

Kauf, Verkauf, schenken und erben:

Fragen zu Immobilien und Steuer

Worauf muss man steuerlich beim Kauf einer Vorsorgewohnung achten? Wie viel Steuer zahlt der Verkäufer einer Immobilie? Wie verschenkt man steuergünstig an die Familie?

VON SUSANNE KOWATSCH

Die Zeiten sind unsicher, Immobilien aktuell nachgefragter denn je. Auf der anderen Seite „erhalten wir vermehrt Anfragen von Klienten, die besorgt sind, dass eine Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer bald wieder eingeführt wird, vielleicht auch eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer. Aus diesem Grund überlegen sie, ihre Immobilien lieber jetzt an ihre Nachkommen zu übertragen als später“, schildert Steuerberater Christian Klausner, Partner bei HFP Steuerberater. Die Antwort des Steuerexperten darauf: „Ich empfehle stets, nichts zu überstürzen und auch gut zu überlegen, welche zivilrechtlichen und wirtschaftlichen Folgen eine vorzeitige Übertragung der Immobilien haben könnte“, so Klausner.

Die aktuelle Steuerlage rund um Immobilienkäufe, -verkäufe, aber auch Schenkungen und Erbschaften klären

wir dagegen gleich hier auf den folgenden Seiten.

Grunderwerbsteuer beim Kauf

Beim Kauf unter Nicht-Verwandten wird Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von 3,5 Prozent fällig, egal, ob es sich um Grund und Boden, ein Gebäude, eine Eigentumswohnung, ein Baurecht oder ein Superädifikat (Gebäude auf fremdem Grund) handelt. Die Steuer wird an der Gegenleistung bemessen, also am Kaufpreis. Bei Erwerben im Familienverband dagegen gilt ein günstigerer Staffeltarif; zudem ist hier der Grundstückswert die Berechnungsbasis (Näheres dazu siehe „GrESt beim Schenken und Vererben“ auf Seite 104).

Vorsorgewohnung kaufen – was ist steuerlich zu bedenken?

An den Fiskus sollte man schon vor dem Kauf einer Vorsorgewohnung denken, denn: „Das Finanzamt ist mittels

Fragebogen über den geplanten Kauf der Anlegerwohnung zu informieren. Gleichzeitig sind auch der Antrag auf Vergabe einer UID-Nummer und ein Verzicht auf die sogenannte Kleinunternehmerregelung zu stellen“, erklärt Maria Brugger, Steuerberaterin bei LBG Österreich. Die UID-Nummer ist dem Bauträger mitzuteilen, damit dieser sie auf den Rechnungen anführen kann.

Der Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung bringt dem Käufer den Vorteil, dass er sich die Umsatzsteuer rückerstatten lassen kann. Allerdings bindet das den Anleger bei Immobilien für 20 Jahre an die Umsatzsteuerpflicht. „Das bedeutet, dass er die Wohnung über 20 Jahre mit Umsatzsteuer vermieten muss, ansonsten kommt es zu einer anteiligen Vorsteuerkorrektur“, erklärt Brugger.

Was, wenn man die Wohnung dann trotzdem schon nach zehn Jahren dem Sohn zur Verfügung stellen möchte, der gerade studiert? „Dann ist die Hälfte der geltend gemachten Vorsteuerbeträge aus dem Ankauf an die Abgabenbehörde zurückzuzahlen“, stellt Brugger klar.

Noch etwas: Bei der „kleinen Vermietung“, also etwa der Vermietung einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims, vermutet die Abgabenbehörde grundsätzlich Liebhaberei. Brugger erklärt: „Diese Liebhabereivermutung wird in der Regel aber durch eine Prognoserechnung widerlegt, die binnen 20 Jahren ab Beginn der Vermietung bzw. 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen einen wirtschaftlichen Gesamtüberschuss aus der Wohnung ausweisen muss.“

Verkaufen: Was wird an ImmoESt fällig?

Wird eine Immobilie verkauft, fallen grundsätzlich 30 Prozent Immobilienertragsteuer vom Veräußerungsgewinn an. Als Grundstück gelten nicht nur Boden, sondern auch Gebäude sowie grundstücksgleiche Rechte wie Baurechte. Wie berechnet sich die ImmoESt? – Ein Beispiel: Der Veräußerungserlös 200.000 Euro minus historische Anschaffungskosten von z. B.



80.000 Euro ergeben die Basis für die ImmoEST in Höhe von 120.000 Euro. Davon 30 Prozent bedeuten 36.000 Euro an Steuer.

Was, wenn das verkaufte Haus Hauptwohnsitz war?

In bestimmten Fällen kann man sich die ImmoEST als Verkäufer ersparen, etwa, wenn das Haus oder die Wohnung davor Hauptwohnsitz war. Dabei treten im Detail allerdings immer wieder Unklarheiten auf. Beispielsweise, wenn ein Steuerpflichtiger mehrere Wohnsitze hatte. „Dann gilt jener Wohnsitz als Hauptwohnsitz, zu dem man die engsten persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen hat. Für die Beurteilung können der Ort der Postzustellung, die Angabe als Wohnanschrift gegenüber Behörden, Arbeitgeber etc. oder auch die Höhe des Strom- und Wasserverbrauchs herangezogen werden“, erklärt Brugger.

Es gilt auch nicht alles als „Eigenheim“, da gibt es gewisse Obergrenzen: „Es muss sich um ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder eine Eigentumswohnung handeln, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche eigenen Wohnzwecken dienen. Die Hauptwohnsitzbefreiung gilt für das Grundstück – bis rund 1.000 Quadratmeter – und das Gebäude“, erklärt Brugger.

Und dann gibt es noch zeitliche Einschränkungen: Entweder ...

● ...der Verkäufer hat dort seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung

durchgehend für mindestens zwei Jahre gewohnt oder

● innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens fünf Jahre durchgehend.

„Beim ersten Tatbestand ist zu beachten, dass der Hauptwohnsitz von der Anschaffung bzw. Herstellung bis zur Veräußerung mit einer Toleranzfrist von je einem Jahr bestanden haben muss“, so Brugger. Der Veräußerer muss selbst während der Nutzung als Hauptwohnsitz Eigentümer des Grundstücks gewesen sein.

Hinsichtlich der „Fünf-aus-zehn-Regelung“ zählen aber auch Zeiten, in denen der Veräußerer als Angehöriger dort gewohnt hat, aber noch nicht Eigentümer gewesen ist, wenn er das Grundstück letztlich geerbt oder geschenkt bekommen hat. Ein Beispiel: Lebt die Tochter seit vier Jahren in der Wohnung der Eltern und bekommt sie ▶

dann geschenkt, kann sie die Wohnung frühestens in einem Jahr steuerfrei verkaufen.

ImmoEST: Was heißt „selbst hergestellt“?

Befreit von der ImmoEST ist auch, wer das nun verkaufte Gebäude seinerzeit selbst hergestellt hat. Heißt das also, dass man selbst mit eigenen Händen gebaut haben muss? Nicht nur, lautet die Antwort, jedoch: „Der Verkäufer muss die sogenannte Bauherreneigenschaft besitzen“, erklärt Brugger. Voraussetzung für ein selbst hergestelltes Gebäude ist, dass ein ins Gewicht fallendes (finanzielles) Baurisiko vorliegt. „Nicht selbst hergestellt ist demnach ein Gebäude, das zu einem Fixpreis gebaut worden ist. Auch bei einer Hausanierung, -renovierung oder einem Dachbodenausbau liegt keine Gebäudeerrichtung vor“, so Brugger.

Außerdem steht die Herstellerbefreiung nur dem Errichter selbst zu und geht nicht auf denjenigen über, der die Immobilie geschenkt oder vererbt bekommen hat. „Denn befreit werden soll der Einsatz der eigenen Arbeitskraft bzw. das Tragen des finanziellen Risikos“, erklärt Brugger. Die Herstellerbefreiung gilt auch nur für das Gebäude, nicht für Grund und Boden.

Was gilt, wenn das Haus sowohl selbst hergestellt wurde als auch Hauptwohnsitz des Verkäufers war?

„Liegen beide Voraussetzungen vor, dann geht die Hauptwohnsitzbefreiung vor“, so Brugger. Das ist deswegen günstiger, weil bei der Hauptwohnsitzbefreiung auch zugehöriger Grund und Boden steuerfrei bleiben. Brugger ergänzt: „Wichtig ist auch, dass durch eine Vermietung innerhalb der letzten zehn Jahre die Herstellerbefreiung verloren geht.“

GrEST beim Schenken und Erben

Bei Schenkung oder Erbschaft von Grundstücken kommt der Stufentarif der Grunderwerbsteuer (GrEST) zur Anwendung, es gelten folgende Sätze:

- Für die ersten 250.000 Euro: 0,5 %
- die nächsten 150.000 Euro: 2,0 %
- und darüber hinaus: 3,5 %

Übrigens: „Erwerbe unter Leben im Familienverband gelten immer als unentgeltlich im Sinne des GrESTG, also sowohl Schenkungen als auch Verkäufe“, weiß Klausner.

Berechnet wird vom steuerlichen Grundstückswert (bzw. vom gemeinen Wert). Wie wird der steuerliche Grundstückswert berechnet? „Meistens wird das Pauschalwertmodell zur Berechnung des Grundstückswerts herangezogen“, weiß Steuerberater Christian Klausner, Partner bei HFP Steuerberater. Anhand einer Reihe von Faktoren sowie Abschlägen (z. B. für Alter, Art des Gebäudes) wird die Summe aus dem Wert des Grund und Bodens sowie

dem Wert des Gebäudes gebildet. „In der Regel“, erklärt Klausner, „ist der steuerliche Grundstückswert deutlich niedriger als der Verkehrswert des Grundstücks, sodass die GrEST außerhalb des Familienverbands bei Schenkungen meist deutlich niedriger als bei Grundstückskäufen ist.“

Wie beschenkt man seine Kinder steueroptimal?

„Für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer nach dem Stufentarif werden alle unentgeltlichen Erwerbe – also Schenkungen wie auch Erwerb von Todes wegen – berücksichtigt, die zwischen denselben Personen in dieselbe Richtung innerhalb von fünf Jahren stattgefunden haben“, erklärt Klausner. Eine Zusammenrechnung erfolgt auch, wenn die Erwerbe gleichzeitig (z. B. mit einem Schenkungsvertrag) erfolgen. „Der letzte Erwerbsvorgang, mit dem Erwerbe zu Lebzeiten zusammenge-rechnet werden müssen, ist der Erwerb von Todes wegen“, so Klausner. Die Fristberechnung stellt auf den jeweiligen Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld ab.

Werden also innerhalb von fünf Jahren mehrere Grundstücke von einem Elternteil an ein Kind übertragen, werden bei jedem Erwerbsvorgang die jeweils vorangegangenen Erwerbe als „Vorerwerbe“ bei der Ermittlung des Steuersatzes berücksichtigt. „Es ist zu beachten, dass die Vorerwerbe nicht noch einmal besteuert werden, sondern lediglich die Stufe des Steuersatzes im Stufentarif für den letzten Erwerbsvorgang höher wird“, erklärt HFP-Steuerexperte Klausner. Das heißt, sobald die übertragenen Grundstücke den steuerlichen Grundstückswert von 400.000 Euro übersteigen, fallen 3,5 Prozent GrEST vom übersteigenden Wert an.

Vermeiden kann man dies bei hohen Immobilienwerten nur, wenn man möglichst früh mit dem Schenken anfängt und es so schafft, die Grundstücksschenkungen über mehr als fünf Jahre zu verteilen.

Aufteilung im Todesfall

Gab es davor keine Schenkungen und erben beispielsweise zwei Kinder

**Geschenktes Haus:
Innerhalb der Familie
kosten die ersten
250.000 Euro bloß
0,5 Prozent Grunder-
werbsteuer**





„Nicht selbst hergestellt gilt ein Gebäude, das zu einem Fixpreis gebaut wurde, auch bei einer Haussanierung liegt keine steuerbegünstigte Errichtung vor“, so Maria Brugger, Steuerberaterin von LBG



„In der Regel ist der steuerliche Grundstücks-wert deutlich niedriger als der Verkehrswert des Grundstücks“, erklärt Steuerberater Christian Klausner bei HFP



„Laut VwGH ist es nicht ausreichend, bestehende Mietverträge nur aufrechtzuerhalten“, erklärt Steuerberaterin Katharina Pinter von Stingl-Top Audit zum Zuwendungsfruchtgenuss

zusammen ein Haus, gelten die gleichen Regeln und Steuersätze. Es wird der Wert der Immobilie für die Steuerberechnung aufgeteilt. Ein Beispiel: Geht jeweils die Hälfte an einem 500.000 Euro teuren Einfamilienhaus an die beiden Kinder, muss jedes Kind 0,5 Prozent von 250.000 Euro, also 1.250 Euro GrESt zahlen.

„Zuwendungsfruchtgenuss“: Worauf kommt es an?

So mancher Gutverdiener kommt auf die Idee, seinem schlechter verdienenden Ehepartner den Fruchtgenuss an einer Immobilie zu überlassen. „Wir unterliegen in Österreich einer Individualbesteuerung, somit kann die Übertragung einer Einkunftsquelle an z. B. den geringer verdienenden Ehegatten ein oftmals gewünschtes ‚Einkommenssplitting‘ bewirken“, schickt Steuerberaterin Katharina Pinter, Partnerin bei Stingl-Top Audit, voraus.

Die Maßstäbe für den Fiskus sind allerdings sehr streng. „Es müssen außersteuerliche Gründe vorliegen, und es darf sich natürlich um keine ‚Steuerumgehung‘ handeln“, betont Pinter. Weiters muss es sich um ein sogenanntes „Nettofruchtgenussrecht“ handeln: Der Fruchtgenussberechtigte bekommt hierbei nicht nur die Einnahmen, sondern muss auch die laufenden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Immobilie tragen und ist für die Erhaltung der Substanz der Liegenschaft verantwortlich.

„Laut Judikatur ist das Fruchtgenussrecht nicht unbedingt grundbücherlich einzutragen, allerdings muss die Position des Berechtigten rechtlich abgesichert sein. Das bedeutet, dass der Fruchtgenussbesteller dem Fruchtgenussberechtigten das

Fruchtgenussrecht nicht einfach jederzeit wieder entziehen kann“, weiß Pinter. Eine „echte Scheidungsklausel“ (Anmerkung: Hierbei wird vereinbart, dass im Fall der Scheidung oder Aufhebung der Ehe auch das Fruchtgenussrecht wieder an den Fruchtgenussbesteller zurückfällt) ist allerdings kein Hindernis für die steuerliche Akzeptanz, da die Auflösung hierbei vom Handeln beider Seiten abhängt.

Eine weitere wichtige Voraussetzung, um die Einkünfte erfolgreich einem Familienangehörigen zu übertragen, ist, dass das Fruchtgenussrecht für eine gewisse Dauer übertragen wird: Die Finanzverwaltung sieht hierfür zehn Jahre als Mindestzeitraum an.

„Der Fruchtgenussberechtigte muss darüber hinaus auch das Unternehmerrisiko übernehmen und Einfluss auf die Einkünftezielung und die Bewirtschaftung der Einkunftsquelle haben. Er muss Investitionsentscheidungen selber treffen können und den Bestandnehmern gegenüber als Vermieter auftreten. Laut VwGH ist

es nicht ausreichend, bestehende Mietverträge nur aufrechtzuerhalten“, so Pinter. Schließlich bedarf es auch noch einer entsprechenden Publizitätswirkung mit klarem und eindeutigen Inhalt.

Wichtig ist es noch, zu wissen: Nachteilig ist, dass der Fruchtgenussberechtigte keine Abschreibung (AfA) geltend machen kann, da er in der Regel nicht der wirtschaftliche Eigentümer ist. „Eine sogenannte ‚AfA-Miete‘ als Substanzabgeltung wird bei einem Zuwendungsfruchtgenussrecht laut Rechtsmeinung der Finanzverwaltung nicht akzeptiert“, warnt Pinter. Steueroptimierenden Paaren sind also einige Steine in den Weg gelegt.

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke: Familie bevorzugt

Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gilt bei Weitergabe innerhalb der Familie folgende Regel: Bei Erwerben unter Lebenden – also Schenkung oder Kauf – sowie bei Erbschaften wird die Grunderwerbsteuer am einfachen Einheitswert bemessen, „dieser liegt in der Regel weit unter dem Verkehrswert“, weiß Klausner.

Außerhalb der Familie ist es teurer, es gilt:

- Bei unentgeltlicher Übertragung (Schenkungen, Erbschaft) erfolgt die GrESt-Bemessung vom gemeinen Wert des Grundstücks (entspricht dem Verkehrswert, allerdings dürfen Belastungen nicht abgezogen werden).
- Bei entgeltlicher Übertragung (Kauf) wird die GrESt vom Kaufpreis bemessen.

Innerhalb der Familie gelten generell zwei Prozent GrESt vom einfachen Einheitswert; außerhalb der Familie werden 3,5 Prozent fällig. ©

Wer ist „Familie“?

Der Begriff ist relativ weit und umfasst laut §26a GGG den Ehegatten oder eingetragenen Partner (auch im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe/Partnerschaft), den Lebensgefährten (gemeinsamer Hauptwohnsitz), Verwandte oder Verschwägerete in gerader Linie, ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, deren Ehegatten oder eingetragene Partner sowie Geschwister, Nichten oder Neffen des Übertragers.