



Private Grundstücksveräußerungen

Grunderwerbsteuer, Grundzüge

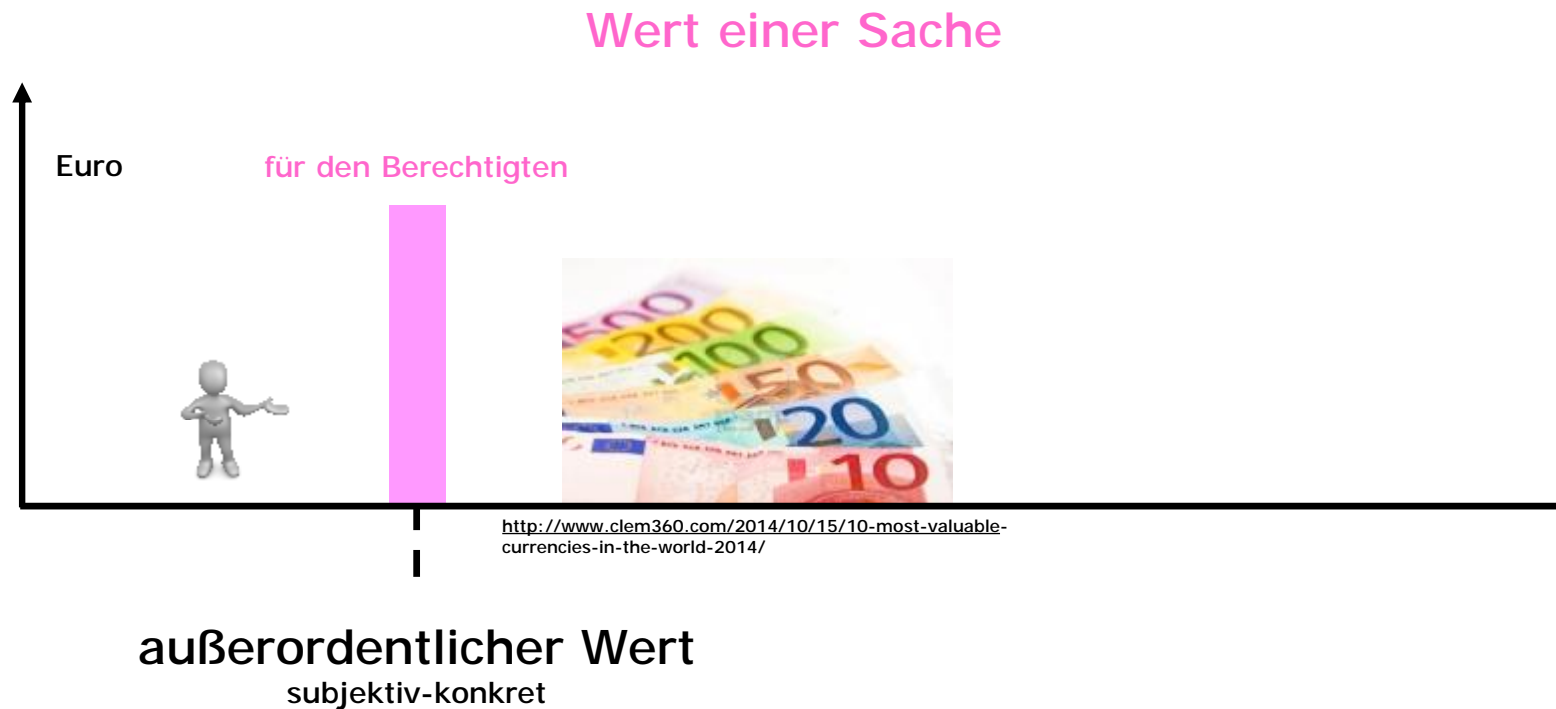
§§ 7 GrEStG: Tarif

SCHWARZ

www.schwarz-auf-weiss.at

EXKURS: WERTBEMESSUNG

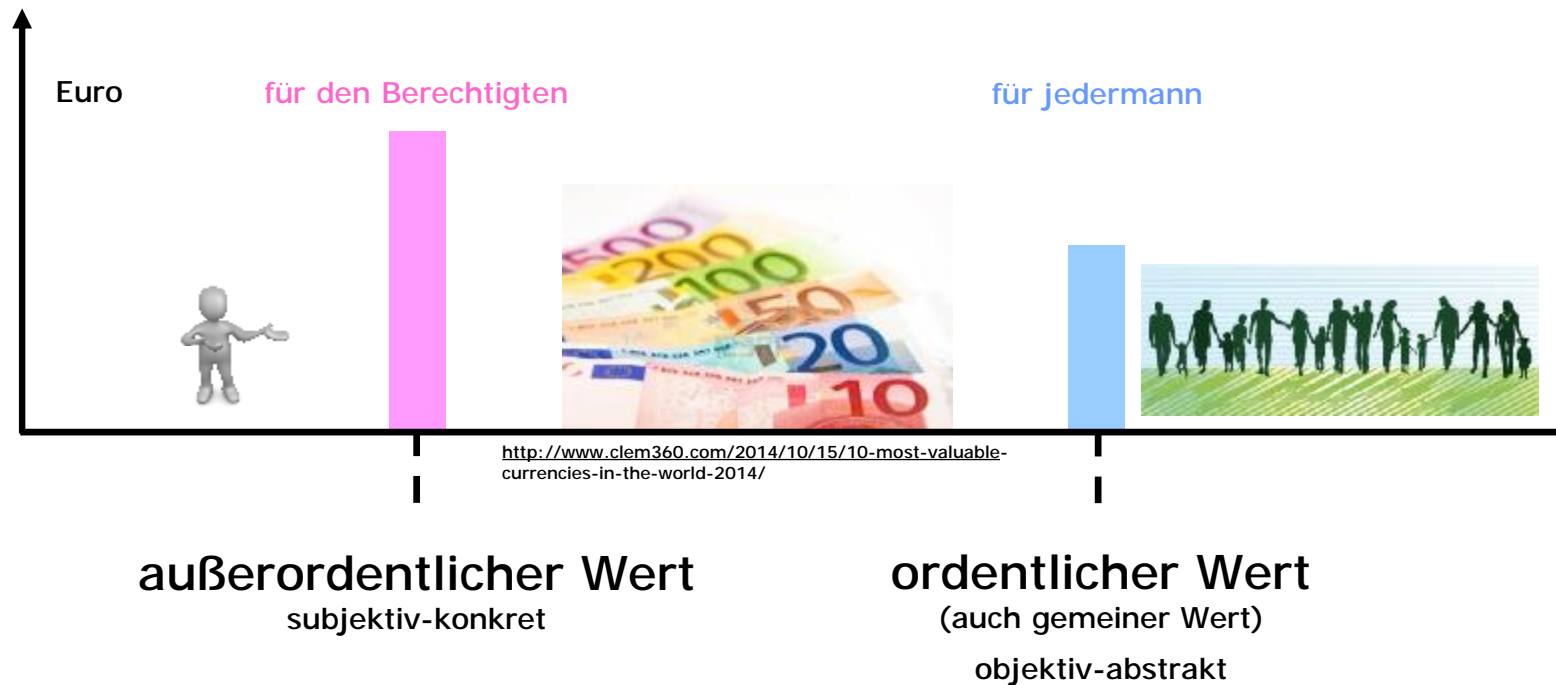
gemäß § 305 ABGB zwei Grundtypen



EXKURS: WERTBEMESSUNG

gemäß § 305 ABGB zwei Grundtypen

Wert einer Sache



EXKURS: WERTBEMESSUNG

(subjektive) wertbildende Umstände, (objektive) Berechnungsmethoden



EXKURS: WERTBEMESSUNG

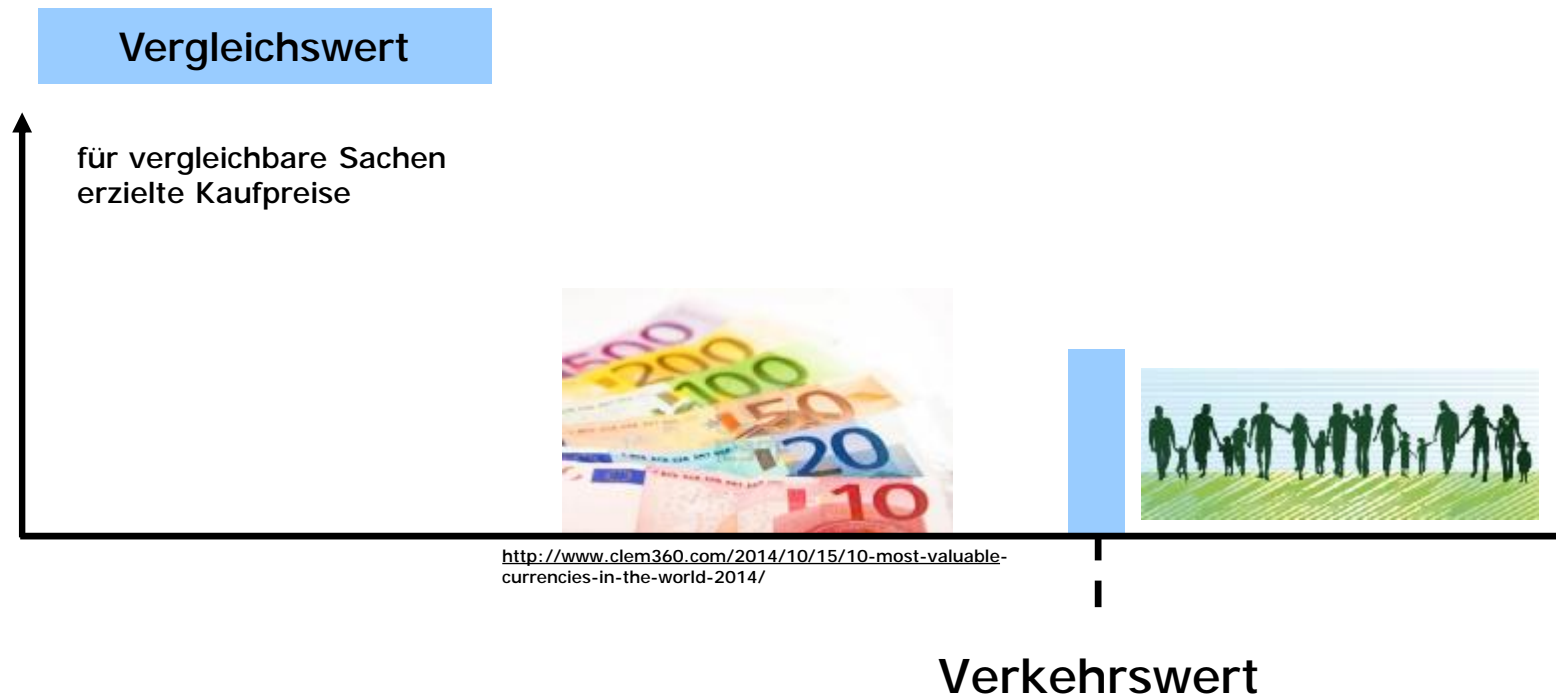
gemäß §§ 2 ff des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG)



- im redlichen Geschäftsverkehr für die Sache üblicherweise erzielbarer Preis
- die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen bleiben außer Betracht

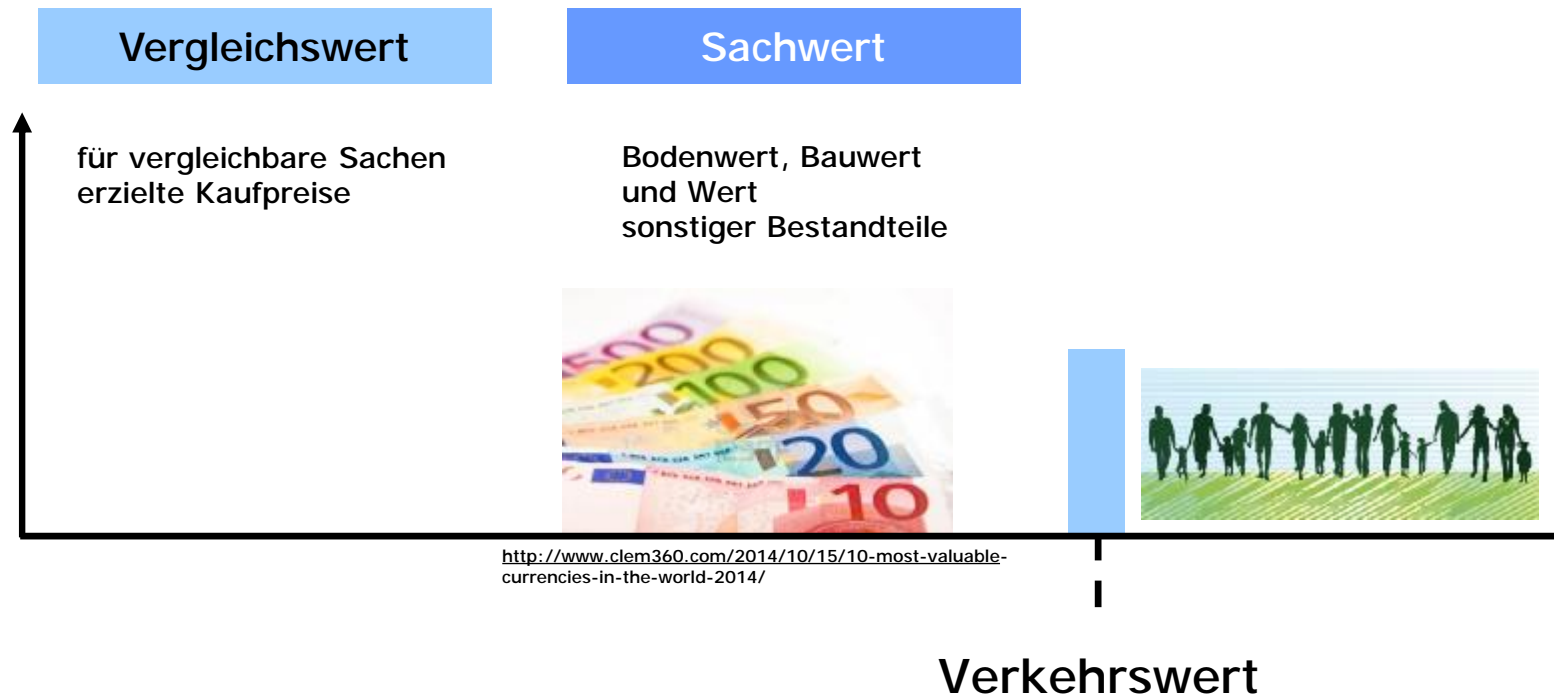
EXKURS: WERTBEMESSUNG

Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§§ 4 ff LBG)



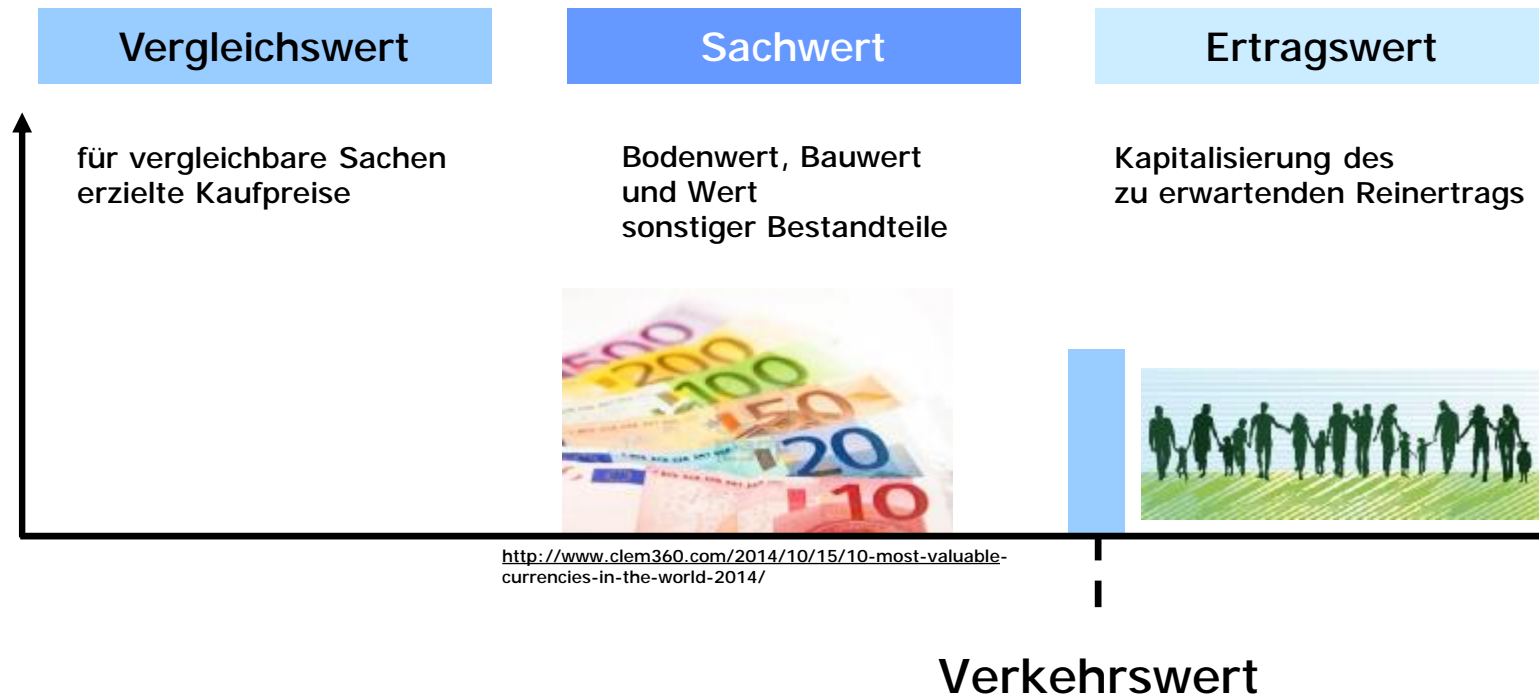
EXKURS: WERTBEMESSUNG

Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§§ 4 ff LBG)



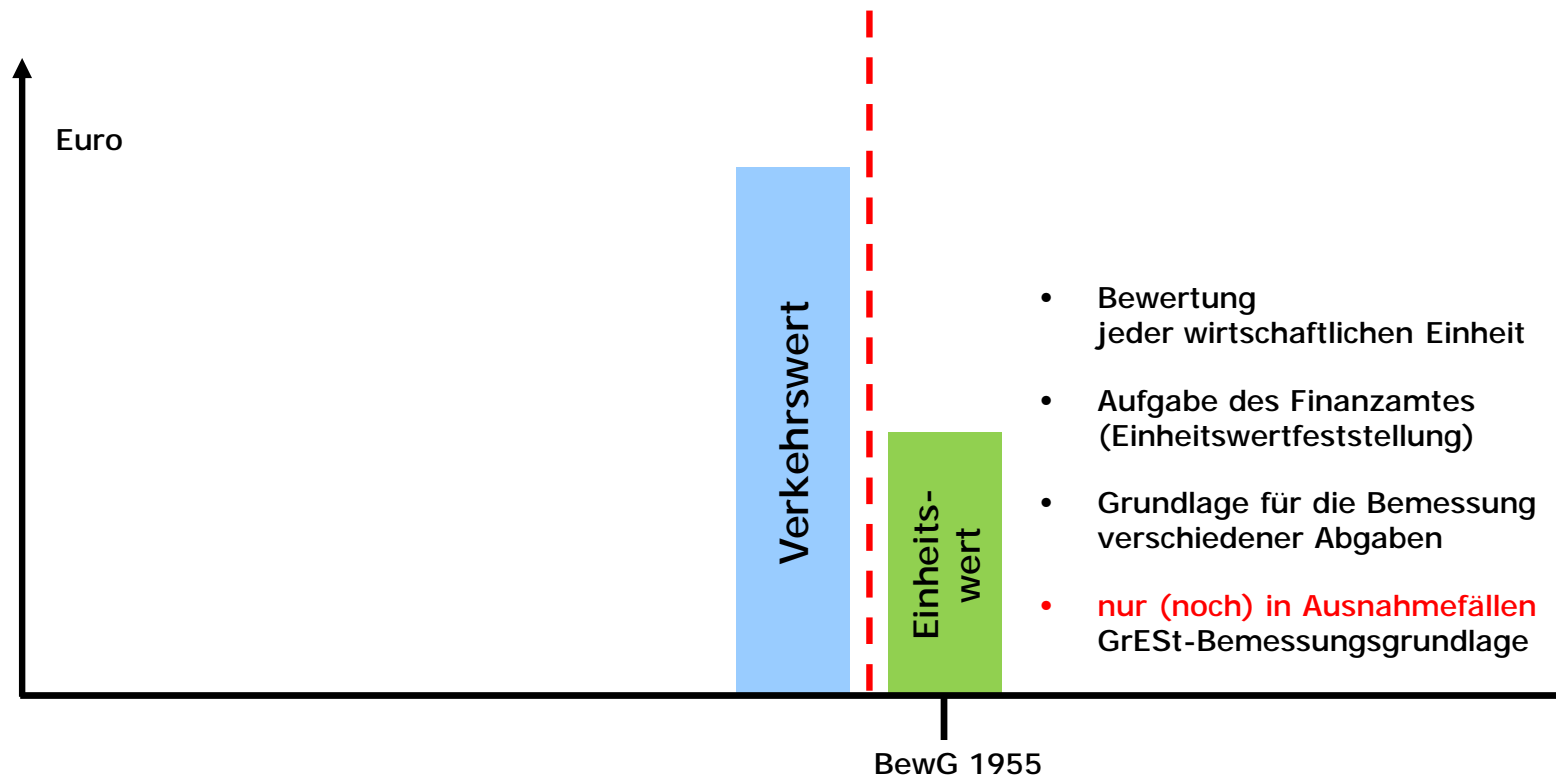
EXKURS: WERTBEMESSUNG

Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§§ 4 ff LBG)



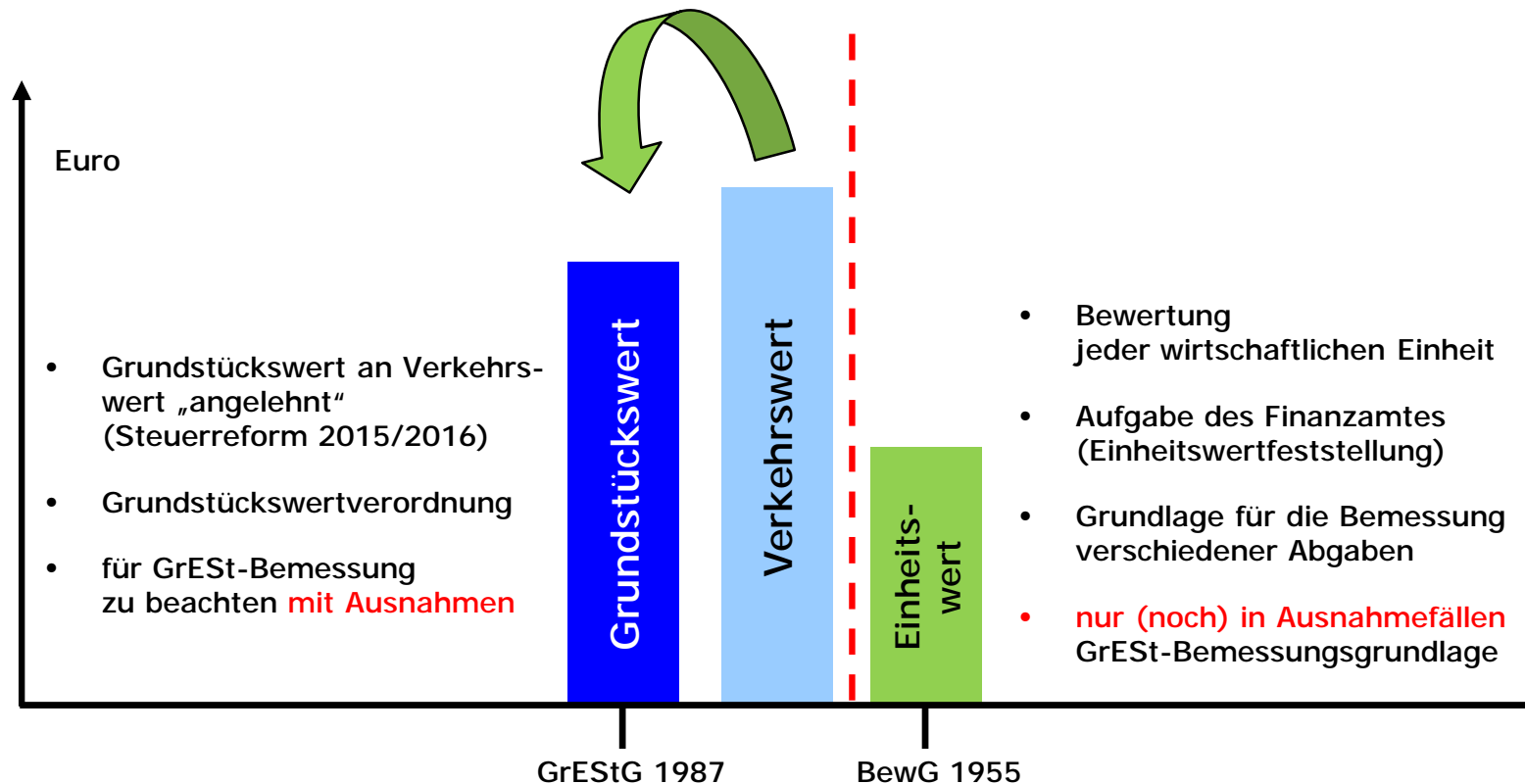
ABGABENRECHTLICHE BEWERTUNG

Grunderwerbsteuergesetz, Bewertungsgesetz



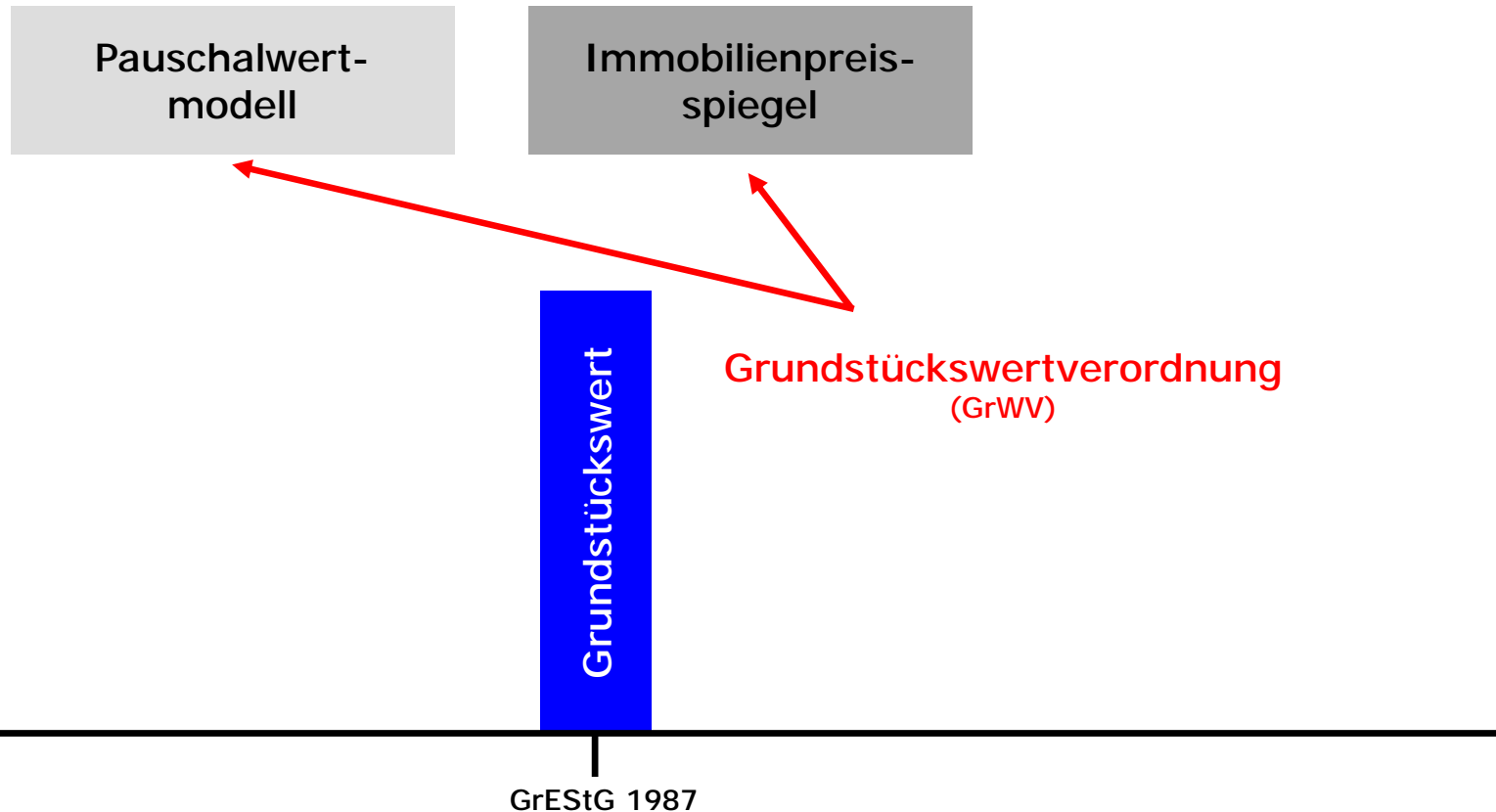
ABGABENRECHTLICHE BEWERTUNG

Grunderwerbsteuergesetz, Bewertungsgesetz



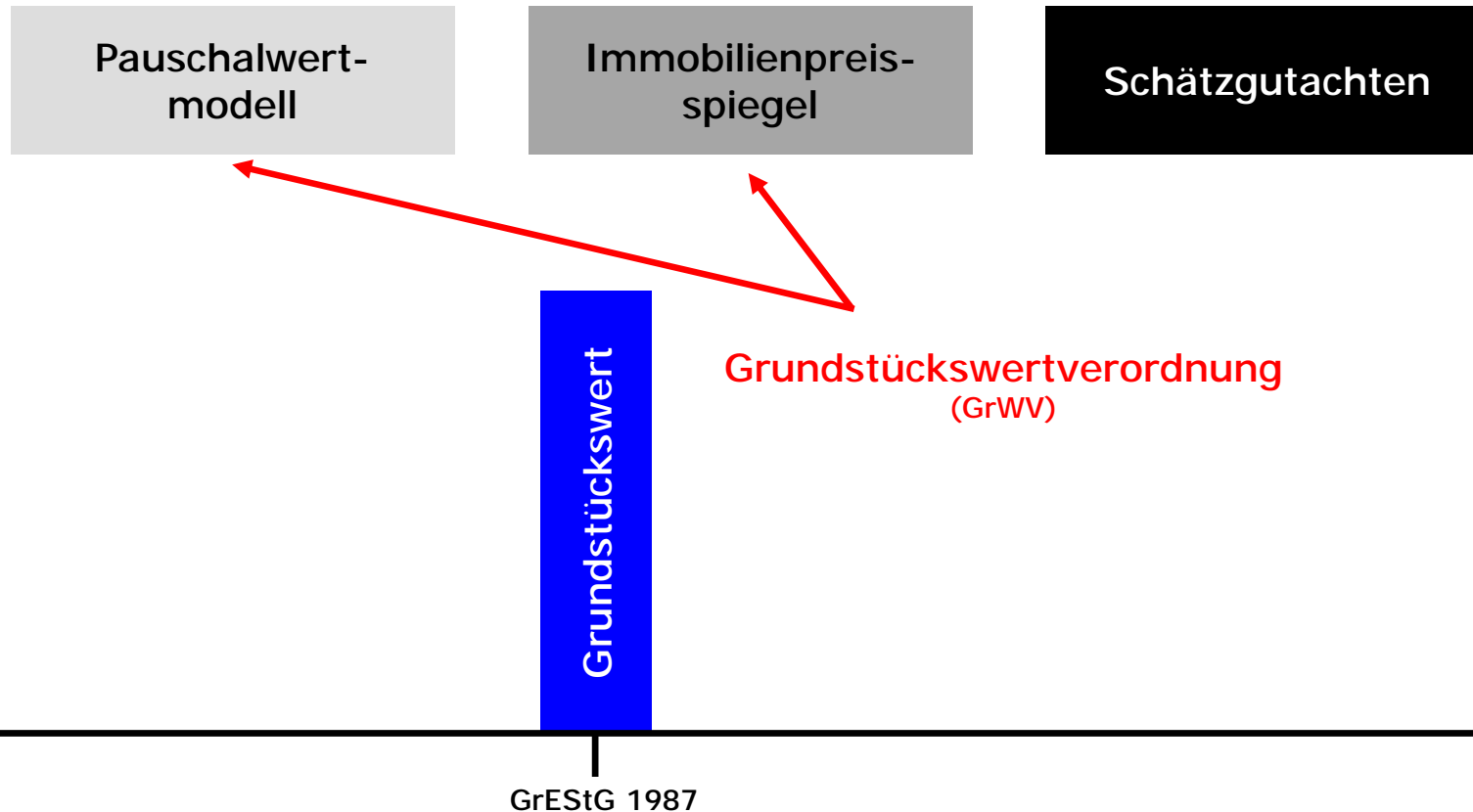
GRUNDSTÜCKSWERT

Ermittlung auf drei verschiedene Arten (Wahlfreiheit)



GRUNDSTÜCKSWERT

Ermittlung auf drei verschiedene Arten (Wahlfreiheit)



PAUSCHALWERTMODELL

gemäß §§ 2 der Grundstückswertverordnung (GrWV)

(Online-Grundstückswert-Berechnung: <https://service.bmf.gv.at/service/allg/gwb/>)



Grundwert

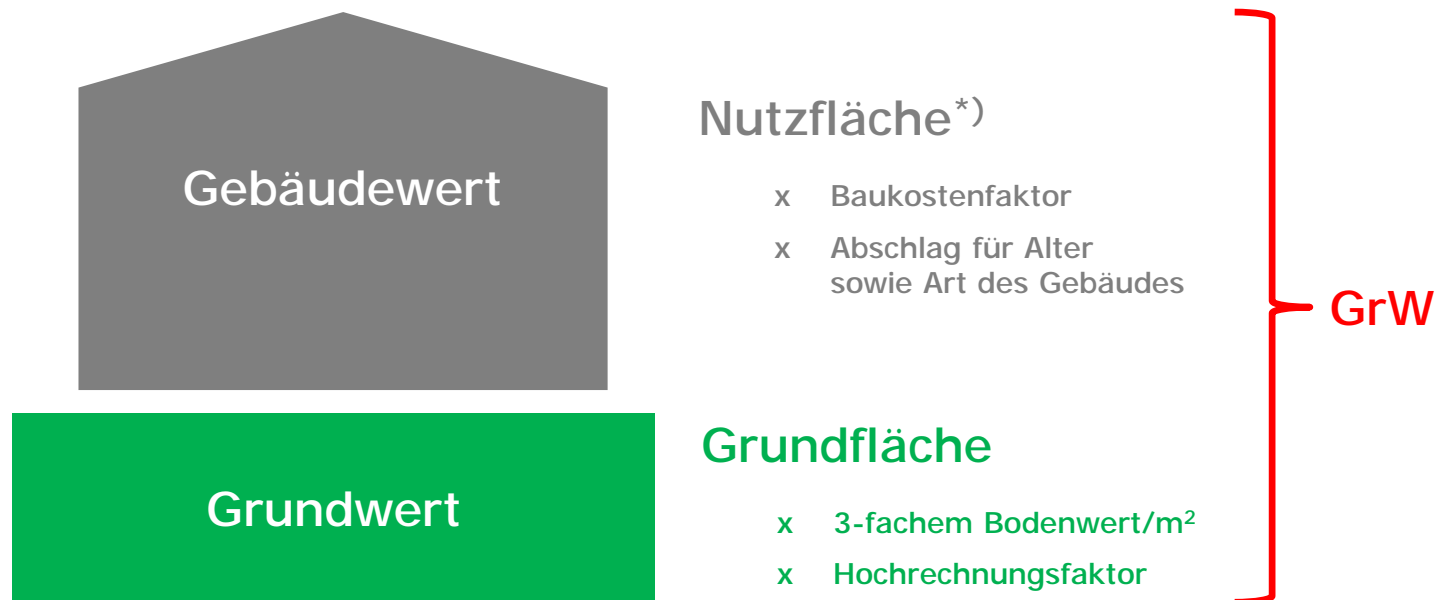
Grundfläche

- x 3-fachem Bodenwert/m²
- x Hochrechnungsfaktor

PAUSCHALWERTMODELL

gemäß §§ 2 der Grundstückswertverordnung (GrWV)

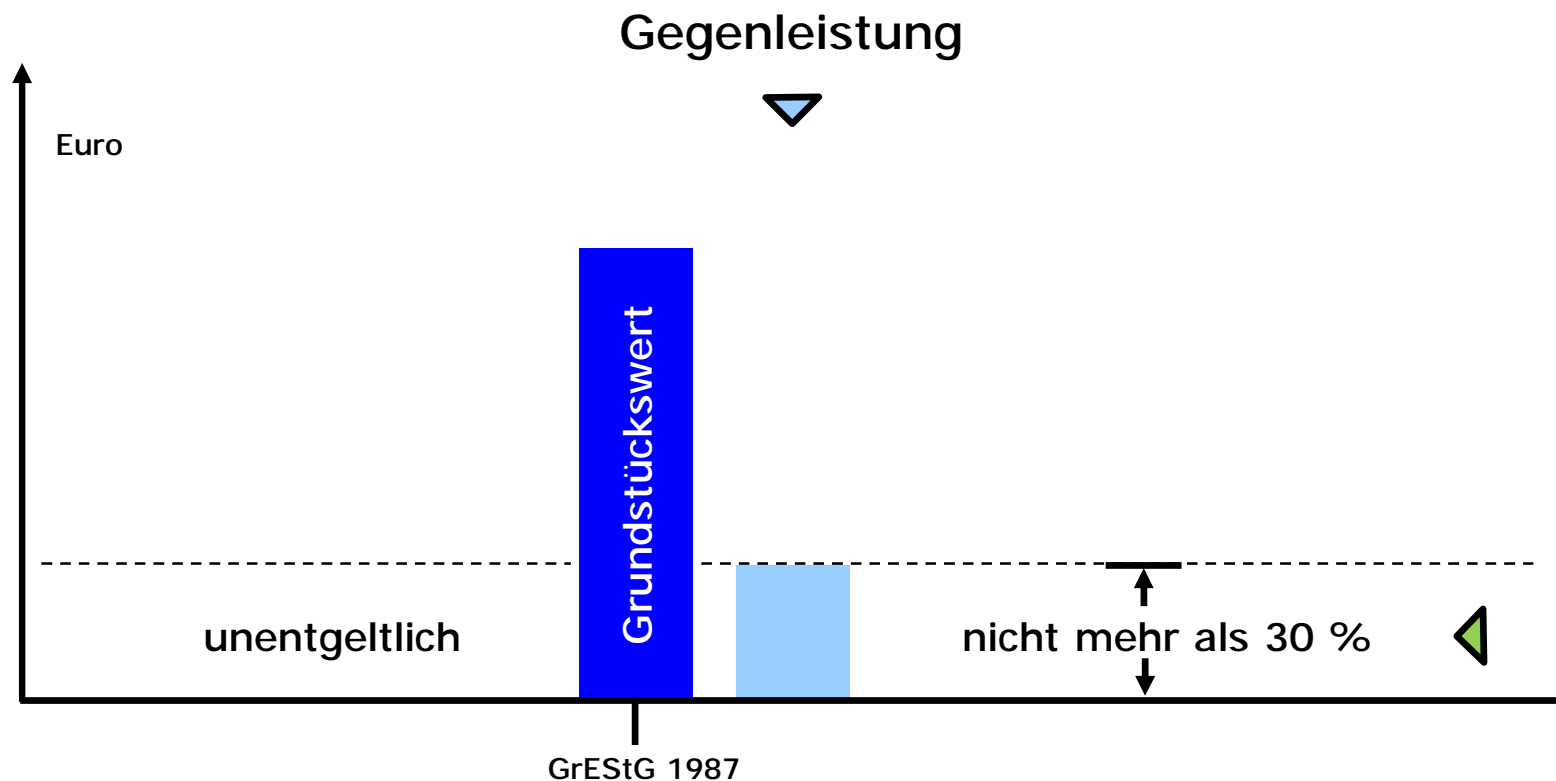
(Online-Grundstückswert-Berechnung: <https://service.bmf.gv.at/service/allg/gwb/>)



*) falls nicht bekannt: um 30 % gekürzte Bruttogrundrissfläche

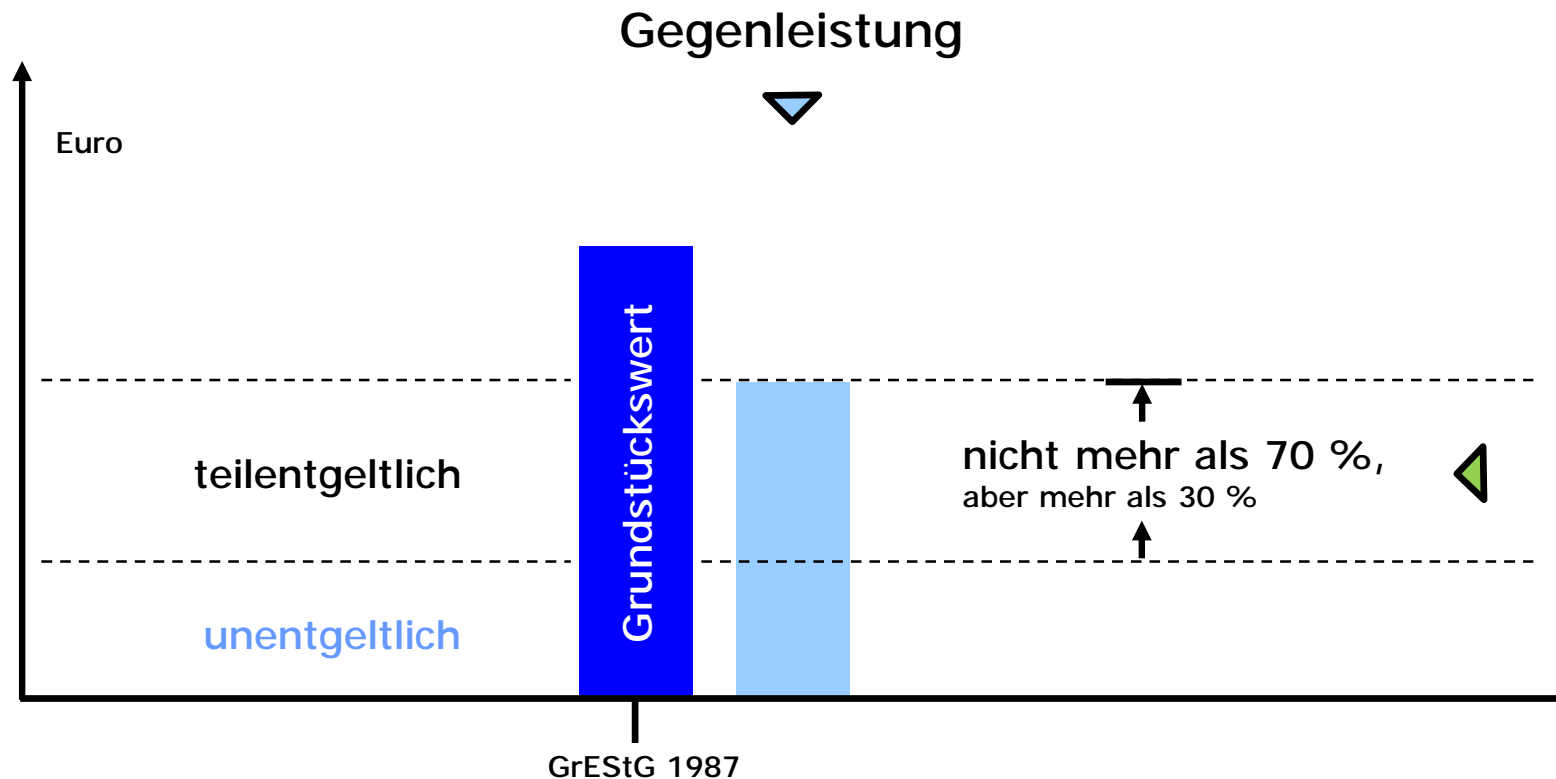
GrESt-TARIF

Wert der Gegenleistung, mindestens Grundstückswert



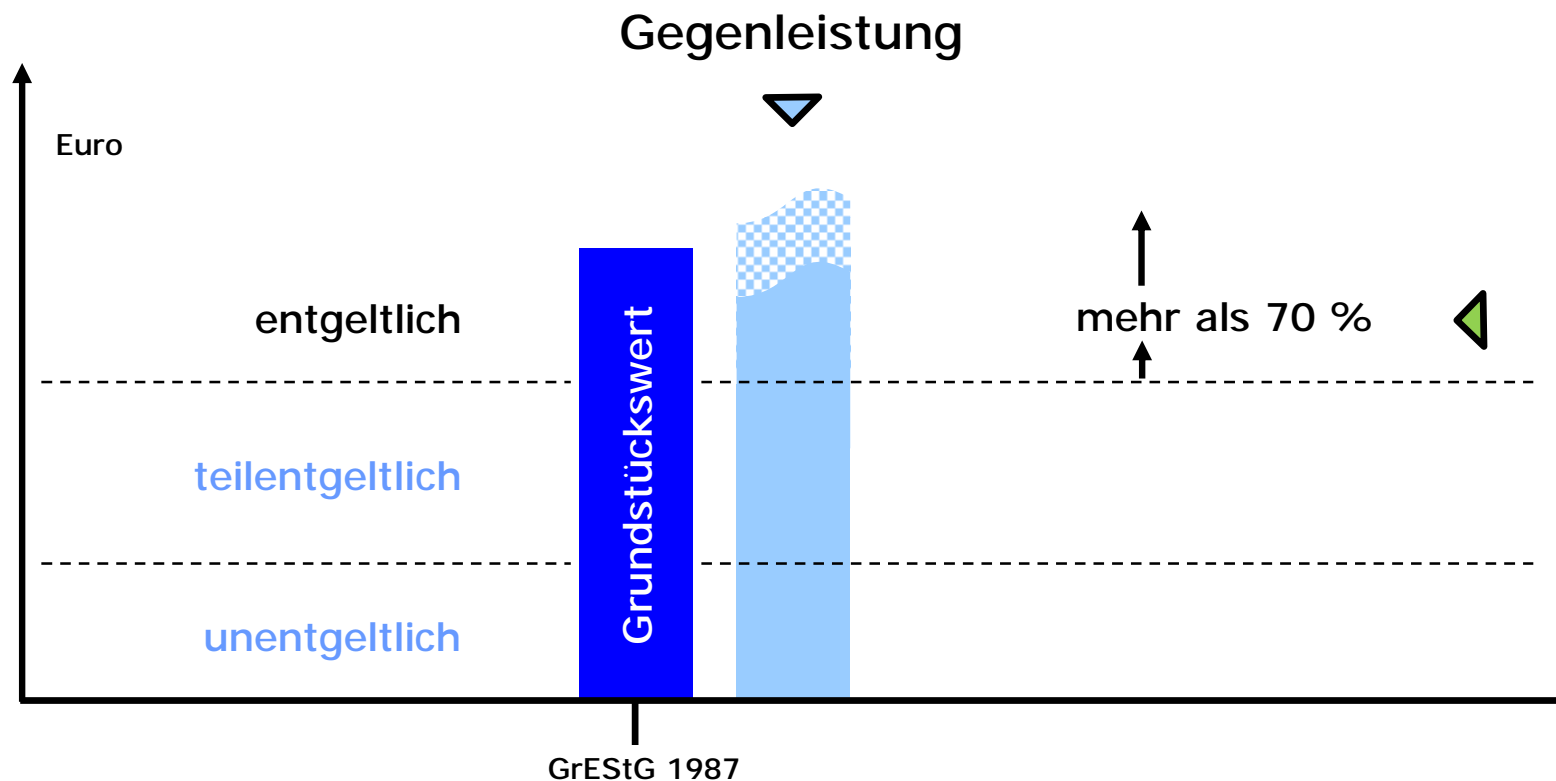
GrESt-TARIF

Wert der Gegenleistung, mindestens Grundstückswert



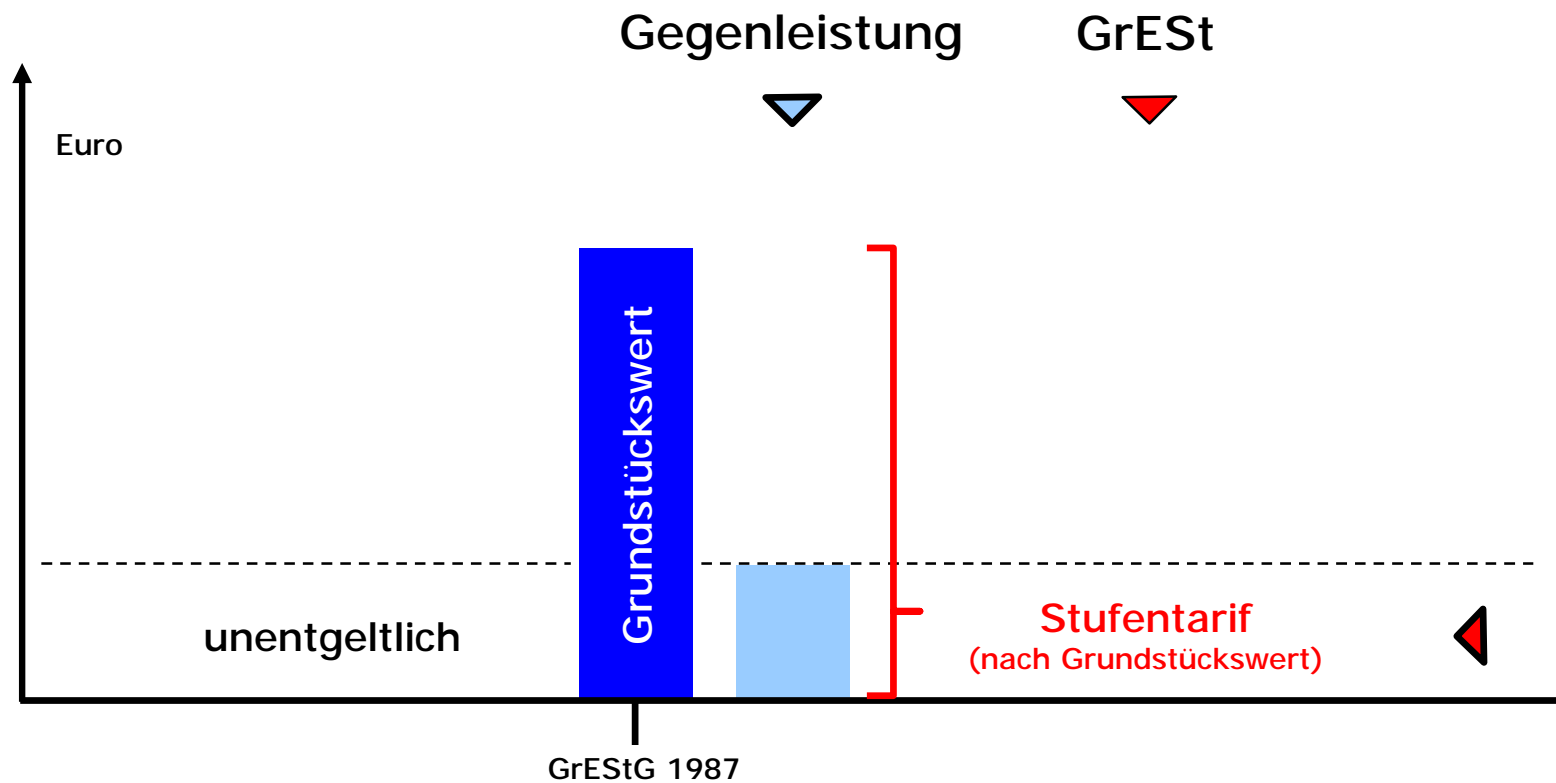
GrESt-TARIF

Wert der Gegenleistung, mindestens Grundstückswert



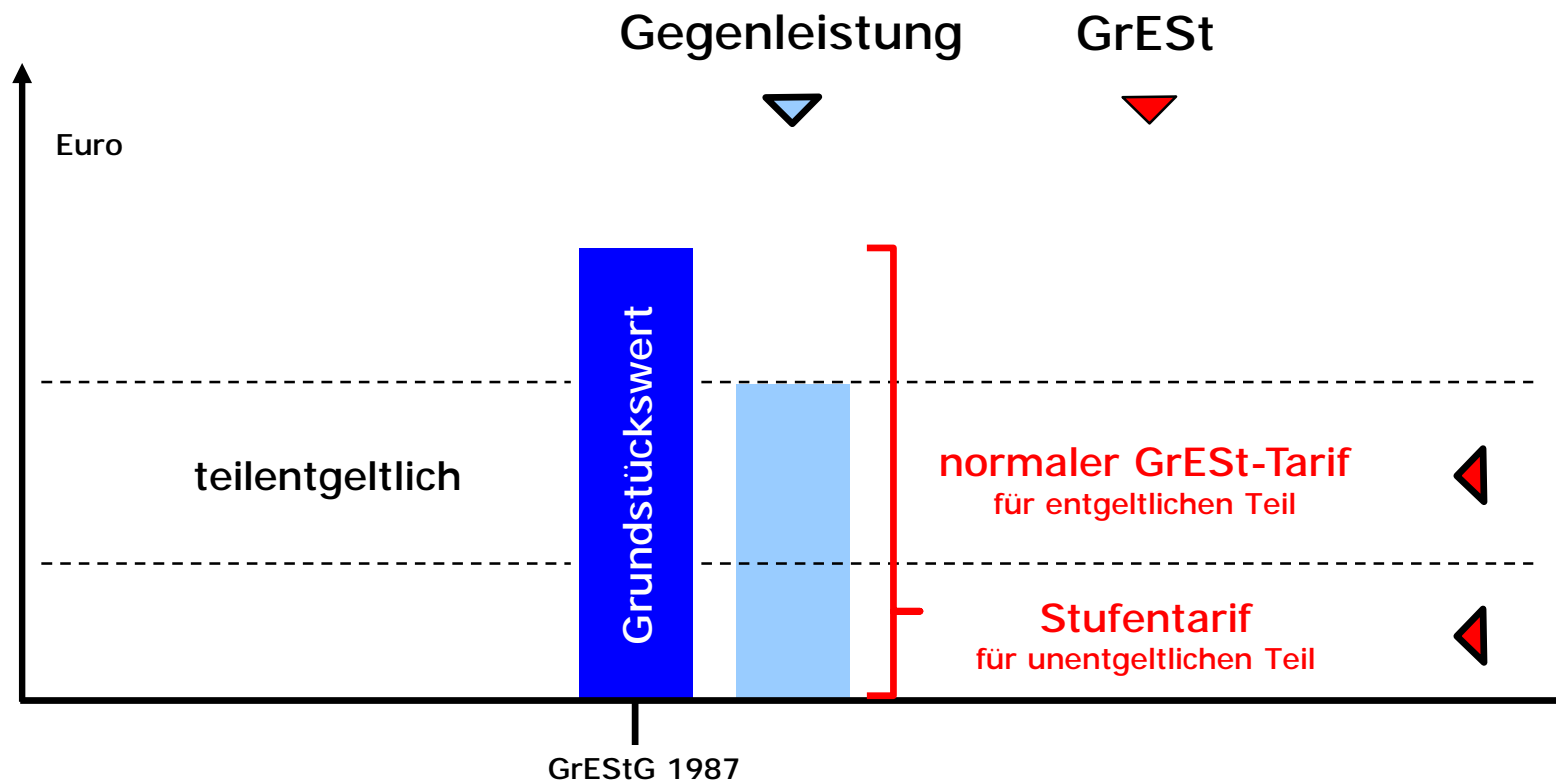
GrESt-TARIF

Steuersatz



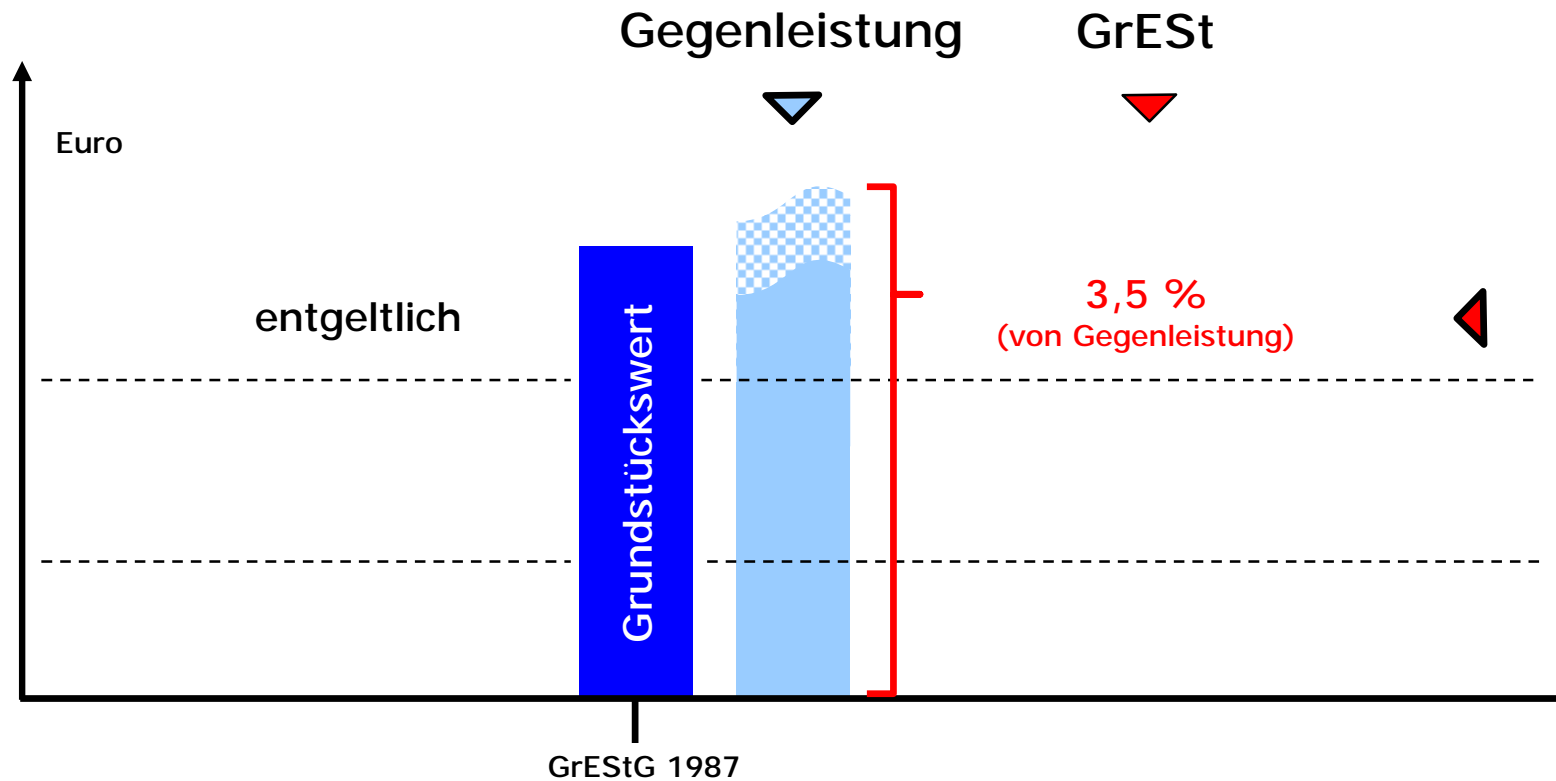
GrESt-TARIF

Steuersatz



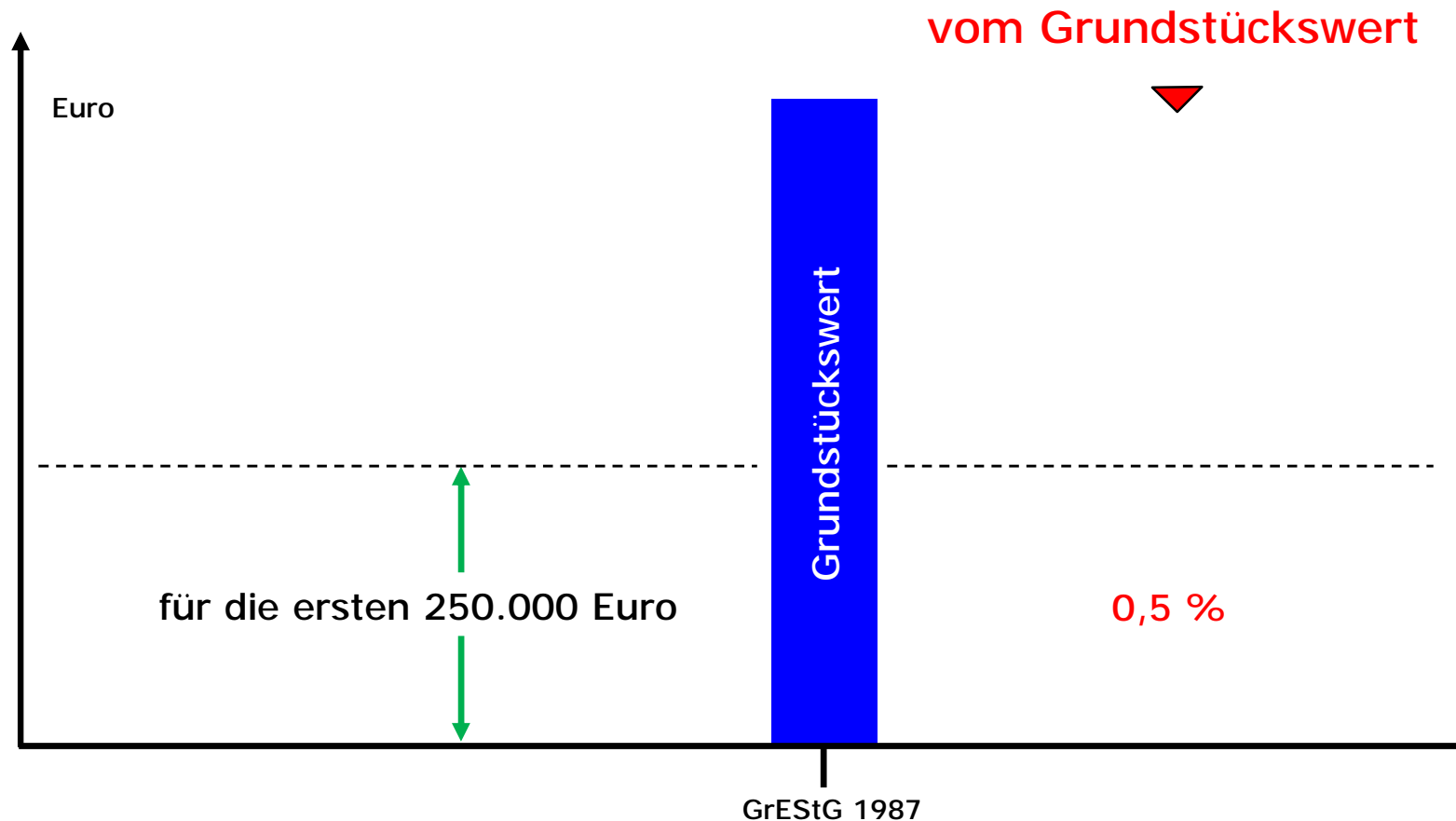
GrESt-TARIF

Steuersatz



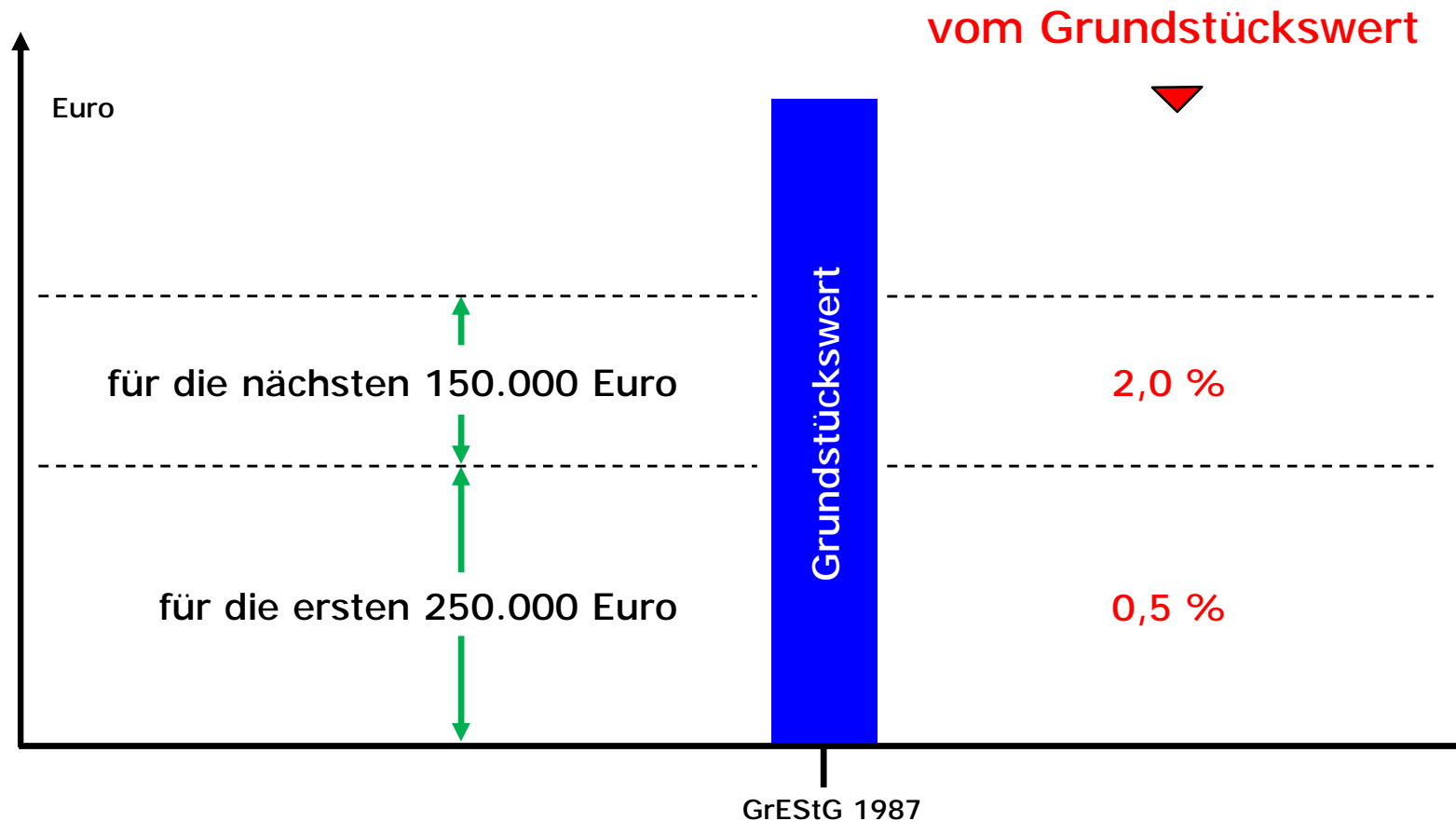
STUFENTARIF

Steuersätze bei unentgeltlichem Erwerb



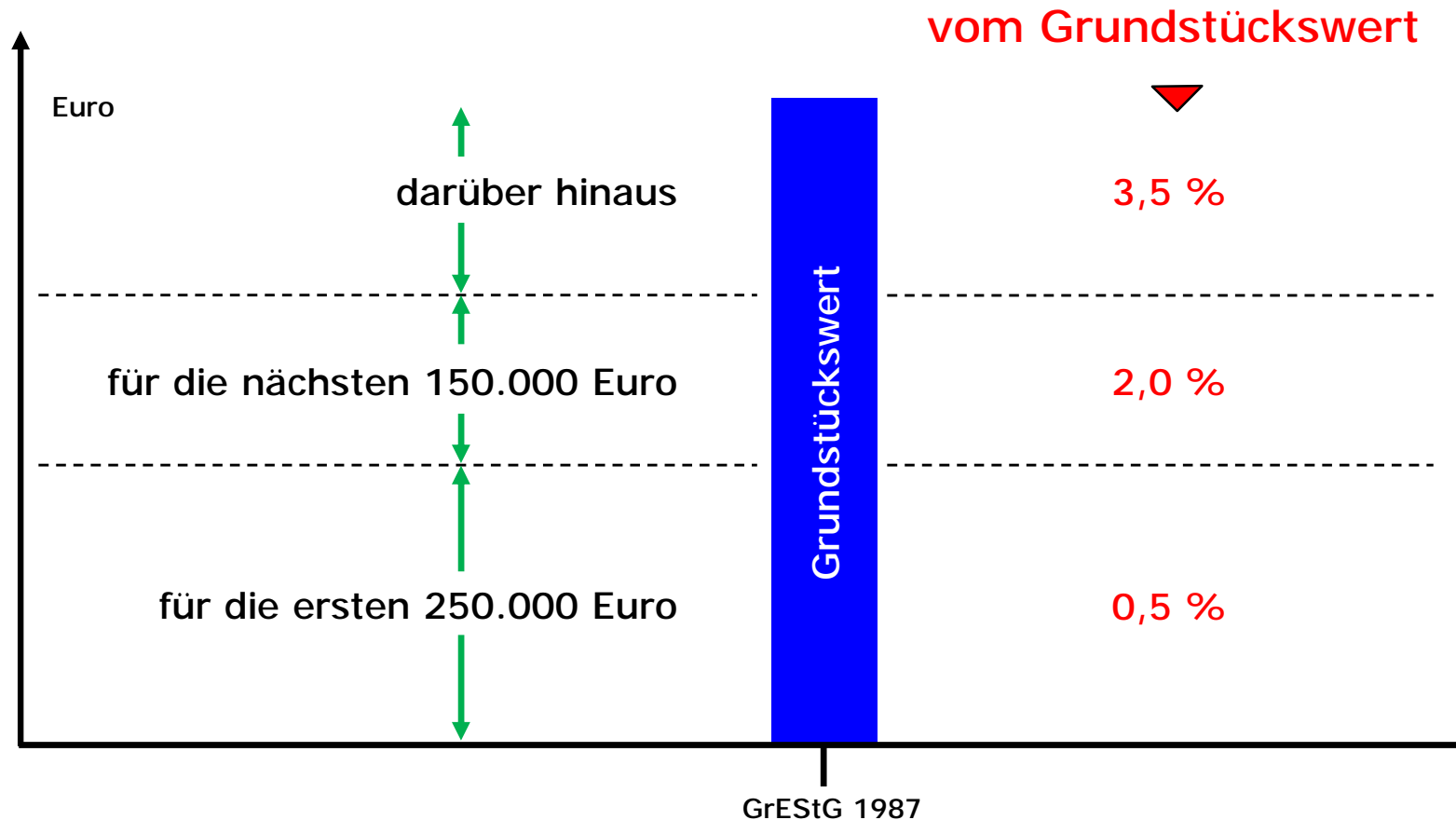
STUFENTARIF

Steuersätze bei unentgeltlichem Erwerb



STUFENTARIF

Steuersätze bei unentgeltlichem Erwerb



GrESt-TARIF

Sonderbestimmungen ad Bemessung

- **Unentgeltlichkeit**
(Fiktion für bestimmte Erwerbsvorgänge)
 - Erwerb durch Erbanfall, durch Vermächtnis, Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs u. a.
 - Erwerb unter Lebenden innerhalb des Familienkreises (§ 26a GGG)
- **Zusammenrechnung**
- **Einheitssatz**
 - bei bestimmten Erwerbsvorgängen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken
 - Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigungen, Umgründungen u. a. m.
- **u. a. m.**