



Neuregelung der Grunderwerbsteuer ab 1.6.2014

Der Verfassungsgerichtshof hat, wie bereits mehrfach berichtet, die Heranziehung der Einheitswerte bei unentgeltlichen Grundstücksübertragungen für die Grunderwerbsteuer als verfassungswidrig betrachtet und eine Reparatur der gesetzlichen Bestimmungen bis 31.5.2014 verlangt. Im letzten Moment, nämlich am 30.5.2014, wurde nunmehr die endgültige Novelle des Grunderwerbsteuergesetzes im Bundesgesetzblatt veröffentlicht.

Danach kann ab 1. Juni 2014 bei **allen** Übertragungen von Liegenschaften **innerhalb der Familie** der **dreifache Einheitswert**, maximal jedoch **30 %** des nachgewiesenen **gemeinen Wertes**, als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer herangezogen werden. Die Neuregelung bedeutet, dass sich bei **unentgeltlichen Übertragungen (Schenkung, Erbschaft) innerhalb der Familie grundsätzlich nichts ändert**. Vielmehr können künftig auch **entgeltliche Grundstückstransaktionen** (z.B. Verkauf) **innerhalb der Familie** auf Basis des dreifachen Einheitswertes besteuert werden. Auch eine allfällige Gegenleistung für die Übertragung (zB gemischte Schenkung, Vorbehaltsfruchtgenuss) spielt künftig keine Rolle mehr. Der begünstigte Steuersatz von 2 % bleibt gleich.

ACHTUNG: Entgegen der im Ministerialentwurf vorgesehenen Ausweitung des Familienkreises auf Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie sowie auf Geschwister, Nichten oder Neffen (wie dies auch für die Grundbuchseintragungsgebühr gilt) enthält die endgültige Fassung nur mehr Mitglieder des engen Familienkreises.

Zum **begünstigten Familienkreis** zählen daher nur Ehegatten, eingetragene Partner, Eltern, Kinder, Enkelkinder und Schwiegerkinder und **Lebensgefährten** (sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben). Zusammenfassend kann daher der begünstigte Familienkreis wie folgt dargestellt werden:

bisher	NEU- GrESt	für Gerichtsgebühren
Ehegatte oder eingetragener Partner	Ehegatte oder eingetragener Partner	Ehegatte oder eingetragener Partner
	Lebensgefährte, sofern gemeinsamer Hauptwohnsitz	Lebensgefährte, sofern gemeinsamer Hauptwohnsitz
Elternteil, Kind, Enkelkind	Elternteil, Kind, Enkelkind	Verwandter oder Verschwägerter in gerader Linie
Stief-, Wahl- oder Schwiegerkind	Stief-, Wahl- oder Schwiegerkind	Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatte bzw eingetragener Partner
		Geschwister, Nichten oder Neffen



Auch die **Bemessungsgrundlage bei der Anteilsvereinigung** bzw. beim Übergang aller Anteile bleibt unverändert mit dem **dreifachen Einheitswert**. Ebenso gilt der Steuerfreibetrag iHv von 365.000 € bei der **altersbedingten (unentgeltlichen) Betriebsübergabe innerhalb der Familie** weiterhin.

Unverändert bleibt die im **Umgründungssteuergesetz** geregelte **Sonderbemessungsgrundlage** mit dem **zweifachen Einheitswert** (Ausnahme: für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist ab 1.1.2015 der einfache Einheitswert heranzuziehen). Der Steuersatz von 3,5% bleibt unverändert.

Bei der unentgeltlichen Übertragung von Immobilien auf **Privatstiftungen** wird ab 1.6.2014 die Grunderwerbsteuer iHv 3,5 % sowie das 2,5 %ige Stiftungseingangssteueräquivalent vom **gemeinen Wert** berechnet.