

**Steigende Erbschafts- und Schenkungssteuer bei Immobilien ab 2001**

**Tarifsprung durch erhöhte Grundstücks-Einheitswerte**

Von Alfred Abel

Den angeblich lachenden Erben könnte das Lachen gefrieren und die frohen Geschenknnehmer könnten bloß gedämpfte Freude empfinden. Der Entwurf des neuen Steuerreformgesetzes liegt auf dem Tisch und er sieht für beide Personengruppen nicht unerhebliche Mehrausgaben vor: erhöhte Steuern von erhöhten Immobilienwerten. Vor Jahren hatte das Gerücht von der bevorstehenden Erhöhung der Grundstückseinheitswerte eine richtige Schenkungspsychose verursacht. Das Gerücht verstummte damals. Jetzt wird es Realität.

Wenn Grundstücke, Gebäude, Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen vererbt oder verschenkt werden, wird Erbschafts- oder Schenkungssteuer fällig, beides zum gleichen Tarif. Die Höhe der Steuer hängt einerseits vom Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser und Erben bzw. Geschenkgeber und Geschenknnehmer ab ((Steuerklasse I bis V), andererseits vom Wert der übertragenen Scholle.

**Progressiver Steuertarif**

Der Tarif ist progressiv; in der Klasse I steigt er stufenweise bis zu 15%, in der Klasse V gar bis 60% des übertragenen Wertes. Einige in ihrem Ausmaß längst antiquierte Freibeträge sollten die Steuer ein bisschen mildern; wirklich spürbar ist aber nur der Freibetrag bei Schenkungen zwischen Ehepartnern, wo er bis 130.000 Schilling reichen kann. Bei der Übertragung von Immobilien im Erb- oder Schenkungsweg kommt es überdies zu einer Zusatzsteuer zwischen 2% und 4%, die jedenfalls eine Mindeststeuer ist.

**Einheitswert bei Immobilien**

Besteuerungsgrundlage für das Immobilienvermögen ist der Einheitswert des Grundstücks, des Gebäudes, des Einfamilienhauses oder der Eigentumswohnung. Dieser Einheitswert wird nur in sehr großen Zeitabständen von den zuständigen Lagefinanzämtern festgestellt, nach besonderen Bewertungsregeln, die mit dem tatsächlichen Wert nichts zu tun haben.

Die geltenden Grundstücks-Einheitswerte sind daher im Vergleich zu den tatsächlichen Verkehrswerten meistens viel zu niedrig; dementsprechend ist es auch die davon abgeleitete Erbschafts- oder Schenkungssteuer. Zuletzt wurden die Einheitswerte zum Stichtag 1. Jänner 1983 neu berechnet bzw. durch Zuschläge "fortgeschrieben"; nur bei flächenmäßigen oder baulichen Veränderungen oder bei Eigentümerwechsel werden sie überhaupt noch neu festgestellt.

**Einheitswerte verdreifacht**

Es war daher für den Fiskus ein Leichtes, auf die unrealistischen

steuerlichen Grundstücks-Bewertungen und die darauf basierenden unrealistischen Steuern hinzuweisen. Ohne den politisch sensiblen Steuertarif zu ändern, kann ein Steuererhöhungseffekt einfach durch multiplikative Erhöhung der Einheitswerte erzielt werden. Eine generelle und aktualisierte Neubewertung der Grundstücke hätte nicht nur viel politischen Unmut sondern auch reichlich administrative Arbeit verursacht.

Ab 2001 ist die Erbschafts- oder Schenkungssteuer nicht mehr vom einfachen, sondern vom dreifachen Grundstücks-Einheitswert zu berechnen. Betroffen sind die inländischen Grundstücke jeder Art: die land- und forstwirtschaftlichen, die betrieblichen und die privaten. Der dreifache Wert kann allerdings vom Steuerzahler herabgesetzt werden, wenn es im Einzelfall gelingt, einen niedrigeren Verkehrswert der Immobilie nachzuweisen.

**Grundsteuer unverändert**

Die Verdreifachung der Grundstückswerte bedeutet übrigens nicht einfach eine Verdreifachung der Steuer; zufolge des progressiven Steuertarifs liegt die Steuer künftig im Regelfall über dem Dreifachen des Steuerbetrages. Die Erhöhung der Einheitswerte wird nicht auch für die davon abgeleitete Grundsteuer gelten, wohl aber für die Grunderwerbsteuer. Die kommt immer dann zum Tragen, wenn Immobilien im Rahmen von Gesamtvermögen (z.B. von Betrieben) übertragen werden, ohne separat preismäßig bewertet zu werden. Außerdem kommt die Grunderwerbsteuer dann zur Vorschreibung, wenn eine Gesellschaft Grundstücke besitzt und alle Anteile dieser Gesellschaft in einer Hand vereinigt werden.

Erschienen am: 05.10.2000

**Das System der Erbschafts- und Schenkungssteuer**

● **Der Tarif**  
Die Steuer beträgt bei Erwerben bis einsch. Schilling

	in der Steuerklasse				
	I	II	III	IV	V
	in % vom Wert der Erwerbs				
100.000	2	4	6	8	14
200.000	2,5	5	7,5	10	16
400.000	3	6	9	12	18
600.000	3,5	7	10,5	14	20
800.000	4	8	12	16	22
1.000.000	5	10	15	20	26
1.500.000	6	12	18	24	30
2.000.000	7	14	21	28	34
3.000.000	8	16	24	32	38
5.000.000	9	18	27	36	42
10.000.000	10	20	30	40	46
15.000.000	11	21	32	42	48
20.000.000	12	22	34	44	51
40.000.000	13	23	36	46	54
60.000.000	14	24	38	48	57
und darüber	15	25	40	50	60

● **Die Steuerklassen und Freibeträge**

Steuerklassen	Freibeträge
I Ehegatten, Kinder	30.000 S
Bei Schenkungen zwischen lebenden Ehepartnern gibt's einen weiteren Freibetrag von	100.000 S
II Enkel	30.000 S
III Eltern, Großeltern, Geschwister, Stiefeltern	6.000 S
IV Schwiegerkinder, Schwiegereltern, Nichten, Neffen	6.000 S
V alle übrigen Erben oder Erwerber	1.500 S

● **Zusatz- bzw. Mindeststeuer**  
Bei der Übertragung von Grundvermögen jeder Art im Rahmen von Erbschaften oder Schenkungen wird zusätzlich zur Erbschafts/Schenkungssteuer eine Zusatzsteuer erhoben; ist die Erbschaft oder Schenkung (z. B. zufolge der Wirkung von Freibeträgen) steuerfrei, wird die Zusatzsteuer zur Mindeststeuer. Die Steuer beträgt vom Einheitswert

a) bei Übertragungen an Ehepartner, Eltern, Kinder, Enkelkinder, Stief- oder Schwiegerkinder ..... 2%

b) bei Übertragungen an andere Personen ..... 4%

● **Zusammenrechnung**  
Alle Schenkungen innerhalb von 10 Jahren werden jeweils zusammengerechnet und mit dem höheren Steuersatz besteuert.