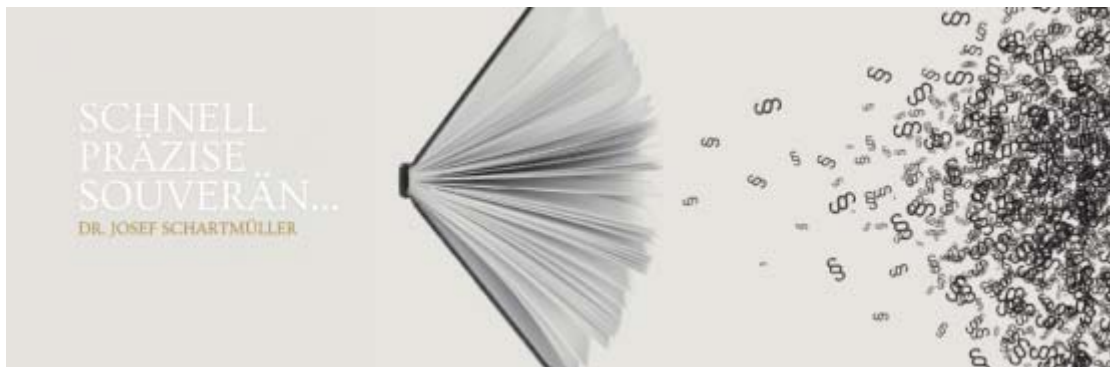


[Subscribe](#)[Share ▼](#)[Past Issues](#)[Translate](#)

Grunderwerbsteuer Neu & Einführung IBAN

**SCHARTMÜLLER**
RECHTSANWALT

Newsletter 03/14



Grunderwerbsteuer NEU

Im Juni dieses Jahres hat die Bundesregierung das **Grunderwerbsteuergesetz** aufgrund einer Verfassungsgerichtshofsentscheidung „repariert“. **Die neue Grunderwerbsteuer macht Übergaben im Familienkreis wesentlich billiger.** Früher galt bei Käufen von Immobilien der Verkehrswert (Kaufpreis) als Bemessungsgrundlage und bei Schenkungen, Erbschaften sowie Übergaben der Einheitswert. Das musste die Regierung korrigieren, profitiert davon haben die Familien. Den wesentlichen Unterschied in der Höhe der Grunderwerbsteuer macht jetzt die Frage **Familie oder Nicht-Familie?**

Sowohl bei Schenkung als auch bei Kauf oder Übergabe innerhalb der Familie gilt der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage (bei Land- und Forstwirtschaft der einfache Einheitswert)!

Wenn zum Beispiel bei der Übergabe im Familienkreis auch noch ein Hypothekendarlehen offen war und das in die Zahlungspflicht der Übernehmer übergehen sollte, war auch dieses offene Darlehen Bestandteil der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Das ist jetzt nicht mehr der Fall, es gilt nur der einfache bzw. dreifache Einheitswert! Es spielt auch heute keine Rolle mehr, in welchem Umfang sich die Übergeber Leistungen ausbedungen haben bzw. wie alt die Übergeber im Übergabszeitpunkt sind. Vor Anfang Juni 2014 war es ja noch so, dass die Steuerlast bei Übernahme von Liegenschaften von relativ jungen Voreigentümern weitaus höher war als wenn schon Betagte ein Haus übergeben haben. Da bezahlt man also beim Liegenschaftserwerb von nahen Verwandten 2 % des einfachen (Land- und Forstwirtschaften) bzw. dreifachen (sonstige Objekte) Einheitswertes, sonst 3,5 % der Bemessungsgrundlage.

[Subscribe](#)[Share ▼](#)[Past Issues](#)[Translate](#)

Der **Verkauf** einer Immobilie ist seit 01.04.2012 auch außerhalb der bisherigen Spekulationsfrist von 10 Jahren steuerpflichtig. Wer eine vor dem 01.04.2002 erworbene Liegenschaft verkauft, muss 3,5 % des Kaufpreises zahlen, **wenn nicht umgewidmet wurde**. Der Steuersatz erhöht sich auf 15 % wenn es zu einer Umwidmung kam, für ab 01. April 2002 erworbene Immobilien beträgt der Steuersatz 25 % des Gewinnes, wobei im Rahmen einer Steuererklärung dem Finanzamt dargetan werden muss, welche Aufwendungen der Verkäufer auf die Liegenschaft hatte um die Bemessungsgrundlage für diesen hohen Steuersatz zu vermindern.

Für die Eintragung des Eigentumsrechtes ins Grundbuch ist eine Gebühr von 1,1 % des Kaufpreises, für die Eintragung eines Pfandrechtes 1,2 % des Pfandrechtsbetrages an das Gericht zu bezahlen.

Was die Schriftenverfasserkosten hinsichtlich der Vertragserrichtung bis zur grundbücherlichen Durchführung anlangt, so hängt deren Höhe wesentlich vom Arbeitsaufwand ab, treuhändige Abwicklung von Kaufpreiszahlungen nach dem oberösterreichischen Rechtsanwaltsstatut erhöht natürlich diese Kosten um einiges, zumal damit einiges an Verwaltungsaufwand verbunden ist. **Im Rahmen eines Erstgespräches können diese Kosten erörtert und auch der Höhe nach fixiert werden. Dieses Erstgespräch selbst ist natürlich unentgeltlich.**

IBAN

Die Einführung des **IBAN** im Bankgeschäft wurde nun endgültig vollzogen. Unsere über Jahre gesammelten Klientendateien sind weitgehend noch nicht auf IBAN und BIC umgestellt. Um Verzögerungen bei Geldüberweisungen durch Zwischenkorrespondenzen zu vermeiden, ersuchen wir unsere Klienten, auch ohne aktuellen Anlassfall, den IBAN unter office@ra-pregarten.at bekanntzugeben.

Mit herzlichen Grüßen

Dr. Josef Schartmüller
RSV-Verbandsanwalt
Tragweiner Str. 52, 4280 Pregarten
Tel.: 07236/8004, Fax: 07236/3060

[Subscribe](#)[Share ▼](#)[Past Issues](#)[Translate](#)

Copyright © 2014 Rechtsanwaltskanzlei Dr. Josef Schartmüller,
All rights reserved.

The MailChimp logo is displayed in a grey rounded rectangle. The text "MailChimp" is written in a white, cursive script font.

[Vom Newsletter abmelden](#) | [Newsletter Einstellungen ändern](#)