

Reparatur der Grunderwerbsteuer im Nationalrat beschlossen

Wie in der KI 05/14 berichtet beabsichtigt der Gesetzgeber mit der **Neuregelung des Grunderwerbsteuergesetzes** die vom **Verfassungsgerichtshof** erkannte **Verfassungswidrigkeit** der bisherigen Bestimmung zu **reparieren**. Auf den zuletzt vorgestellten **Begutachtungsentwurf** im **Budgetbegleitgesetz 2014** folgte die **Regierungsvorlage** in einem **ausgegliederten Gesetzesentwurf**, welche nunmehr im **Nationalrat beschlossen** wurde. Der Vergleich zwischen Begutachtungsentwurf und der beschlossenen Regierungsvorlage zeigt **bedeutende Änderungen** wie z.B. bei der Definition des **begünstigten Familienkreises**.

Ein **Grundprinzip** der „GrESt neu“ besteht darin, dass es für die Inanspruchnahme der **Begünstigung** in Form des **Einheitswertes** nicht mehr darauf ankommt, ob die Übertragung des Grundstücks **entgeltlich oder unentgeltlich** erfolgt. **Ausschlaggebend** ist allerdings, ob die **Transaktion innerhalb oder außerhalb des engeren Familienverbands** erfolgt. Im Vergleich mit dem Begutachtungsentwurf kam es zu einer **Einschränkung des Kreises** der begünstigten Familienmitglieder – die **Begünstigung gilt nicht mehr** für **Geschwister**, Nichten, Neffen und Verschwägerete, ausgenommen Schwiegerkinder. Der Kreis der Begünstigten entspricht jenem Personenkreis, für den schon bisher der **ermäßigte Grunderwerbsteuersatz von 2%** anzuwenden war, erweitert um die **Lebensgefährten**. Bei einer **unentgeltlichen Übertragung** (z.B. Erbschaft) **zwischen Geschwistern** kann also nicht der (dreifache) Einheitswert als Begünstigung herangezogen werden – die **Bemessungsgrundlage** bildet daher der **gemeine Wert** des Grundstücks und der **GrESt-Satz** beträgt **3,5%**. **Innerhalb** des Kreises der **begünstigten Familienmitglieder** gilt hingegen grundsätzlich der **dreifache Einheitswert** als **Bemessungsgrundlage** in Verbindung mit dem **GrESt-Satz** von **2%**. Um die regional unterschiedliche Entwicklung der Einheitswerte auszugleichen darf die **Bemessungsgrundlage** (dreifacher Einheitswert) **maximal 30% des gemeinen Werts** betragen, wobei der gemeine Wert z.B. durch ein **Schätzungsgutachten** nachzuweisen ist.

Zu einer **Änderung** ist es auch hinsichtlich des **Betriebsfreibetrags** i.H.v.

365.000 EUR gekommen. Dieser Freibetrag für **Unternehmensübertragungen** ist weiterhin **ausschließlich** bei **unentgeltlichen Erwerben im engeren Familienkreis** anwendbar. Der Begutachtungsentwurf sah hier auch noch die Einbeziehung von entgeltlichen Transaktionen vor. **Unentgeltlichkeit** ist gegeben, wenn der **dreifache Einheitswert unterschritten** wird. Kann nachgewiesen werden, dass **30% des gemeinen Werts höher** sind **als** der **dreifache Einheitswert**, so gilt die höhere Grenze für die Beurteilung der Unentgeltlichkeit. Bei der Übertragung **land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke** bildet **ab 1.1.2015** der **einfache Einheitswert** die Obergrenze.