
Gründerwerbsteuer NEU

**Neugestaltung des GrEStG durch die
Steuerreform 2015/2016**

Dr. Andrei Bodis, BMF

Inhaltsverzeichnis

1. Genese – verfassungsrechtlicher Hintergrund
2. GrEStG-Neu – Überblick
3. Kernbereich der Änderungen
 - 3.1. Art der Berechnung (§ 4 GrEStG)
 - 3.2. Tarif (§ 7 GrEStG)
4. Sonderthemen
 - 4.1. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
 - 4.2. Anteilsübertragung und Anteilsvereinigung (§ 1 GrEStG)
 - 4.3. Stiftungseingangssteueräquivalent (§ 7 Abs. 2 GrEStG)
 - 4.4. Betriebsfreibetrag (§ 3 GrEStG)
 - 4.5. Übertragung zwischen Ehegatten (§ 3 GrEStG)
 - 4.6. Selbstberechnung und Aufbewahrungsfrist (§ 10 ff GrEStG)
 - 4.7. Inkrafttreten (§ 18 GrEStG)

1. Genese

– verfassungsrechtlicher Hintergrund

1. Genese

- **Hintergrund:** VfGH-E 27.11.2012, G 77/12 → **Aufhebung** des **§ 6 GrEStG** (Bemessungsgrundlage)
 - Fortführung der Einheitswert-Judikatur
 - Anknüpfung an Einheitswerte gleichheitswidrig
 - Reparaturfrist bis 31.5.2014
 - **Änderung** mit der GrESt-Novelle 2014 (BGBl I 2014/36)

1. Genese

- **VfGH 27.11.2012, G 77/12:**

- Wenn für bestimmte Tatbestände am aktuellen Verkehrswert, für andere aber an (zufällige) EW angeknüpft wird, ist sachliche Rechtfertigung zweifelhaft.
- Abstellen auf EW war historisch als steuerliche Abbildung des Verkehrswertes gedacht, somit als gleichwertige Ersatzbemessungsgrundlage und nicht als Begünstigung; diese historisch vorhandene Äquivalenz der Bemessungsgrundlagen nicht mehr gegeben.
- Vervielfachung ungeeignet, die Äquivalenz wieder herzustellen.
- Steuerliche Folgen sind nicht geringfügig (ErbStG-Verf: VW 3,5 Mio, 3xEW 6.300).
- Für diese Belastungsdiskrepanz ist keine sachliche Rechtfertigung erkennbar → Verwaltungsökonomie kann Diskrepanzen nicht rechtfertigen

1. Genese

- **VfGH 27.11.2012, G 77/12:**

- **„Richtschnur“** für eine verfassungskonforme Neuordnung:
 - Sachlich begründbare Befreiungen und Ausnahmen zulässig – keine generelle Erhöhung notwendig (!)
 - Sachlich begründbare Differenzierung zwischen unterschiedlichen Erwerbsvorgängen zulässig, und *„insbesondere **unentgeltliche Übergänge** von Grundstücken (einschließlich land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) **im Familienverband** anders zu behandeln als Kaufverträge über Grundstücke.“*
 - *„Eine solche Differenzierung ist aber - sofern sie nicht in einer gänzlichen Steuerbefreiung besteht - nur auf der Basis verfassungsrechtlich **unbedenklicher Bemessungsgrundlagen** möglich.“*

2. GrEStG-Neu - Überblick

2. GrEStG-Neu – Überblick

Paragraph	Änderungen
§ 1 GrEStG Tatbestände	Erweiterung der Grunderwerbsteuertatbestände: <ul style="list-style-type: none">• Abs. 2a: Anteilsübertragung bei Personengesellschaften (95%+)• Abs. 3: Anteilsvereinigung (95% +, Unternehmensgruppe)
§ 3 GrEStG Befreiungen	<ul style="list-style-type: none">• Abs. 1 Z 2: Betriebsübergabe (Freiberufler oder Gewerbe)• Abs. 1 Z 2a: Betriebsübergabe (Landwirtschaft)• Abs. 1 Z 7 und 7a: Schenkungen und Erbschaften an Ehepartner/eingetr. Partner unter gewissen Voraussetzungen
§ 4 GrEStG Bemessung	<ul style="list-style-type: none">• Abs. 1: Wert der Gegenleistung, mindestens Grundstückswert; Ermittlung des Grundstückswertes• Abs. 2: Einheitswert nur noch bei L&F-Grundstücken
§ 7 GrEStG Tarif	<ul style="list-style-type: none">• Abs. 1: unentgeltlich (30%), teilentgeltlich (70%), entgeltlich (> 70%); Stufentarif für un-/teilentgeltlichen Erwerb; Fixtarif für entgeltliche Erwerbe; Deckelung bei begünstigten Übergaben; Sondersteuersteuersätze für Anteilsvereinigung, Anteilsübertragung, Umgründung und L&F-Grundstücke.

2. GrEStG-Neu – Überblick

Paragraph	Änderungen
§ 7 GrEStG Tarif	<ul style="list-style-type: none">• Abs. 2: Stiftungseingangssteueräquivalent (+ 2,5%)• Abs. 3: Gleichmäßige Verteilung auf 5 Jahre möglich
§ 9 GrEStG Steuerschuld	<ul style="list-style-type: none">• Z 3 lit. a: Anteilsübertragung: Personengesellschaft• Z 3 lit. b: Anteilsvereinigung: in dessen Hand vereinigt wird• Z 3 lit. c: Unternehmensgruppe: die Beteiligten am Erwerbsvorgang
§ 10 GrEStG Abgabenerkl.	<ul style="list-style-type: none">• Abs. 1: Sozialversicherung oder Steuernummer sind anzugeben
§ 11 GrEStG Selbstber.	<ul style="list-style-type: none">• Abs. 3: Steuerschuldner müssen die Unterlagen liefern und die Richtigkeit und Vollständigkeit schriftlich bestätigen
§ 13 GrEStG Selbstber.	<ul style="list-style-type: none">• Abs. 1: Sozialversicherung oder Steuernummer sind anzugeben
§ 15 GrEStG Aufbewahr.	<ul style="list-style-type: none">• Abs. 1: Keine Aufbewahrungspflicht, wenn in Urkundensammlung oder Urkundenarchiven von Körperschaften öffentlichen Rechts
§ 18 GrEStG	<ul style="list-style-type: none">• Abs. 2p: Ab 1.1.2016; Gesetzesänderung löst keine GrESt aus

3. Kernbereich der Änderungen

3.1. Berechnung (§ 4)

GrESt-Novelle 2014 bis StRefG 2015/2016

- **§ 4 Abs. 1** – Grundsatz der Gegenleistung unverändert
- **§ 4 Abs. 2** – Ausnahmen vom Grundsatz
 - Begünstigte Erwerbsvorgänge: **ein-** od. **dreifacher EW (gedeckt mit 30% VW)**
 - » im Familienverband
 - » bei Anteilsvereinigungen
 - GW als neue Mindestbemessungsgrundlage

Unterscheidung

- nach Person des Erwerbers – Erwerbe im Familienverband und außerhalb
- nach (Nutzungs-)Art des Grundstückes – L&F-Grundstücke und sonstige Grundstücke

3.1. Berechnung (§ 4)

NEU – Steuerreformgesetz 2015/2016

- **Einheitliche Bemessungsgrundlage (§ 4 Abs. 1)**
 - Grundsatz der **Gegenleistung** unverändert
 - Neue Mindestbemessungsgrundlage → „**Grundstückswert**“
 - Immer **Grundstückswert**, wenn:
 - Keine Gegenleistung vorhanden (unentgeltliche Erwerbe)
 - Die Gegenleistung ist geringer als der Grundstückswert (!)
 - Bei Anteilsübertragungen, Anteilsvereinigungen und Umgründungen nach dem UmgrStG
 - Wenn Gegenleistung vorhanden, aber nicht ermittelbar
 - Nachweismöglichkeit eines **geringeren gemeinen Wertes**
- **Grundstückswert =**
 - Mindest- und Ersatzbemessungsgrundlage
 - Ist nur für GrESt-Bemessung relevant

3.1. Berechnung (§ 4)

- **Ermittlung des Grundstückswertes (§ 4 Abs. 1)**
 1. „Pauschalwertmodell“:
Summe des **hochgerechneten anteiligen dreifachen Bodenwertes** zuzüglich des **anteiligen Gebäudewertes**
oder
 2. **Ableitung** von einem **geeigneten Immobilienpreisspiegel**
- VO-Ermächtigung für nähere Modalitäten der Ermittlung **des Grundstückswertes**: VO des BMF im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler
 - Hochrechnungsfaktoren und Ermittlung des Gebäudewertes (Baukostenfaktoren)
 - Art des Immobilienpreisspiegels und Höhe eines ev. Abschlages

3.1. Berechnung (§ 4)

- **„Pauschalwertmodell“ – Berechnungsformel:**

(anteilige) Grundfläche × 3-fachem Bodenwert/m² ×
Hochrechnungsfaktor

+

Nutzfläche bzw. (anteilige) Bruttogrundfläche ×
Baukostenfaktor

3.1. Berechnung (§ 4)

- **„Pauschalwertmodell“ – Einzelheiten:**
 - **(Anteilige) Grundfläche** → Ergibt sich aus Grundbuch bzw. als Nutzwertanteil bei Wohnungseigentum
 - **Bodenwert pro m²** → Ungekürzter, nicht angepasster, durchschnittlicher ursprünglicher Wert laut EW-Bescheid
 - **Hochrechnungsfaktor** → Relation zwischen dem durchschnittlichem Bodenwert pro m² pro Gemeinde (zum 1.1.1973) und dem aktuellen Verkehrswert
 - **(Anteilige) Nutzfläche** → Anteil, der entsprechend der Zweckbestimmung genutzt wird (bei Wohngebäuden lt. Landeswohnbauförderungsgesetzen)
 - **Ersatzwert = Bruttogrundfläche** → pauschalierte annäherungsweise Nutzflächen-Ermittlung (Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen minus Abschlag für Nicht-Nutzflächenteile)
 - **Baukostenfaktor** → Durchschnittliche Baukosten/m²

3.1. Berechnung (§ 4)

- **Nachweis eines geringeren gemeinen Wertes**
 - Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes immer möglich → wird **als Grundstückswert fingiert**
 - Wenn Nachweis durch Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich **zertifizierten Immobiliensachverständigen** → (Widerlegbare) **Vermutung der Richtigkeit**
 - Finanzverwaltung muss das Gegenteil beweisen
 - **Beispiele:** besonders ungünstige Lage, abbruchreifes Gebäude, kontaminiertes Grundstück, etc.

3.2. Tarif (§ 7)

- **Neuer Stufentarif** (§ 7 Abs. 1 Z 2 lit. a)
 - Steuer beim **unentgeltlichen Erwerb** (bei teilentgeltlichen hinsichtlich des unentgeltlichen Teils):
 - für die ersten 250.000 (0 bis 250.000) – **0,5%** (€ 1.250)
 - für die nächsten 150.000 (250.001 bis 400.000) – **2%** (€ 3.000)
 - darüber hinaus (ab 400.001) – **3,5%**
 - **Entgeltliche Erwerbe** (und bei teilentgeltlichen hinsichtlich des entgeltlichen Teils) → immer 3,5%
 - **Zusammenrechnung** bei Erwerben von **derselben Person** oder innerhalb **derselben wirtschaftlichen Einheit**
 - gilt auch für Körperschaften (zB Stiftungen)
 - nur Erwerbe innerhalb der letzten 5 Jahre
 - nur soweit Stufentarif angewendet wurde
 - für Fristberechnung abstellen auf Entstehung der Steuerschuld

3.2. Tarif (§ 7)

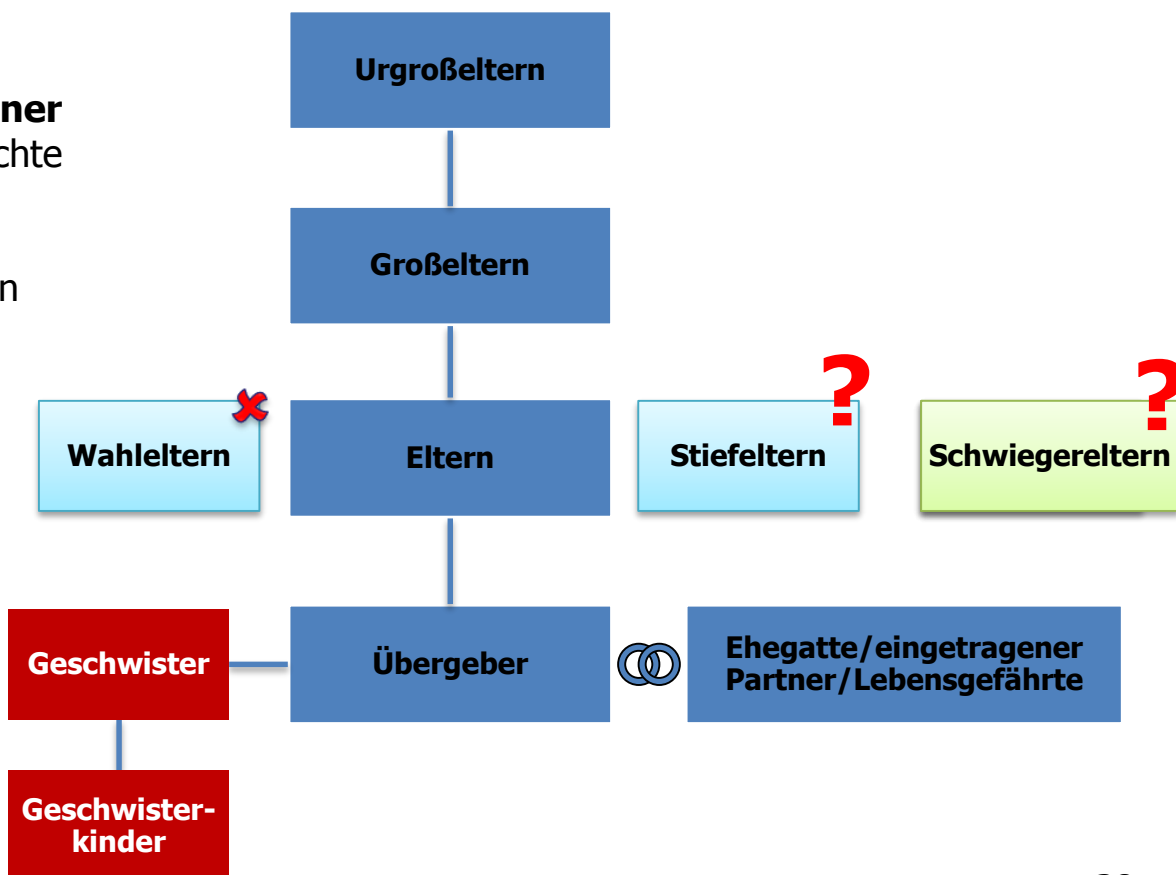
- **Definition der Entgeltlichkeit** (§ 7 Abs. 1 Z 1 lit. a)
 - **Erwerb gilt als**
 - unentgeltlich**, wenn Gegenleistung bis 30%,
 - teilentgeltlich**, wenn Gegenleistung mehr als 30% bis 70%,
 - entgeltlich**, wenn Gegenleistung mehr als 70%
 - des **Grundstückswertes**
 - **Unentgeltlichkeitsfiktion** bei Erwerben:
 - von Todes wegen und aufgrund § 14 Abs. 1 Z 1 WEG
 - unter Lebenden im Familienverband (§ 26a GGG)
 - Gegenleistung vorhanden, aber nicht zu ermitteln → Fiktion:
teilentgeltlich mit 50% Gegenleistung
 - Unterscheidung relevant für:
Stufentarif, Betriebsfreibetrag, StiftEST-Äquivalent

3.2. Tarif (§ 7)

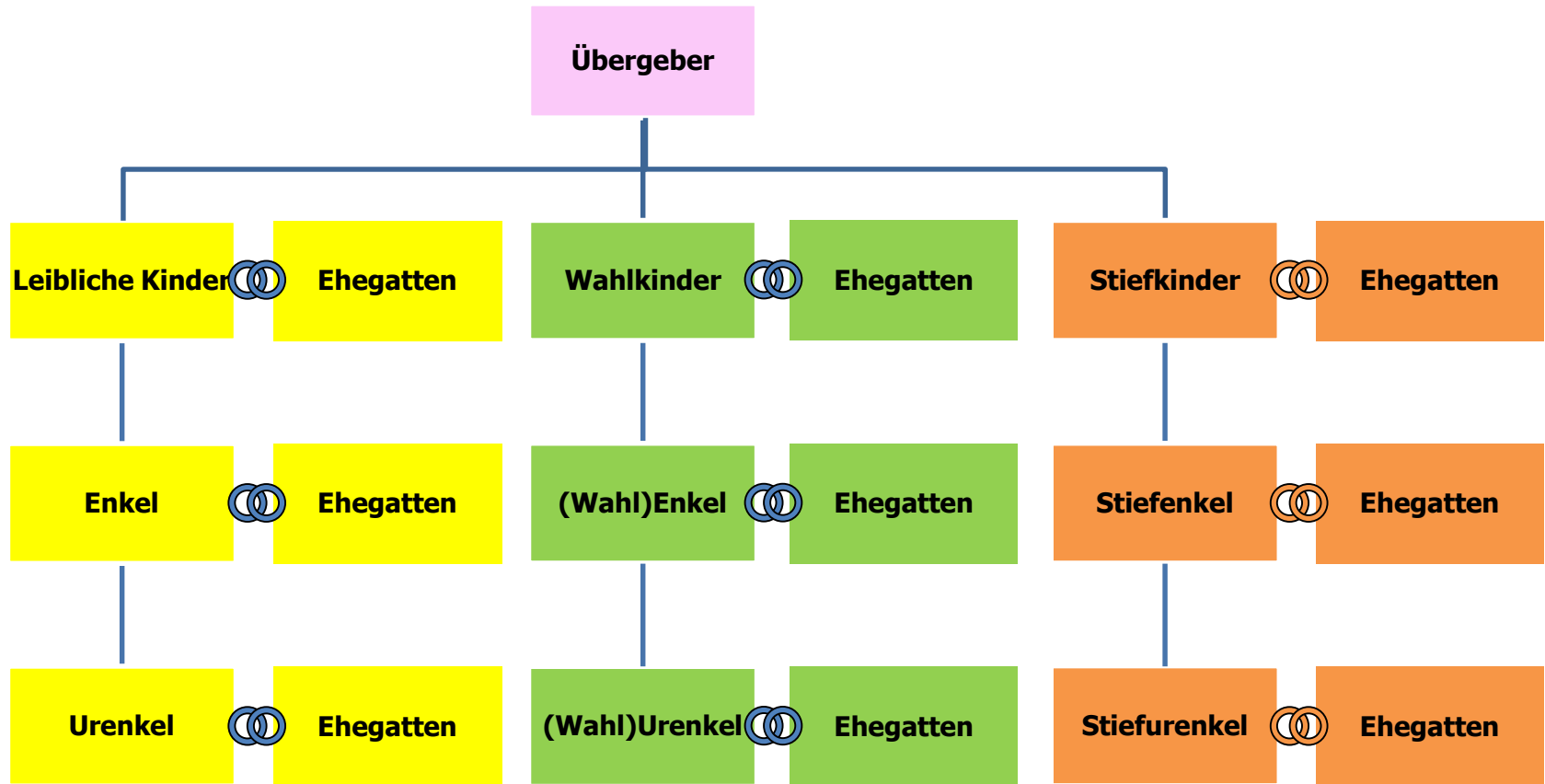
- **Umfang des Familienverbandes nach § 26a GGG**
 - Relevant für
 - **Bemessungsgrundlage bei L&F-Grundstücken**
 - **Tarif – Unentgeltlichkeitsfiktion bei Erwerben unter Lebenden**
 - **Wortlaut** § 26a Abs. 1 Z 1 GGG:
„bei Übertragung einer Liegenschaft an den Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), an den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers“

3.2. Tarif (§ 7)

- **Eltern:** § 42 ABGB, alle Verwandten in aufsteigender Linie; nicht aber Stief- und Wahleltern; Schwiegereltern?
- **Ehegatte bzw. eingetragener Partner:** zivilrechtlich, aufrechte Ehe/Partnerschaft;
- **Geschwister** und **Geschwisterkinder** (Nichten und Neffen)



3.2. Tarif (§ 7)



- **Kinder:** § 42 ABGB, alle Verwandten in absteigender Linie;
- **Stiefkinder:** eheliche und außereheliche Kinder des Ehegatten (eingetr. Partners); auch nach Scheidung bzw. Auflösung
- **alle in absteigender Linie,**
- **auch Stiefkinder leiblicher Kinder;**
- **Wahlkinder:** wie leibliche Kinder, alle in absteigender Linie;
- **Schwiegerkinder:** alle Ehegatten von Kindern, Wahlkindern und Stiefkindern

3.2. Tarif (§ 7)

Beispiel 1 (Berechnung Teilentgeltlichkeit):

A schenkt seinem Patenkind ein Grundstück mit einem Grundstückswert (GW) von **200.000 Euro** gegen Übernahme der darauf lastenden Schulden in Höhe von **80.000 Euro**.

Da die Gegenleistung **40%** des GW beträgt, ist der Erwerbsvorgang zu **40% entgeltlich** und zu **60% unentgeltlich**.

Die Grunderwerbsteuer berechnet sich wie folgt:

Entgeltlicher Teil	80.000 Euro	x 3,5%	= 2.800 Euro
Unentgeltlicher Teil	120.000 Euro	x 0,5%	= 600 Euro
Grunderwerbsteuer in Summe			= 3.400 Euro

3.2. Tarif (§ 7)

Beispiel 2 (wirtschaftliche Einheit):

*B schenkt seinem Cousin die Grundstücke X (GW **150.000 Euro**) und Y (GW **250.000 Euro**), wovon X mit einem Wohnrecht (**50.000 Euro**) belastet ist.*

Variante 1: *Jedes Grundstück bildet eine eigene WE.*

Der Erwerb von X erfolgt teilentgeltlich, jener von Y unentgeltlich.

Variante 2: *Die beiden Grundstücke bilden eine WE.*

*Der GW der gesamten WE beträgt **400.000 Euro**. Der teilentgeltliche Teil (**50.000 Euro bzw. 12,5%**) liegt **unter 30%** des GW, somit liegt insgesamt ein unentgeltlicher Vorgang vor.*

3.2. Tarif (§ 7)

Beispiel 3 (Stufentarif):

*Eine Tante schenkt ihren beiden Neffen zwei Grundstücke (eine wirtschaftliche Einheit) (Grundstück 1 – **GW 400.000 Euro**, Grundstück 2 – **GW 250.000 Euro**). Von den Neffen wird daher jeweils die Hälfte an der wirtschaftlichen Einheit mit einem gesamten GW von **650.000 Euro** erworben.*

Die Grunderwerbsteuer berechnet sich wie folgt:

GrESt Neffen:	250.000 Euro	x 0,5%	= 1.250 Euro
	75.000 Euro	x 2%	= 1.500 Euro
		Summe	= 2.750 Euro

3.2. Tarif (§ 7)

Beispiel 4 (Zusammenrechnung Person):

Eine Mutter schenkt ein Einfamilienhaus (**GW 400.000 Euro**) an ihre Tochter und deren Lebensgefährten.

Sowohl die Tochter als auch deren Lebensgefährte erwerben somit einen Anteil von **200.000 Euro**. Die jeweilige Grunderwerbsteuer beträgt **0,5%** von **200.000 Euro** = **1.000 Euro**.

Die Mutter verstirbt **drei Jahre** nach der Schenkung des Einfamilienhauses und hinterlässt ihrer Tochter eine Eigentumswohnung (**GW 300.000 Euro**).

Die Grunderwerbsteuer berechnet sich wie folgt, wobei von der ersten Stufe (0 bis 250.000 Euro) durch den Erwerb des Anteils am Einfamilienhaus bereits 200.000 Euro „verbraucht“ sind.

Die Grunderwerbsteuer berechnet sich wie folgt:

GrEST	50.000 Euro	x 0,5%	= 250 Euro
	+ 150.000 Euro	x 2%	= 3.500 Euro
	+ 100.000 Euro	x 3,5%	= 3.500 Euro
		Summe	= 7.250 Euro

3.2. Tarif (§ 7)

Beispiel 5 (Zusammenrechnung wirtschaftliche Einheit):

*Vater und Mutter schenken das ihnen je zur Hälfte gehörende Einfamilienhaus (GW **300.000 Euro**) an ihr Kind.*

Die Grunderwerbsteuer berechnet sich wie folgt:

Durch die in diesem Fall vorzunehmende Zusammenrechnung unterliegt der gesamte Betrag von 300.000 Euro dem Stufentarif:

GrESt	250.000 Euro	x 0,5%	= 1.250 Euro
	50.000 Euro	x 2%	= 1.000 Euro
		Summe	= 2.250 Euro

3.2. Tarif (§ 7)

- **§ 7 Abs. 3 – Ratenzahlung (Verteilung)**
 - Steuer kann **auf Antrag** auf bis zu **5 gleichen Jahresbeträgen** verteilt entrichtet werden
 - nur soweit Stufentarif oder Steuersatz von 0,5% zur Anwendung kommt
 - **Verzinsung von 4% bis 10%**
 - Antrag bei Abgabenerklärung → Festsetzung in Bescheid (bei **Selbstberechnung** keine Verteilung möglich)
 - **Fälligkeit:** 1. Rate - Ablauf des Monats nach Bescheidzustellung
 - Fälligkeit der 2. bis 5. Rate: jeweils am 31.3. der Folgejahre
 - **Unbedenklichkeitsbescheinigung** (§ 160 Abs. 1 BAO) → Darf nur ausgestellt werden, wenn der Eintragung ins Grundbuch keine Bedenken entgegenstehen:
 - GrESt ist zur Gänze entrichtet (nach dem letzten Teilbetrag) oder
 - Sicherheitsleistung für GrESt oder
 - Abgabeforderung ist aus anderen Gründen nicht gefährdet

4. Sonderthemen

4.1. Land- und Forstwirtschaft

- **Erwerb von L&F-Grundstücken (§ 4 Abs. 2)**
 - Keine Änderung zur geltenden Rechtslage
 - Abstellen auf Einheitswert
 - übersteigender Wohnungswert gesondert zu erfassen
 - (einfacher) **Einheitswert** als Bemessungsgrundlage
 - Bei Übertragung an Personen, die in § 26a Abs. 1 Z 1 GGG genannt sind → **Beibehaltung des Familienverbandes**
 - Bei **Erwerb von Todes wegen** durch **genannte Personen** (Erbfall, Legat, Erfüllung des Pflichtteilsanspruches vor Einantwortung)
 - Bei Änderung des Gesellschafterbestandes einer Personengesellschaft, bei Anteilsvereinigung und bei Umgründungen iSd UmgrStG
 - Bei Übertragungen **außerhalb des Familienverbandes** → **Gegenleistung** oder **Grundstückswert** als Bemessungsgrundlage

4.1. Land- und Forstwirtschaft

- **§ 7 Abs. 1 Z 2 – L&F-Grundstücke (lit. d)**
 - Steuer beträgt **2%** bei L&F-Grundstücken
 - Übertragung im Familienverband
 - Erwerb von Todes wegen im Familienverband
- **§ 7 Abs. 1 Z 3 – übrige Fälle**
 - Steuer beträgt **3,5%**
 - **Auch bei Umgründungen, Anteilsvereinigungen und Anteilsübertragungen**

4.1. Land- und Forstwirtschaft

- **§ 3 Abs. 1 Z 2a – Betriebsfreibetrag – BFB bei L&F**
 - Weitgehend **unverändert** zum bisherigen BFB
 - Nur für Erwerbe durch **Personen**, die in § 26a Abs. 1 Z 1 GGG genannt sind → **Beibehaltung des Familienverbandes**
 - Nur wenn Gegenleistung
 - nicht vorhanden, nicht ermittelbar, oder
 - geringer als einfacher EW
 - Freibetrag unverändert **365.000 €**
 - Sonstige Voraussetzungen des „regulären“ BFB anwendbar
 - Persönliche Voraussetzungen beim Übergeber (55 J. usw.)
 - Betrieb/Teilbetrieb/MU-Anteil (SBV)
 - nur im Ausmaß des Anteils am erworbenen Betrieb/MU-Anteil
 - Nacherhebung bei „zweckwidriger Verwendung“ innerhalb von 5 Jahren

4.2. Anteilsübertragung (§ 1)

- **§ 1 Abs. 2a – Änderung des Gesellschafterbestandes**
 - Neuer Erwerbsvorgang bei Anteilen an Personengesellschaften
 - Bei PersGes. grundsätzlich **keine Anteilsvereinigung** möglich (ausgenommen „Organschaft“)
 - Anwachsung, aber Umgehungsmöglichkeiten vorhanden (zB mit Arbeitsgesellschafter)
 - Bis 1964 Vereinigung aller Anteile im **Familienverband** (GrEStG 1955)
 - durch VfGH aufgehoben (VfGH 27.6.1964, G 14/64, G 16/64)
 - Abstellen auf verwandtschaftliche Beziehungen alleine unsachlich
 - Übernahme der Bestimmung des dGrEStG

4.2. Anteilsübertragung (§ 1)

- **§ 1 Abs. 2a – Änderung des Gesellschafterbestandes**
 - Erwerbsvorgang wird verwirklicht, wenn
 - innerhalb von **fünf Jahren**
 - mindestens **95%** der Anteile am Gesellschaftsvermögen (Kapitalanteil)
auf **neue Gesellschafter** (keine Rückwirkung) übergehen
 - Kein Durchgriff auf mittelbar gehaltene Anteile
 - Daneben auch Anteilsvereinigung nach wie vor möglich
 - Steuerschuldner ist die Personengesellschaft (§ 9)
 - Im dGrEStG gilt die Änderung des Gesellschafterbestandes als Übertragung der Grundstücke auf eine neue Personenges.
 - Achtung: Publikums-KG

4.2. Anteilsvereinigung (§ 1)

- **§ 1 Abs. 3 – Anteilsvereinigung (bei Personen- und Kapitalgesellschaften)**
 - Bisher: Erwerbsvorgang bei Übertragung aller Anteile, oder Vereinigung aller Anteile in einer Hand
 - NEU: **95%** der Anteile reichen bereits aus
 - NEU: auch Vereinigung in der „Hand“ einer **Unternehmensgruppe** gem. § 9 KStG möglich (Gruppen-Feststellungsbescheid).
 - Bisher lediglich bei „Organschaft“: Erfüllung der Kriterien des § 2 Abs. 2 UStG
 - finanzielle, wirtschaftliche und organisatorische Eingliederung
 - auch grenzüberschreitend möglich
 - bei Holdinggesellschaften umstritten
 - **Vorrang:** § 1 Abs. 2a GrEStG geht § 1 Abs. 3 GrEStG vor

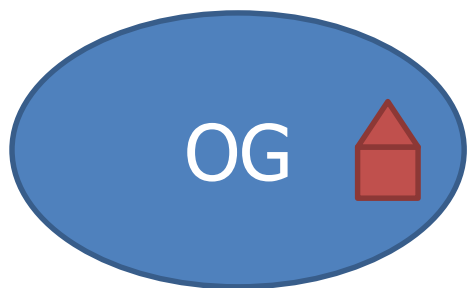
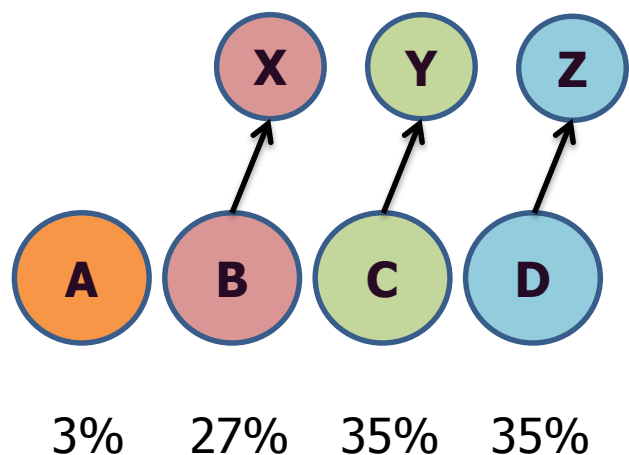
4.2. Treuhandschaft (§ 1)

- **Treuhandschaften (Gesellschaftsanteil):**
 - Treuhändig gehaltene Anteile an Gesellschaften → Zurechnung an Treugeber
 - Nur relevant bei Erwerbstatbeständen gem. § 1 Abs. 2a und 3 (nicht bei den anderen Tatbeständen gem. § 1 Abs. 1 und 2)
 - Formulierung wie § 24 Abs. 1 lit. b BAO
 - Erstmaliger „Durchgriff“ setzt Erwerbsvorgang voraus (am 1.1.2016 wird keine Grunderwerbsteuer ausgelöst)
 - Zukünftig: **Übertragung zwischen Treuhänder und Treugeber ist nicht** grunderwerbsteuerpflichtig (Zurechnung immer beim Treugeber)
 - Bereinigung der Altfälle?
 - Eigennützige und fremdnützige Treuhand?

4.2. Tarif (§ 7)

- **§ 7 Abs. 1 Z 2 – Anteilsvereinigung usw. (lit. c)**
 - Steuer beträgt **0,5%** bei
 - Änderung des **Gesellschafterbestandes** einer PersGes
 - **Anteilsvereinigungen**
 - **Umgründungen** iSd UmgrStG
 - Nur wenn Einheitswert nicht Bemessungsgrundlage ist
 - Zusammenspiel Inkrafttreten UmgrStG idF StrefG 2015/2016
 - Bemessungsgrundlage 2xEW für Umgründungen mit einem Stichtag vor dem 1.1.2016
 - **Beispiel:**
Zusammenschlussvertrag 30.9.2016, Stichtag 31.12.2015
Bemessungsgrundlage 2xEW (§ 26 Abs. 4 UmgrStG aF iVm 3. Teil, Z 29)
Steuersatz 3,5% (§ 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG)

4.2. Anteilsübertragung (§ 1)



PERSONENGESELLSCHAFT

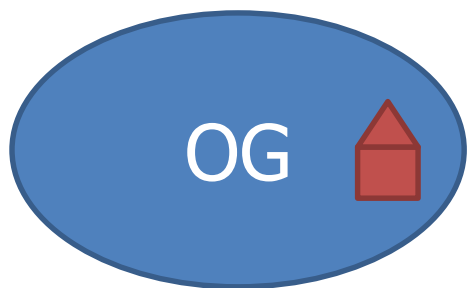
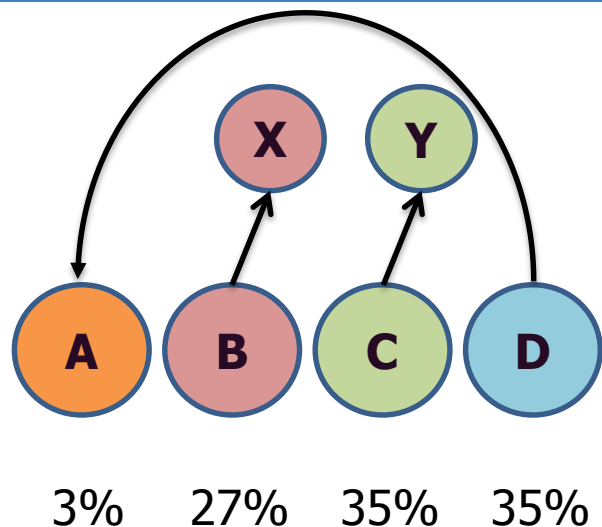
1.1.2017: B verkauft an X.

1.1.2018: C verkauft an Y.

1.1.2019: D verkauft an Z.

Am 1.1.2019 wird der Tatbestand des § 1 Abs. 2a GrEStG erfüllt.

4.2. Anteilsübertragung (§ 1)



PERSONENGESELLSCHAFT

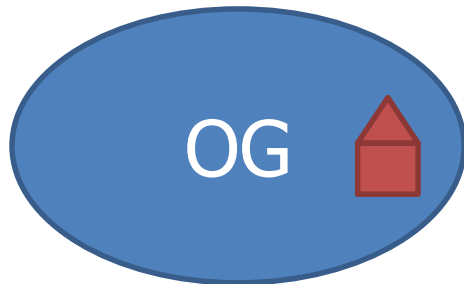
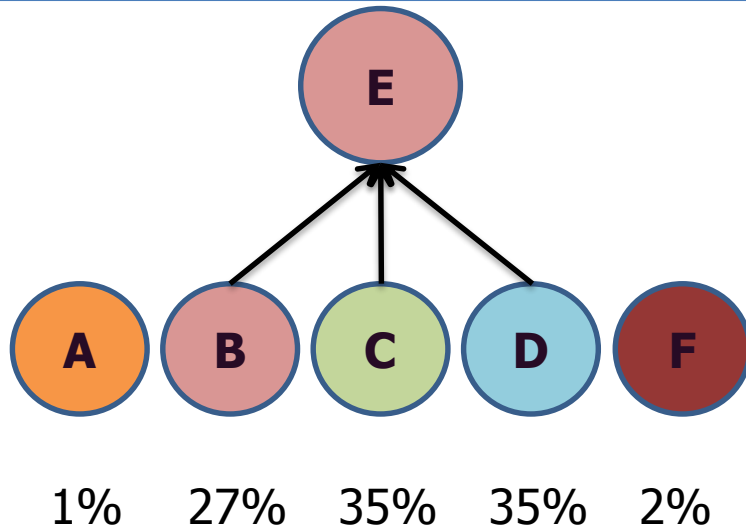
1.1.2017: B verkauft an X.

1.1.2018: C verkauft an Y.

1.1.2019: D verkauft an A.

Am 1.1.2019 wird der Tatbestand des § 1 Abs. 2a GrEStG **nicht** erfüllt, weil A kein neuer Gesellschafter ist.

4.2. Anteilsvereinigung (§ 1)



PERSONENGESELLSCHAFT

1.1.2017: B verkauft an E.

1.1.2018: C verkauft an E.

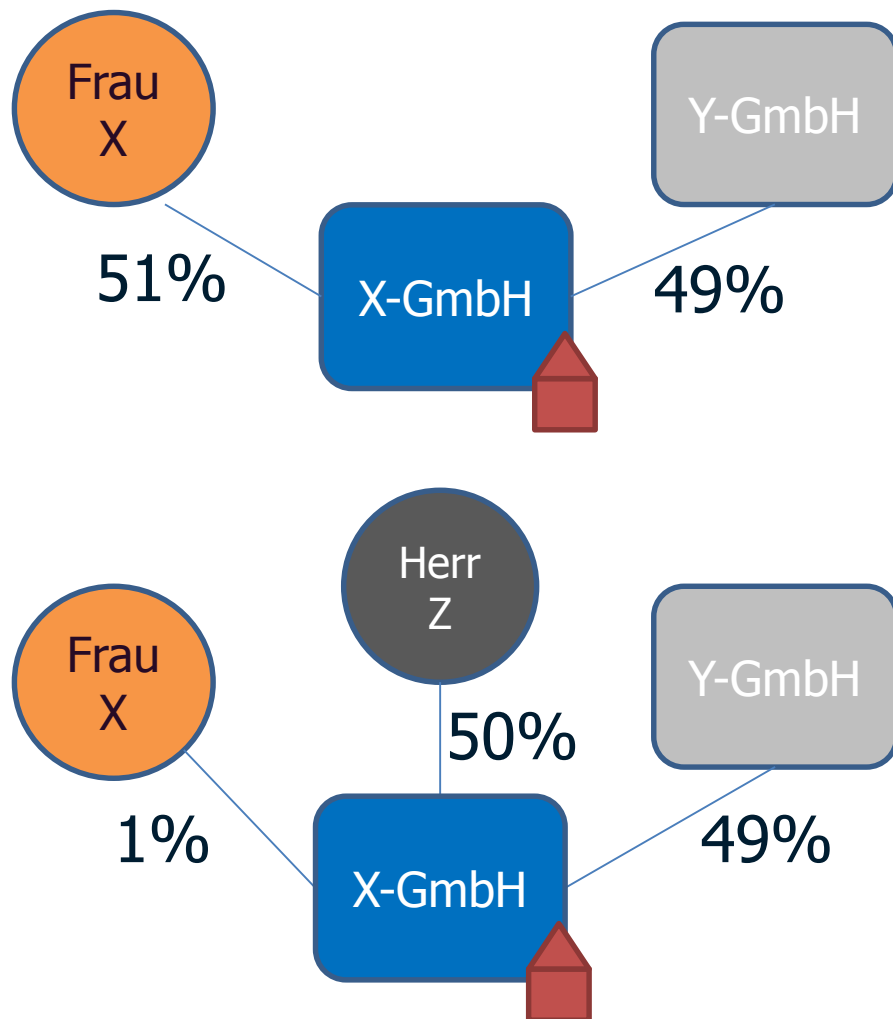
1.1.2019: D verkauft an E.

Am 1.1.2019 wird der Tatbestand des § 1 Abs. 2a GrEStG erfüllt (Vorrang).

1.6.2019 : E verkauft seine Beteiligung an A →

Tatbestand des § 1 Abs. 3 GrEStG erfüllt (98%)

4.2. Anteilsvereinigung (§ 1)



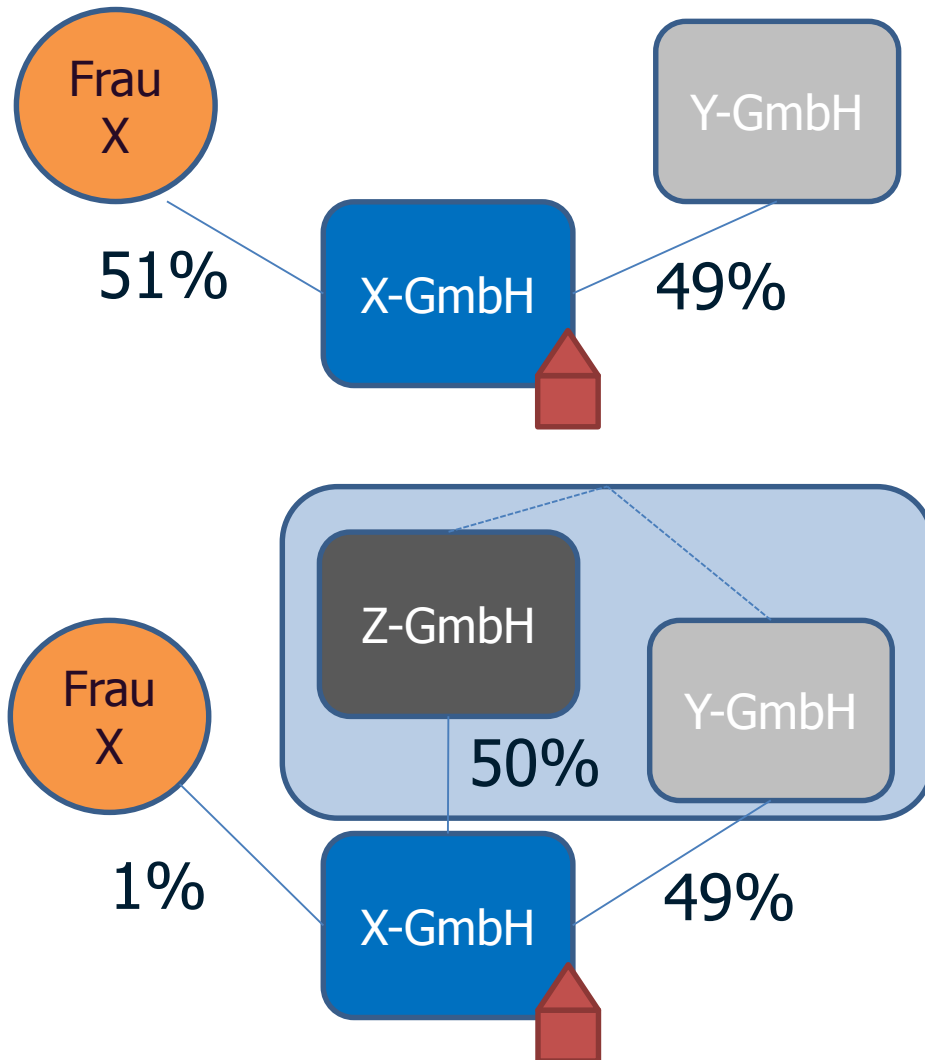
KAPITALGESELLSCHAFT

1.8.2016:

Frau X verkauft 50% an der X GmbH an Herrn Z, der die Anteile treuhändig für die Y GmbH hält.

Zurechnung zur Y-GmbH, die somit 99% der Anteile an der X-GmbH hält: § 1 Abs. 3 GrEStG wird erfüllt

4.2. Anteilsvereinigung (§ 1)



UNTERNEHMENSGRUPPE

1.8.2016:

Frau X verkauft 50% an Z GmbH; Z und Y GmbH werden Teil einer Unternehmensgruppe.

§ 1 Abs. 3 GrEStG wird erfüllt.

4.3. StiftEST-Äquivalent (§ 7)

- **§ 7 Abs. 2 – StiftEST-Äquivalent**
 - Steuer **erhöht** sich um **2,5%**
 - bei **un- oder teilentgeltlichen Erwerben** durch
 - privatrechtliche **Stiftung** oder vergleichbare Vermögensmasse
 - **Unterschiedsbetrag** zwischen Grundstückswert und Gegenleistung (unentgeltlicher Teil)

4.4. Betriebsfreibetrag (§ 3)

- **§ 3 Abs. 1 Z 2 – Betriebsfreibetrag**
 - **Un- oder teilentgeltliche** Erwerbe durch **natürliche Personen**
 - nur für Grundstücke im Betriebsvermögen bei Einkünften gem. **§ 22 und § 23 EStG** → keine L&F-Betriebsgrundstücke
 - Freibetrag auf **900.000 €** erhöht
 - Bei teilentgeltlichen Vorgängen nur aliquote Berücksichtigung
 - Sonstige Voraussetzungen unverändert
 - Persönliche Voraussetzungen beim Übergeber (55 J. usw.)
 - Betrieb/Teilbetrieb/MU-Anteil (SBV)
 - nur im Ausmaß des Anteils am erworbenen Betrieb/MU-Anteil
 - Nacherhebung bei „zweckwidriger Verwendung“ innerhalb von 5 Jahren

4.4. Betriebsfreibetrag (§ 7)

- **§ 7 Abs. 1 Z 2 – Betriebsfreibetrag**
 - Steuer bei Anwendbarkeit des BFB
 - **Berechnung nach Stufentarif**
 - **Deckelung mit 0,5% (Grundstückswert)**
 - auch bei **teilentgeltlichen Erwerben** hinsichtlich des **unentgeltlichen Teils**
 - entgeltlicher Teil mit **3,5%** und **ohne Deckelung**
 - **Bei Nacherhebung gem. § 3 Abs. 1 Z 2 lit. f – keine Begünstigung**
 - unentgeltlicher Teil – Stufentarif
 - entgeltlicher Teil – 3,5%

4.4. Betriebsfreibetrag (§ 3)

Beispiel:

A (60 Jahre alt) verschenkt seinen Betrieb an Sohn B (**Verkehrswert des Grundstücks: 2,5 Mio. Euro; Schulden: 1 Mio. Euro; Grundstückswert 2 Mio. Euro**).

Im Familienverband: immer unentgeltlicher Erwerb. Daher kommt der Freibetrag ungekürzt zur Anwendung. Restlicher Betrag nach Stufentarif (maximal 0,5% vom Grundstückswert)

Die Grunderwerbsteuer berechnet sich wie folgt:

<i>GrEst (1,1 Mio):</i>	<i>250.000 Euro</i>	<i>x 0,5%</i>	<i>= 1.250 Euro</i>
	<i>150.000 Euro</i>	<i>x 2,0%</i>	<i>= 3.000 Euro</i>
	<i>700.000 Euro</i>	<i>x 3,5%</i>	<i>= 24.500 Euro</i>
		<i>Summe</i>	<i>= 28.750 Euro</i>
	2.000.000 Euro	x 0,5%	= 10.000 Euro

4.5. Ehegatten (§ 3)

- **§ 3 Abs. 1 Z 7 – Erwerb durch Ehegatten (unter Lebenden)**
 - Grundsätzlich **unverändert** zur bisherigen Fassung
 - NEU: Abgehen von der **starren 150m²-Grenze**
 - nur der die 150m² übersteigende Wert steuerpflichtig
 - 150m² stellen **Freibetrag** dar
- **§ 3 Abs. 1 Z 7a – Erwerb durch Ehegatten (von Todes wegen)**
 - Nur für Erwerbe von Todes wegen oder gem. § 14 Abs. 1 Z 1 WEG
 - Wenn die Wohnstätte dem Erwerber als Hauptwohnsitz gedient hat
 - Ebenfalls nur bis 150m² befreit
 - nur der die 150m² übersteigende Wert steuerpflichtig
 - 150m² stellen **Freibetrag** dar

4.5. Ehegatten (§ 3)

- § 3 Abs. 1 Z 7a – Erwerb durch Ehegatten

Beispiel 1:

Partnerin A ist Eigentümerin einer Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von 180 m² (GE 480.000 Euro). Nach ihrem Tod geht die Wohnung auf ihren Partner (B) über; B hatte im Todeszeitpunkt seinen Hauptwohnsitz in dieser Wohnung.

→ *Die GrESt ist prozentuell von jenem Betrag zu entrichten, der sich aus dem Verhältnis 150 m² zu 30 m² (180 – 150) ergibt = 5 zu 1*

→ *1/6 des Grundstückswertes ist steuerpflichtig = 80.000 Euro*

Die Grunderwerbsteuer berechnet sich wie folgt:

GrESt:	80.000 Euro	x 0,5%	= 400 Euro
		Summe	= 400 Euro

4.6. Sonstiges (§ 10 ff)

- **§ 10 Abs. 1 und § 13 Abs. 1**
Abgabenerklärung & Selbstberechnung
 - NEU: verpflichtende Angabe der **Sozialversicherungs-Nr.** oder **Steuer-Nr.** der Beteiligten
- **§ 11 Abs. 3 – Selbstberechnung**
 - Steuerschuldner hat
 - die Grundlagen für die Selbstberechnung anzugeben und
 - deren Richtigkeit und Vollständigkeit schriftlich zu bestätigen
 - Bei falschen Angaben (unabhängig vom Verschulden) → Abgabenerklärungsverpflichtung gem. § 10 lebt auf
- **§ 15 Abs. 1 - Aufbewahrung**
 - Bisher: Aufbewahrungsfrist für Kopien, Abschriften der Erklärungen über den Erwerbsvorgang sieben Jahre (§ 132 BAO beachten)
 - NEU: **Keine Aufbewahrungsfrist**, wenn in Urkundensammlungen (FB, GB) oder Urkundenarchiven von Körperschaften öffentlichen Rechts abrufbar; aber Aufbewahrung nach Landesregeln beachten

4.7. Inkrafttreten (§ 18)

- **Inkrafttreten 1.1.2016**

- Nach 31.12.2015 verwirklichte Erwerbsvorgänge (oder eingetretener Tod)
- Wenn Erwerbsvorgang vor 1.1.2016 verwirklicht (oder Tod eingetreten) aber Steuerschuld nach 31.12.2015 entstanden
 - **Wahlrecht** auf Berechnung nach neuer Rechtslage
- Klarstellung: Durch Inkrafttreten wird kein Erwerbsvorgang verwirklicht

Vielen Dank!