



## **Grunderwerbsteuerliche Behandlung von Unternehmensübergaben im Familienverband**

Im Rahmen einer Betriebsübergabe an die nächste Generation werden zumeist auch Liegenschaften mitübertragen. Vor allem in der Hotellerie und Gastronomie, aber auch in vielen anderen Branchen, können diese einen hohen Vermögenswert darstellen. Deswegen sollten Sie auf eine steuerschonende Übertragung achten und mögliche Freibeträge oder Deckelungen nutzen.

Die Grunderwerbsteuer wird immer dann fällig, wenn eine Immobilie oder ein Grundstück übertragen wird. Erfolgt eine Übertragung im begünstigten Familienbereich, wird für die Berechnung der Grunderwerbsteuer von einer unentgeltlichen Übertragung ausgegangen. Im Wesentlichen fallen unter den begünstigten Familienbereich Ehegatten, Eltern, Kinder, Enkel, Geschwister sowie Nichten und Neffen.

Die Bemessungsgrundlage für unentgeltliche Erwerbe ist, außer bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, der Grundstückswert. Dieser kann entweder durch das Pauschalwertmodell oder anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels ermittelt werden. Zusätzlich kann durch den Steuerpflichtigen ein allfällig geringerer Wert durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden.

Bei einer Übertragung im begünstigten Familienbereich erfolgt die Berechnung der Grunderwerbsteuer mit einem Stufentarif. Die ersten EUR 250.000 werden mit 0,5 %, die nächsten EUR 150.000 mit 2 % und der darüber hinausgehende Grundstückswert wird mit 3,5 % besteuert.

Erfolgt die Übertragung des gesamten Betriebes an die Kinder und hat der Übergeber das 55. Lebensjahr vollendet oder ist er wegen Erwerbsunfähigkeit nicht in der Lage, seinen Betrieb fortzuführen, so sieht das Grunderwerbsteuergesetz zwei Begünstigungen für Grundstücke, die zum übertragenen Betriebsvermögen gehören, vor.

- Zum einen besteht die Möglichkeit, die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuerberechnung um einen Freibetrag iHv EUR 900.000 zu reduzieren.
- Zum anderen beinhaltet das Grunderwerbsteuergesetz als weitere Begünstigung eine Deckelung der nach dem Stufentarif berechneten Steuer mit 0,5 % des Grundstückswertes. Hierbei darf allerdings der Freibetrag iHv EUR 900.000 nicht abgezogen werden.

Wir empfehlen dringend, zeitgerecht vor jeglicher entgeltlicher oder unentgeltlicher Immobilienübertragung eine umfassende Beratung in Anspruch zu nehmen.

Stichwörter: Übergabe, Grunderwerbsteuer, Immobilie, Steuerberater, Liegenschaft

