

## Steuerreform 2015/2016

---

Am 7.7.2015 wurde nach langem Ringen und unzähligen Diskussionen das Gesetzespaket zur Steuerreform 2015/2016 vom Nationalrat verabschiedet. Vor allem die Änderungen der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Übertragungen (Schenkungen) von Liegenschaften, die Erhöhung der Immobilienertragsteuer und Kapitalertragsteuer, als auch die Änderungen hinsichtlich der Einkommensteuer und bei betrieblichen Übertragungen sind einschneidend und werden überwiegend mit 1.1.2016 in Kraft treten. Die nachfolgenden Ausführungen fassen die wesentlichsten Änderungen durch die Steuerreform zusammen.

### **1. „Private unentgeltliche Grundstücksübertragungen“**

Die Berechnung der Grunderwerbsteuer erfolgt bei unentgeltlichen Übertragungen künftig vom sogenannten Grundstückswert. Der Grundstückswert ist entweder aus einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abzuleiten oder auf Basis des dreifachen Bodenwerts nach dem BewG zuzüglich des Werts des Gebäudes zu berechnen. Das wird in der Praxis zur Folge haben, dass zuerst auf eigene Kosten ein Immobiliensachverständiger mit der Schätzung der Liegenschaft beauftragt werden müsste, was naturgemäß die gesamte Transaktion deutlich verteuern würde.

Die Grunderwerbsteuer beträgt dann – abhängig vom Grundstückswert –

- bis € 250.000,00 0,5 %
- für die nächsten € 150.000,00 2,0 %
- darüber hinaus 3,5 %

Diese Regelung ist ganz allgemein für sämtliche unentgeltlichen Übertragungen anzuwenden (nicht nur bei Übertragungen im engen Familienverband) und gilt somit zB auch für Zuwendungen von Grundstücken an Privatstiftungen oder Schenkungen an Dritte. Unentgeltliche Übertragungen zwischen denselben natürlichen Personen innerhalb von fünf Jahren werden zusammengerechnet, wobei die Grunderwerbsteuer auf Antrag auf fünf Jahre verteilt bezahlt werden kann; dies mit Zuschlägen von 4 bis 10 Prozent.

Werden im Zusammenhang mit der „unentgeltlichen Übertragung“ Schulden oder Belastungen übernommen, so ist der Vorgang dann als unentgeltlich zu behandeln, wenn die

Summe derselben bis zu 30 % des Grundstückswerts ausmacht. Betragen die übernommenen Belastungen hingegen zumindest 70 % (oder mehr) des Grundstückswertes, liegt ein entgeltlicher Vorgang vor und wird die Grunderwerbsteuer mit 3,5% der übernommenen Belastungen festgesetzt. Liegen die Werte zwischen 30% und 70%, ist der Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil (zum Stufentarif) aufzuteilen.

Erwerbe von Todes wegen und Schenkungen im Familienverband werden immer als unentgeltlich behandelt, auch wenn Schulden und Belastungen mit übertragen werden. Zum Familienverband zählen Ehepartner, eingetragene Partner und Lebensgefährten mit gemeinsamen Hauptwohnsitz, die Eltern, Kinder, Enkel, Pflege-, Adoptiv- und Schwiegerkinder, Geschwister sowie Nichten und Neffen.

Ob bzw unter welchen Voraussetzungen eine unentgeltliche Übertragung noch in diesem Kalenderjahr Sinn macht oder nicht, kann nur im Einzelfall durch Experten, die sich intensiv mit dieser Thematik auseinandersetzen, evaluiert werden. Wir stehen für diesbezügliche Beratungen jederzeit gerne zur Verfügung.

## **2. Betriebliche Übertragungen**

Bei **begünstigten Betriebsübertragungen** wird der **Freibetrag** von € 365.000,00 auf **€ 900.000,00** für den unentgeltlichen Übergang von Betriebsgrundstücken erhöht. Nach Abzug des Freibetrags kommt der Stufentarif zur Anwendung, wobei die Grunderwerbsteuer mit **maximal 0,5 % des Grundstückswertes** begrenzt ist.

Bei **Umgründungen** wird die Grunderwerbsteuer künftig mit **0,5% des Grundstückswertes** vorgeschrieben (bisher 3,5 % vom 2-fachen Einheitswert).

Bisher ist Grunderwerbsteuer bei Übertragungen aller Anteile bzw bei Vereinigung in einer Hand angefallen, wobei dieses „Problem“ oft so gelöst wurde, dass zB 1% treuhändig gehalten worden ist. Nunmehr löst bereits die Vereinigung von 95 % der Anteile in einer Hand die Grunderwerbsteuerpflicht aus, wobei treuhändig gehaltene Anteile dem Treugeber zuzurechnen sind. Hier ist somit äußerste Weitsicht und rechtzeitige Planung gefordert!

## **3. Änderung Immobilienertragsteuer**

Die Immobilienertragsteuer wird von 25 % auf 30 % erhöht. Der 2%-ige Inflationsabschlag, der bisher bei der Veräußerung ab dem 11. Besitzjahr geltend gemacht werden konnte, wird

ebenso entfallen.

Der Verteilungszeitraum für Instandsetzungsaufwendungen für Wohngebäude wird von 10 auf 15 Jahre verlängert. Der Abschreibungssatz für Betriebsgebäude beträgt einheitlich 2,5 %.

#### **4. Änderung Einkommensteuer**

Das neue Tarifmodell sieht zukünftig statt vier nunmehr sieben Steuerstufen vor. Einkommen bis € 11.000,00 bleiben unverändert steuerfrei, 50 % Einkommensteuer zahlt man zukünftig erst ab einem steuerpflichtigen Einkommen von € 90.000,00.

Im Detail gestaltet sich der neue Tarif wie folgt:

Tarifstufe		
über EUR	bis EUR	Steuersatz
0	11.000	0 %
11.000	18.000	25 %
18.000	31.000	35 %
31.000	60.000	42 %
60.000	90.000	48 %
90.000	1.000.000	50 %
1.000.000		55 % (befristet)

#### **5. Änderung Kapitalertragsteuer**

Die Kapitalertragsteuer wird ebenfalls von derzeit 25 % auf zukünftig 27,5 % erhöht und wird dieser Steuersatz für alle ab 1.1.2016 zufließenden Einkünfte aus Kapitalvermögen (Dividenden, Gewinnausschüttungen, Anleihezinsen, Kapitalgewinne, Zuwendungen von Privatstiftungen uä) gelten. Lediglich für Bankguthaben und Sparbuchzinsen beträgt die KEST unverändert 25 %.

Die Gesamtsteuerbelastung für ausgeschüttete Gewinne von Kapitalgesellschaften wird sich daher auf 45,625 % (derzeit 43,75%) erhöhen.

Gerade in Zusammenschau mit den Änderungen der Einkommensteuertarife kann sich daher vor allem auf Ebene von geschäftsführenden Gesellschaftern einer GmbH Anpassungsbedarf ergeben und stehen wir diesbezüglich für Beratungen gerne zur Verfügung.