

Die neue Grunderwerbsteuer wird in aller Regel teurer

GÜNTHER OSWALD
19. November 2015, 13:35

747 POSTINGS

Das Finanzministerium hat letzte Details geklärt: Beispiele zeigen, um wie viel die Steuerlast für Erben und Beschenkte steigt

Wien – Sie war einer der Aufreger der Steuerreform. Die Neuregelung der Grunderwerbsteuer, die mit 1. Jänner 2016 in Kraft tritt. Die Eckpunkte waren zwar bereits im Sommer klar, der genaue Berechnungsmodus wurde aber erst jetzt mit einer Verordnung des Finanzministeriums präzisiert.

Zur Erinnerung: Die Änderungen betreffen vor allem Übertragungen von Immobilien und Grundstücken innerhalb der Familie etwa durch Schenkungen oder Erbschaften. Bisher hing die Steuerlast von den (veralteten) Einheitswerten ab. Konkret fielen zwei Prozent des dreifachen Einheitswertes an. Künftig stellt die Grunderwerbsteuer auf den tatsächlichen Grundstückswert ab. Für die ersten 250.000 Euro liegt der Steuersatz bei 0,5 Prozent, für die nächsten 150.000 Euro bei zwei Prozent und darüber hinaus bei 3,5 Prozent.



foto: ap/pleu

Wer vor dem 1. Jänner noch erbt, fährt in aller Regel günstiger.

Für die Berechnung des Grundstückswertes sieht die neue Verordnung drei Möglichkeiten vor:

- **Pauschalwertmethode**
- **Immobilienpreisspiegel**
- **Schätzgutachten**

Wer nicht Finanzchinesisch studiert hat, könnte allerdings beim Verstehen der verschiedenen Methoden Probleme haben. Am Beispiel des **Pauschalmodells**: Hier gibt es eine komplizierte Formel, die Grundfläche, Bodenwert, Nutzfläche, Baukostenfaktor und einen Hochrechnungsfaktor für die Abnutzung berücksichtigt. Die Rechtsanwaltskammer übt daher auch Kritik: "Die Berechnungsformel klingt wie ein Zitat aus einer Mathematik-Dissertation und ist für den Normalbürger ganz einfach nicht mehr nachvollziehbar", erklärt Rechtsanwälte-Präsident Rupert Wolff.

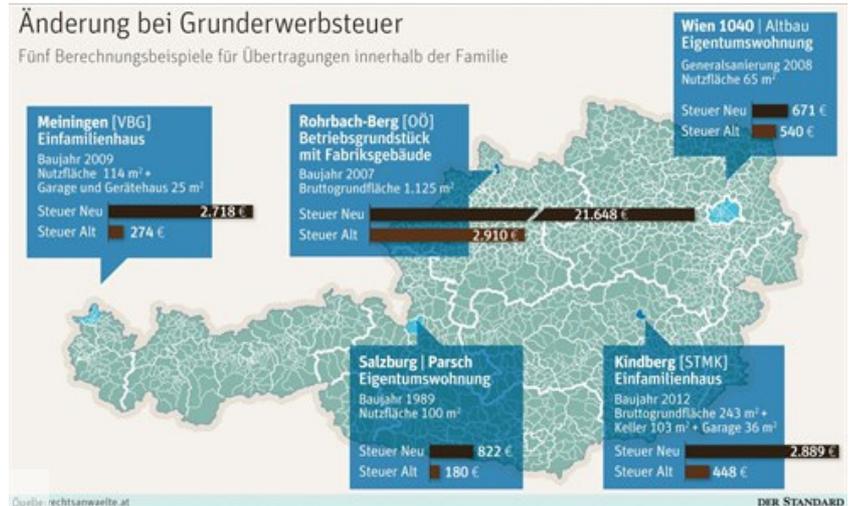
Voraussetzungen nicht immer gegeben

Alternativ kann der Grundstückswert auch vom **Immobilienpreisspiegel** der Wirtschaftskammer (ab 2017 dann von einem Preisspiegel der Statistik Austria) abgeleitet werden. Das geht aber nur dann, wenn die Immobilie auch einer bestimmten Objektkategorie zugerechnet werden kann und den dortigen Parametern entspricht. "Dass diese Voraussetzung in der Praxis nicht immer gegeben sein wird, liegt auf der Hand", meint Wolff.

Und schließlich kann der Grundstückswert auch noch über ein **Schätzgutachten** ermittelt werden, das aber in der Regel mit erheblichen

Kosten verbunden ist. Die Anwälte gehen daher davon aus, dass diese Methode in der Praxis eher die Ausnahme bleiben wird.

In aller Regel wird die neue Grunderwerbsteuer höher ausfallen als die alte. Lediglich bei kleinen Wohnungen in schlechter Lage kann sich eine Entlastung ergeben. Die Rechtsanwaltskammer hat ein paar exemplarische Beispiele berechnet:



- **Steiermark:** Bei einem 243 Quadratmeter großen Einfamilienhaus in Kindberg macht die Steuer rund 2.900 statt 448 Euro aus.
- **Wien:** Bei einer kleinen Altbauwohnung im vierten Wiener Gemeindebezirk fallen statt bisher 540 Euro 671 Euro an.
- **Vorarlberg:** Ein relativ neues Einfamilienhaus mit 114 Quadratmeter in der 2.000-Einwohner-Ortschaft Meiningen verteuert sich dramatisch: Mehr als 2.700 Euro statt 274 Euro Steuer fallen an.
- **Salzburg:** Eine 100 Quadratmeter große Eigentumswohnung im Salzburger Stadtteil Parsch verursacht statt 180 Euro 822 Euro an Grunderwerbsteuer.
- **Oberösterreich:** Wirklich teuer wird es bei einem 1.125 Quadratmeter großen Betriebsgrundstück in Rohrbach-Berg: Statt 2.910 Euro müssen fast 22.000 Euro bezahlt werden. (Günther Oswald, 19.11.2015)

SITELINK



Wenig gezahlt. Wenig geschlafen. Viel zu erzählen.

Entdecken Sie die schönsten Städte Europas – mit Lufthansa schon ab 169 €. Z.B. Stockholm, Amsterdam und Kopenhagen. Jetzt buchen auf LH.com.

BEZAHLTE ANZEIGE