

Grunderwerbsteuer statt Erbschafts- und Schenkungssteuer

Erfolgte eine Liegenschaftsschenkung oder deren Eintragung im Grundbuch erst nach dem 1. August 2008, kommt bereits statt dem Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz die Neuregelung des Grunderwerbsteuergesetzes zur Anwendung.

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer (GrESt) bildet der dreifache Einheitswert. Bei der Übergabe einer land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft im Familienverband reduziert sich die Bemessungsgrundlage auf den einfachen Einheitswert. Wird nachgewiesen, dass der gemeine Wert der Liegenschaft geringer ist als der dreifache Einheitswert, kann dieser als Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

Befreiungsbestimmungen bei Betriebsübertragung

Wird im Zuge der unentgeltlichen Übertragung eines Unternehmens oder von Teilen davon eine Liegenschaft mitübertragen und dadurch GrESt-Pflicht ausgelöst, wird die Bemessungsgrundlage um bis zu € 365.000 reduziert, wenn

- die Übertragung einen Betrieb, Teilbetrieb oder mindestens 25%-igen Mitunternehmeranteil betrifft oder mindestens einen 25%-igen Teil des Betriebes, Teilbetriebes oder Mitunternehmeranteils,
- die übertragene Einheit ausschließlich der betrieblichen Einkunftserzielung dient,
- der Erwerber eine natürliche Person ist,
- bei Schenkungen unter Lebenden der Geschenkgeber mindestens das 55. Lebensjahr vollendet hat oder aufgrund eines körperlichen oder geistigen Gebrechens erwerbsunfähig ist.

Wird die begünstigt erworbene betriebliche Einheit oder wesentliche Grundlagen davon vom Erwerber innerhalb von 5 Jahren entgeltlich oder unentgeltlich übertragen oder betriebsfremden Zwecken zugeführt oder wird der Betrieb/Teilbetrieb überhaupt aufgegeben, kommt es zur Nacherhebung der GrESt.

Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

Für den unentgeltlichen Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes wurde der Steuerabsetzbetrag von € 110 ins GrEStG übernommen. Allerdings mit der Einschränkung, dass bei mehreren unentgeltlichen Erwerben von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zwischen denselben Personen innerhalb von 10 Jahren diese Steuerermäßigung nur einmal geltend gemacht werden kann.

Grundstücksschenkung zwischen Ehegatten

Schenkt ein Ehegatte dem anderen einen Grundstücksanteil, so ist dafür keine GrESt zu entrichten, wenn die Grundstücksschenkung den Zweck hat, dass die beiden Ehepartner darauf gemeinsam eine Wohnstätte errichten oder eine solche erwerben. Diese muss dem dauernden Wohnbedürfnis der Ehegatten dienen und darf höchstens 150 m² groß sein. Die Benutzung der Wohnstätte muss mindestens 3

Monate nach deren Fertigstellung beginnen und fünf Jahre ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse erfolgen.