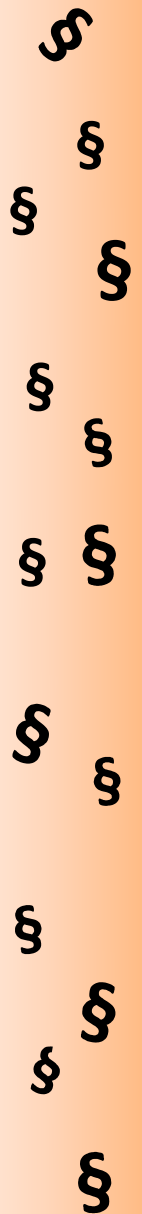
MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

Rechtslage ab 1.1.2016

Definition Grundstückswert:

- Summe des hochgerechneten (anteiligen) 3-fachen Boden- und Gebäudewertes oder
- abgeleitet von einem Immobilienpreisspiegel





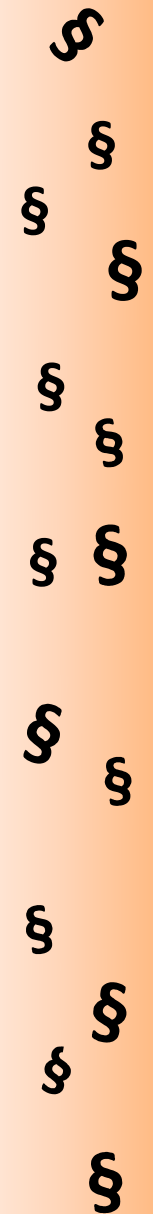
MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

Rechtslage ab 1.1.2016

Entscheidend ist, ob ein Grundstück

- **unentgeltlich** (Gegenleistung nicht mehr als 30 %)
 - **teilentgeltlich** (Gegenleistung zwischen 30 % und 70 %)
 - oder **entgeltlich** (Gegenleistung mehr als 70 %)
- übertragen wird.





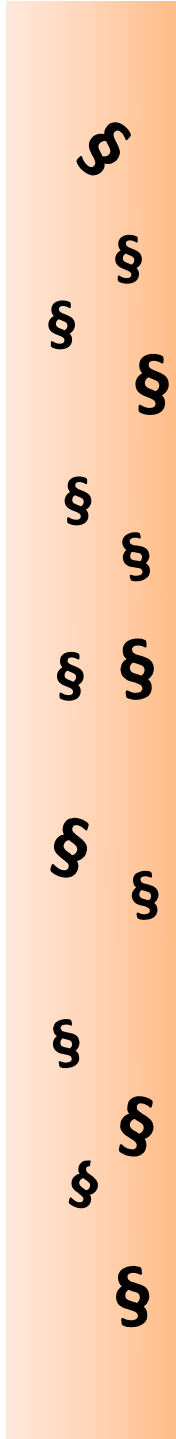
MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

Rechtslage ab 1.1.2016

Im Falle von Unentgeltlichkeit gilt der sogenannte
Stufentarif:

- bis € 250.000,-- 0,5 %
- € 250.000,-- bis 400.000,-- 2,0 %
- über € 400.000,-- 3,5 %





MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

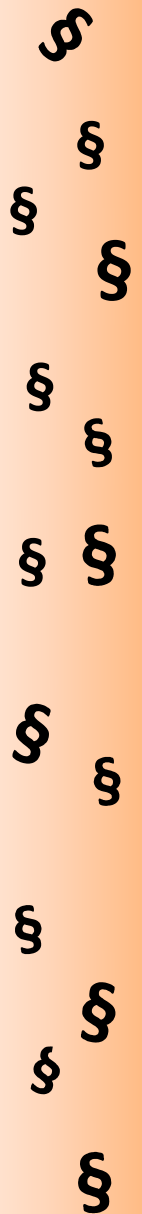
Rechtslage ab 1.1.2016

Begünstigt sind nach wie vor

- Übertragungen im Familienkreis oder
- von Todes wegen,

zumal diese Fälle als **unentgeltlicher** Erwerb gelten.

Ersatz des begünstigten Steuersatzes von 2 % durch den **Stufentarif**.





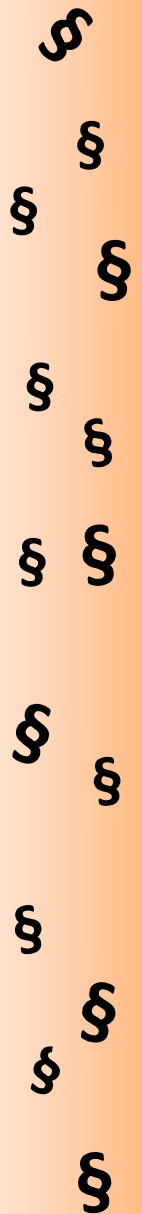
MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

Rechtslage ab 1.1.2016

Wie hoch ist die Steuer, wenn zB Schulden vorhanden sind?

- Verbindlichkeiten mehr als 30 % des Grundstückswertes => **Teilentgeltlichkeit**
- Unentgeltlicher Teil: Stufentarif
- Entgeltlicher Teil: 3,5 % Steuer





MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

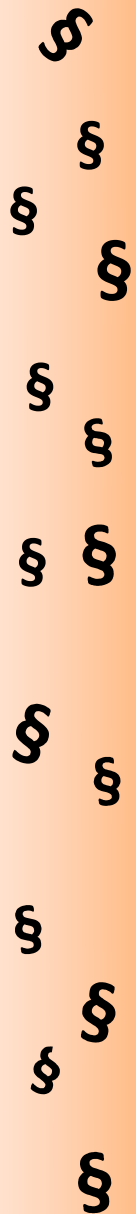
Steuerreform 2015/2016

Rechtslage ab 1.1.2016

Erweiterung des begünstigten Personenkreises

Ab 1.1.2016 zählen zum begünstigten Personenkreis unter anderem auch

- **Verschwägerte in gerader Linie** (Schwägerin oder Schwager)
- **Geschwister**
- **Nichten oder Neffen**





MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

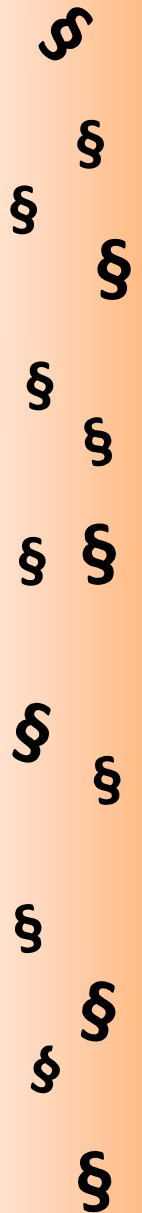
Steuerreform 2015/2016

Der Vater schenkt seiner Tochter noch heuer ein Einfamilienhaus samt Garten:

Der 3-fache Einheitswert beläuft sich auf angenommen € 70.000,--, der Grundstückswert auf € 500.000,--

Heuer beträgt die GrESt 2 % vom 3-fachen Einheitswert, das sind € 1.400,--

Nächstes Jahr nach dem Stufentarif € 7.750,--





MADER & KRAPF

Rechtsanwälte

Steuerreform 2015/2016

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

