Verkehrswert. Auch beim Erben von Immobilien im Familienverband soll künftig der tatsächliche Verkehrswert statt des tieferen Einheitswertes zur Berechnung der Steuer herangezogen werden. Fotos: Rainer Sturm_pixelio.de/Shutterstock

Steuerbelastung steigt an

Aktuell. Mit der Steuerreform 2015/2016 erhöhen sich auch Steuern auf unentgeltliche Immobilientransaktionen im Familienbereich.

„Die Steuern bei Immobilientransaktionen werden sich deutlich erhöhen.

MAG. PATRICK PICCOLRUAZ, BLUDENZ

Bisher wurde die Grunderwerbsteuer bei Schenkungen und Erbschaften im Familienverband vom günstigen 3-fachen Einheitswert berechnet. Mag. Piccolruaz: „Diese Steuer wird künftig vom Verkehrswert berechnet. Bis zu einem Wert von 250.000 Euro ist der Steuersatz mit 0,5 Prozent angegeben. Von 250.001 bis 400.000 Euro fallen 2,0 Prozent an, darüber sind es 3,5 Prozent." Darauf verweist der Bludenzer Rechtsanwalt und Immobilienfachmann Mag. Patrick Piccolruaz. Er rät zu prüfen, ob anstehende Schenkungen von Immobilien vorgezogen werden sollen. Die Übertragung kann in solchen Fälle dann z. B. durch ein Fruchtgenuss- oder Wohnungsrecht sowie Veräußerungs- und Belastungsverbot abgesichert werden.

Steuer mehr als verdoppelt

Bei einer Schenkung eines Hauses an ein Kind mit einem Einheitswert von 50.000 Euro und einem Verkehrswert von 500.000 Euro erhöht sich somit die Steuer von bisher 3000 Euro auf 7750 Euro. Weil das Finanzamt zur Berechnung der Steuer den Wert des Grundstückes wissen muss, kommen weitere Belastungen auf Erben oder Beschenkte zu. „Man muss damit rechnen, dass künftig beim Verschenken oder Vererben von Häusern und Wohnungen zum Nachweis des Verkehrswertes auch ein Schätzgutachten erforderlich wird. Auch das erhöht die Kosten", erläutert Mag. Piuccolruaz.

Immobilienertragsteuer

Die Immobilienertragsteuer, die beim Verkauf von Grundstücken anfällt, soll ebenfalls von bisher 25 Prozent auf 30 Prozent erhöht werden. Auch soll nach dem Willen der Bundesregierung der derzeit mögliche Inflationsabschlag, der ab dem elften Besitzjahr mit 2 Prozent pro Jahr (maximal 50 Prozent) angesetzt werden kann, abgeschafft werden.

In „Immobilien aktuell" geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.

Ob Schenkung oder Erbschaft: Die Steuerbelastung steigt an. Künftig wird wohl zum Nachweis des Verkehrswertes auch ein Schätzgutachten erforderlich sein.