

## Grunderwerbsteuer: Familienbetriebe entlasten!

**Betriebsübergaben, vor allem innerhalb der Familie, stellen alle Beteiligten vor spezielle Herausforderungen. Die anfallenden Kosten haben sich mit der Novellierung der Grunderwerbsteuer erheblich erhöht, die wirtschaftliche Realität des Betriebs wird verzerrt dargestellt. Die ÖHV fordert die Korrektur des Gesetzes.**

Familienunternehmen sind das Rückgrat der österreichischen Wirtschaft: fest in der Region verwurzelt, verlässliche Arbeitgeber seit Generationen. Vor allem die Betriebslandschaft im Tourismus ist von ihnen geprägt: **Rund 70 % der Hotels sind Familienbetriebe** im eigentlichen Sinn, 22 % im weiteren Sinn<sup>1</sup> – und ein Großteil davon will es auch bleiben. **Übergaben waren schon immer spezielle Herausforderungen**, wie auch eine Befragung von Deloitte und der ÖHV zu dem Thema zeigt.

Als **größten Stolperstein** identifizieren Übernehmer wie auch Übergeber die **anfallenden Steuern und Abgaben**.

Hintergrund: Die im Zuge der Steuerreform beschlossenen **Änderungen der Grunderwerbsteuer** haben diese Entwicklungen noch einmal angefeuert und die **Kosten für die Weitergabe in der Familie** erhöht. Grund dafür ist eine Berechnungsweise, die der wirtschaftlichen Realität komplett widerspricht: Herangezogen wird der Marktwert des Grundstücks ohne Abzug der Schulden. Das führt zu unsachgemäßen Belastungen und in weiterer Folge dazu, dass Betriebe nicht übergeben werden können. Eine Änderung wäre sachlich mehr als gerechtfertigt und leicht herbeizuführen: **Fremdkapital sollte bei der Vermögensberechnung mit einfließen.**

### Rechtslage seit 2016

Seit 2016 bietet sich für Übertragungen von Immobilien ein neues Bild. Die Änderungen im Detail:

	Rechtslage bis 2015	Rechtslage seit 2016
<b>Anteilsvereinigung</b>	Grunderwerbsteuerpflicht bei Erwerb von 100% der Anteile an einer Kapitalgesellschaft oder Vereinigung aller Anteile einer Kapitalgesellschaft in einer Hand.	Schaffung des Personengesellschaftstatbestands (siehe Gesellschafterwechsel) und Herabsetzung der Anteilsgrenze auf 95 % in Bezug auf Vereinigung der Anteile in einer Hand.
<b>Gesellschafterwechsel</b>	Bis dahin irrelevant	Änderung des Gesellschafterbestands (neue Gesellschafter) von Personengesellschaften zu mindestens 95 % innerhalb von 5 Jahren.

<sup>1</sup> Laut EU-Definition (Familienunternehmen i.w.S.) ist ein Unternehmen ein Familienunternehmen, wenn:  
• sich die Mehrheit der Entscheidungsrechte im Besitz der Eigentümerfamilie (Gründer, Erwerber, Kinder, Erben etc.) befindet und  
• mindestens ein Vertreter der Familie oder der Angehörigen an der Leitung des Unternehmens beteiligt ist.  
Die Definition der Familienunternehmen i.e.S. folgt ebenfalls der EU-Definition, es sind hier jedoch ausschließlich Unternehmen mit mehr als einem Beschäftigten enthalten. Quelle: [https://news.wko.at/news/oesterreich/2018\\_15\\_Familienunternehmen.pdf](https://news.wko.at/news/oesterreich/2018_15_Familienunternehmen.pdf)

<b>Befreiungstatbestände</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notwendige Übergabe infolge Todes, Erwerbsunfähigkeit oder Vollendung des 55. Lebensjahres des Übergebers.</li> <li>• Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken in Betrieb, Teilbetrieb oder Sonderbetriebsvermögen bei mindestens 25%iger Übertragung (aliquot) begünstigungsfähig</li> <li>• Freibetrag von 365.000 Euro</li> <li>• Nacherhebung der GrEst innerhalb von 5 Jahren bei entgeltlicher oder unentgeltlicher Übertragung wesentlicher Grundlagen des Vermögens, Zuführung zu betriebsfremden Zwecken oder Betriebsaufgabe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notwendige Übergabe infolge Todes, Erwerbsunfähigkeit oder Vollendung des 55. Lebensjahres des Übergebers.</li> <li>• Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken in einem Betrieb, Teilbetrieb oder Sonderbetriebsvermögen bei mindestens 25%iger Übertragung (aliquot) begünstigungsfähig</li> <li>• Freibetrag von 900.000 Euro.</li> <li>• Nacherhebung der GrEst innerhalb von 5 Jahren bei entgeltlicher oder unentgeltlicher Übertragung wesentlicher Grundlagen des Vermögens, Zuführung zu betriebsfremden Zwecken oder Betriebsaufgabe.</li> </ul>
<b>Bemessungsgrundlage</b>	<p>3facher Einheitswert bei unentgeltlichen Übertragungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstückswert bei unentgeltlichen Übertragungen.</li> <li>• Regelung des Grundstückswertes in der Grundstückswerteverordnung.</li> <li>• Berechnung des Grundstückswertes nach dem Pauschalwertmodell oder lt. Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria.</li> </ul>
<b>Tarif</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahestehende Personen (Ehegatte, Elternteil, Kind, Schwiegerkind): 2%</li> <li>• Andere unentgeltliche Übertragungen: 3,5%</li> </ul>	<p><b>Stufentarif:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstückswert bis 250.000 Euro: 0,5%</li> <li>• Weitere Wertteile bis 400.000 Euro (die nächsten 150.000 Euro): 2%</li> <li>• Weitere Wertteile ab 400.000 Euro: 3,5%</li> <li>• Obergrenze 0,5% des gesamten Grundstückswerts (Deckelung)</li> </ul>

Die Neuregelungen sind nicht nur mit einem teils erheblichen finanziellen Mehraufwand verbunden, es wurde auch der Kreis der GrEst-pflichtigen Übergaben verbreitert.

## Fallbeispiele<sup>2</sup>

1	BUNDESLAND	KATEGORIE	SAISONEN	BETTEN
	Tirol	3-Sterne	Ganzjährig	ca. 20

Der 3-fache Einheitswert für das Hotel beläuft sich auf ca. EUR 197.400. Nach der bis 2015 gültigen Rechtslage beträgt die Grunderwerbsteuer 0. Nach der neuen Rechtslage ab 2016 beträgt der Grundstückswert des Unternehmens EUR 1.190.000. Die mittels Stufentarif berechnete Grunderwerbsteuer beträgt EUR 2.050. Die Inanspruchnahme der Deckelung mit EUR 5.950 ist nicht erforderlich.

### Grunderwerbsteuer ALT (bis 2015)

3-facher Einheitswert	197.400 Euro
Freibetrag	365.000 Euro
Grunderwerbsteuer 2% (nahes Verwandtschaftsverhältnis)	0 Euro

### Grunderwerbsteuer NEU (ab 2016)

Grundstückswert	1.190.000 Euro
Freibetrag	900.000 Euro
Grunderwerbsteuer Stufentarif	2.050 Euro
Deckelung	5.950 Euro
Differenz	2.050 Euro

2	BUNDESLAND	KATEGORIE	SAISONEN	BETTEN
	Salzburg	4-Sterne	Ganzjährig	ca. 100

Der 3-fache Einheitswert für das Hotel beläuft sich auf ca. EUR 1.610.000. Nach der bis 2015 gültigen Rechtslage beträgt die Grunderwerbsteuer 24.900. Nach der neuen Rechtslage ab 2016 beträgt der Grundstückswert des Unternehmens EUR 9.590.000. Die mittels Stufentarif berechnete Grunderwerbsteuer beläuft sich auf EUR 294.400, wird aber mit EUR 47.950 gedeckelt.

### Grunderwerbsteuer ALT (bis 2015)

3-facher Einheitswert	1.610.000 Euro
Freibetrag	365.000 Euro
Grunderwerbsteuer 2% (nahes Verwandtschaftsverhältnis)	24.900 Euro

### Grunderwerbsteuer NEU (ab 2016)

Grundstückswert	9.590.000 Euro
Freibetrag	900.000 Euro
Grunderwerbsteuer Stufentarif	294.400 Euro
Deckelung	47.950 Euro
Differenz	23.050 Euro

<sup>2</sup> Die Berechnungen wurde von der Prodingler & Partner Wirtschaftstreuhand – Steuerberatungs GmbH durchgeführt

# POLITIKBRIEF GrEst



3	BUNDESLAND	KATEGORIE	SAISONEN	BETTEN
	Vorarlberg	3-Sterne	Ganzjährig	ca. 40

Der Betrieb wird in Form einer GmbH & Co KG geführt, die Übergabe des Unternehmens findet in den nächsten 2 Jahren statt. Eigentümer der Immobilie ist die GmbH & Co KG. Nach der ab 2016 gültigen Regelung beträgt der Grundstückswert ca. EUR 2.646.000. Die mittels Stufentarif berechnete Grunderwerbsteuer würde über EUR 51.000 betragen, wird allerdings mit EUR 13.230 gedeckelt. Im Falle einer Übertragung vor 2016 wäre keine Grunderwerbsteuer angefallen.

## Grunderwerbsteuer ALT (bis 2015)

Grunderwerbsteuer	0 Euro
-------------------	--------

## Grunderwerbsteuer NEU (ab 2016)

Grundstückswert	2.646.000 Euro
Freibetrag	900.000 Euro
Grunderwerbsteuer Stufentarif	51.360 Euro
Deckelung	13.230 Euro
Differenz	13.230 Euro

## ÖHV-Lösungsansatz: Berücksichtigung von Fremdkapital

Bis dato orientiert sich die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Übergaben innerhalb der Familie nur am Vermögenswert der Immobilie. Das greift zu kurz:

Fremdkapital wird ausgeklammert, die Berechnung dadurch verzerrt. Korrekterweise muss dies eingerechnet werden, um ein wirtschaftlich realistisches Abbild zu geben.

1	BUNDESLAND	KATEGORIE	SAISONEN	BETTEN
	Tirol	3-Sterne	Ganzjährig	ca. 20

Der Betrieb hat einen Bestand an Fremdkapital in Höhe von EUR 204.000. Durch Berücksichtigung des Fremdkapitals würde die Grunderwerbsteuerbelastung auf EUR 430 sinken.

## Grunderwerbsteuer ALT (bis 2015)

3-facher Einheitswert	1.190.000 Euro
Freibetrag	365.000 Euro
Grunderwerbsteuer Stufentarif	2.050 Euro
Deckelung	5.950 Euro

## Grunderwerbsteuer NEU (ab 2016) unter Berücksichtigung des Fremdkapitals

Grundstückswert	1.190.000 Euro
Freibetrag	900.000 Euro
Fremdkapital	204.000 Euro
Grunderwerbsteuer Stufentarif	430 Euro
Deckelung	4.930 Euro
Differenz zur Ist-Situation	-1.620 Euro

Österreichische Hoteliervereinigung  
Hofburg, 1010 Wien, Austria

T: +43 (0)1 533 09 52-0 | F: +43 (0)1 533 70 71 | office@oehv.at | www.oehv.at

Für eine STARKE Hotellerie.

2	BUNDESLAND	KATEGORIE	SAISONEN	BETTEN
	Salzburg	4-Sterne	Ganzjährig	ca. 100

Unter Berücksichtigung des Fremdkapitals in Höhe von EUR 2.120.000 würde die Grunderwerbsteuer auf EUR 37.350 verringert werden. Die Deckelung mit Einbezug des Fremdkapitals wäre um EUR 10.600 vorteilhafter gegenüber der Ist-Situation.

### Grunderwerbsteuer ALT (bis 2015)

Grundstückswert	9.590.000 Euro
Freibetrag	365.000 Euro
Grunderwerbsteuer Stufentarif	294.400 Euro
Deckelung	47.950 Euro

### Grunderwerbsteuer NEU (ab 2016) unter Berücksichtigung des Fremdkapitals

Grundstückswert	9.590.000 Euro
Freibetrag	900.000 Euro
Fremdkapital	2.120.000 Euro
Grunderwerbsteuer Stufentarif	220.200 Euro
Deckelung	37.350 Euro
Differenz zur Ist-Situation	-10.600 Euro

3	BUNDESLAND	KATEGORIE	SAISONEN	BETTEN
	Vorarlberg	3-Sterne	Ganzjährig	ca. 40

Bei Beibehaltung der Regelung bei Personengesellschaften wäre bei Berücksichtigung des Fremdkapitals die Anwendung des Stufentarifs vorteilhafter und würde zu annähernd keiner Grunderwerbsteuerbelastung führen.

### Grunderwerbsteuer ALT (bis 2015)

Grundstückswert	2.646.000 Euro
Freibetrag	900.000 Euro
Grunderwerbsteuer Stufentarif	51.360 Euro
Deckelung	13.230 Euro

### Grunderwerbsteuer NEU (ab 2016) unter Berücksichtigung des Fremdkapitals

Grundstückswert	2.646.000 Euro
Freibetrag	900.000 Euro
Fremdkapital	1.730.000 Euro
Grunderwerbsteuer Stufentarif	80 Euro
Deckelung	4.580 Euro
Differenz zur Ist-Situation	-13.150 Euro

---

## KONTAKT:

### **Martin Stanits**

Leiter Public Affairs & Unternehmenssprecher

T: +43 1 5330952 20

[martin.stanits@oehv.at](mailto:martin.stanits@oehv.at)

[www.oehv.at](http://www.oehv.at)