

## Checkliste zum Thema Steuern rund ums Bauen und Wohnen

Steuerliche Fragen, die sich im Zusammenhang mit dem Raiffeisen Wohn Bausparen und der Wohnraumfinanzierung ergeben, stehen im Mittelpunkt dieses Ratgebers. Die Broschüre soll Ihnen helfen, Ihre steuerlichen Vorteile wahrzunehmen, die Kosten besser abschätzen und eventuell Probleme rechtzeitig erkennen zu können.

Natürlich kann dieser Ratgeber das Gespräch mit Ihrem Steuerberater nicht ersetzen, der Ihre individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse optimal berücksichtigt.

### Die Einkommensteuer

Im Prinzip unterliegt jedes Einkommen einer, wie es im Gesetz heißt, „natürlichen Person“ der Einkommensteuer. Die Höhe der Steuer ist nach dem Einkommen gestaffelt. Wer mehr verdient, muss auch einen höheren Prozentsatz an Steuer zahlen.

#### Folgende Einkünfte sind einkommensteuerpflichtig:

1. Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit (Lohn oder Gehalt eines Arbeitnehmers, Pensionen, Renten etc.)
2. Einkünfte aus selbständiger Arbeit (etwa Honorare eines Arztes)
3. Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb
4. Einkünfte aus der Land- und Forstwirtschaft
5. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
6. Einkünfte aus Kapitalvermögen (Zinsen, Gewinn aus Aktienbesitz)
7. Sonstige Einkünfte

### Die Einhebung der Steuer ist unterschiedlich:

#### Lohnsteuer:

Sie wird dem Arbeitnehmer oder Pensionisten von seinem Arbeitgeber bzw. der Pensionsversicherungsanstalt vom unselbständigen Einkommen abgezogen und direkt an das Finanzamt überwiesen.

#### Einkommensteuer:

Wer Einkünfte aus den Quellen 2 bis 7 bezieht, muss selbst eine Steuererklärung über die Höhe seines Einkommens abgeben. Aufgrund dieser Angaben wird er vom Finanzamt veranlagt, das heißt, er bekommt die Zahlung der Steuer vorgeschrieben. Wenn das Einkommen insgesamt aber unter € 10.000,- jährlich liegt und darin keine lohnsteuerpflichtigen Einkünfte enthalten sind, entfällt die Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung.

#### Steuerabzug:

Bei Einkommen aus Kapitalvermögen wird die Steuer in der Regel durch direkten Abzug der Kapitalertragsteuer von den Zinsen und anderen Kapitalerträgen eingehoben. Siehe Kapitel „Die Kapitalertragsteuer beim Bausparen“.

Für die Festlegung des Steuersatzes werden alle Einkünfte, auch wenn sie aus verschiedenen Quellen stammen, zusammengezählt. Daher müssen auch Lohnsteuerpflichtige eine Einkommensteuererklärung abgeben, wenn sie daneben andere Einkünfte haben. Hier gibt es allerdings eine Freigrenze von € 730,-. Wenn Ihre zusätzlichen jährlichen Einkünfte über diesem Betrag liegen, besteht die Pflicht zur Abgabe der Einkommensteuererklärung. Für Einkünfte zwischen € 620,- und € 2.000,- gilt eine Einschleifregelung. Erst ab € 2.000,- besteht die volle Steuerpflicht.

## Sonderausgaben

Das Einkommensteuergesetz zählt bestimmte private Ausgaben auf, die steuerlich begünstigt werden. Die Aufwendungen dafür werden vom Einkommen einfach abgezogen, die Einkommensteuer ist dann nur mehr für den verringerten Betrag zu zahlen.

Der steuerliche Begriff für solche Aufwendungen heißt Sonderausgaben. Sie sind ausschließlich der privaten Lebensführung zuzurechnen. Hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen gliedern sich die Sonderausgaben in solche, die nur im begrenzten Umfang abzugsfähig sind, und solche, die in vollem Umfang abzugsfähig sind.

### Zu den Sonderausgaben zählen:

- ▶ Bestimmte Renten und dauernde Lasten, die auf besonderen Verpflichtungen beruhen (in unbeschränkter Höhe).
- ▶ Versicherungsprämien für freiwillige Personenversicherungen (innerhalb des Höchstbetrages) für:
  - Kranken- und Unfallversicherungen,
  - Lebensversicherungen (Kapital- oder Rentenversicherung). Ab 1. Juni 1996 abgeschlossene Verträge sind nur mehr absetzbar, wenn eine Rentenversicherung vereinbart wurde;
  - Witwen-, Waisen-, Versorgungs- und Sterbekassen,
  - Pensionskassen und
  - Insassenunfallversicherung.
- ▶ Ausgaben für Wohnraumschaffung und Wohnraumsanierung (innerhalb des Höchstbetrages).
- ▶ Ausgaben für Genussscheine und junge Aktien einschließlich Wohnsparaktien und Wandelschuldverschreibungen zur Förderung des Wohnbaues (innerhalb des Höchstbetrages).
- ▶ Beiträge an gesetzlich anerkannte Kirchen- und Religionsgemeinschaften bis € 100,- jährlich.
- ▶ Steuerberatungskosten (in unbeschränkter Höhe).

### Sonderausgaben für die Wohnraumschaffung

Als Sonderausgaben können Zahlungen berücksichtigt werden, wenn sie geleistet werden als

- ▶ Aufwendungen zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen,
- ▶ Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken zur Schaffung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen,
- ▶ Rückzahlungen von Darlehen, die zur Schaffung von begünstigtem Wohnraum aufgenommen wurden, einschließlich der Zinsen für derartige Darlehen und
- ▶ mindestens achtjährig gebundene Beträge an Bauträger, deren Unternehmensgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist (auch Baukostenzuschüsse für die Errichtung einer Miet- oder Genossenschaftswohnung).

### **Sonderausgaben für die Wohnraumsanierung**

Wie bei der Wohnraumschaffung sind auch bei der Wohnraumsanierung nicht nur die direkten Zahlungen, sondern auch Darlehensrückzahlungen (einschließlich Zinsen) steuerlich begünstigt.

Als Sanierungskosten sind nur Aufwendungen zur Sanierung von schon bisher im Wohnverband gelegentlichem Wohnraum absetzbar; Dachbodenausbauten z. B. sind als Errichtungskosten begünstigt, da zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Für die Sanierung von Wohnraum ist es unwesentlich, unter welchem Rechtstitel eine Wohnung benutzt wird; es sind also auch Aufwendungen für Miet- und Genossenschaftswohnungen absetzbar. Die Sanierung muss jedoch unmittelbar durch den Wohnungsinhaber selbst beauftragt werden. Vom Vermieter getätigte Sanierungsinvestitionen sind nicht absetzbar.

Die Sanierung muss einen Verbesserungsbedarf zur Ursache haben und von befugten Unternehmen durchgeführt werden; reine Materialrechnungen können steuerlich nicht geltend gemacht werden. Im Rahmen der Sanierung unterscheidet man Instandsetzungsaufwendungen (einschließlich Aufwendungen für energiesparende Maßnahmen) und Herstellungsaufwendungen.

Bei der **Instandsetzung** wird bereits Vorhandenes ausgetauscht und dadurch der Nutzwert des Wohnraumes erhöht bzw. die Nutzungsdauer verlängert. Eine wesentliche Verlängerung der Nutzungsdauer liegt beim Austausch aller Türen samt Türstöcken, aller Fenster einschließlich Fensterrahmen, bei der Erneuerung des Daches oder Dachstuhls, der Zwischendecken und Unterböden und auch bei der Erneuerung des Außenverputzes vor. Eine wesentliche Werterhöhung ist gegeben, wenn es sich beim Austausch der Fenster um eine bessere Qualität in Bezug auf den Energieverbrauch und den Lärmschutz handelt; wenn bei Heizungsanlagen eine Verbesserung der Energieausnutzung erzielt wird bzw. wenn Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen erneuert werden.

Ebenso steuerlich begünstigt sind der nachträgliche Einbau von Wärmepumpen und Solaranlagen, die Umstellung auf Fernwärmeversorgung und die Verbesserung des Wärmeschutzes von Außenwänden. Daraus ersieht man, dass energiesparende Maßnahmen den Instandsetzungsaufwendungen zugeordnet sind und deren Voraussetzungen erfüllen müssen.

Laufende Investitionen für Instandhaltung, wie z. B. Reparaturen, Fassadenfärbelungen, Ausbesserungen des Verputzes, Ausmalen und Tapezieren von Räumen, werden nicht als Sonderausgaben anerkannt.

**Herstellungsaufwand** liegt dann vor, wenn werterhöhende Veränderungen an der Bausubstanz vorgenommen werden, ohne dass jedoch die Nutzfläche vergrößert wird, wie z. B. Zusammenlegung von Wohnungen, Ersteinbau von Zentralheizungs- und Aufzugsanlagen, Einbau von Badezimmern und Toiletten, Versetzen von Zwischenwänden. Aufwendungen für eine luxuriöse Wohnungsausstattung können nicht als Sonderausgaben geltend gemacht werden.

### **Die tatsächlichen Möglichkeiten der Geltendmachung von Sonderausgaben**

#### **Die Geltendmachung von Sonderausgaben unterliegt folgenden Beschränkungen:**

- Der Höchstbetrag für Sonderausgaben liegt bei € 2.920,-. Lebt der Steuerpflichtige mit einem nicht einkommensbeziehenden Ehegatten oder mit einem Partner mit mindestens einem Kind in eheähnlicher Gemeinschaft, erhöht sich der Betrag um weitere € 2.920,-. Ab drei Kindern erhöht sich der Höchstbetrag um weitere € 1.460,-.

Dieser Höchstbetrag gilt für Versicherungsprämien, Wohnraumschaffung und -sanierung, Genussscheine und junge Aktien einschließlich Wohnsparaktien und Wandelschuldverschreibungen zur Förderung des Wohnbaues.

- Diese Sonderausgaben sind nur zu einem Viertel steuermindernd absetzbar. Wenn Sie also für eine Lebensversicherung jährlich € 2.920,- an Beiträgen bezahlen, können Sie nur € 730,- absetzen. Zu beachten ist bei der Berechnung der Steuerersparnis auch noch ein Pauschalbetrag von € 60,-, der von den Sonderausgaben abgerechnet wird, da er bereits automatisch bei den Einkünften berücksichtigt wurde.

Bei höheren Einkommen kommt es zu einer einkommensabhängigen Reduzierung des absetzbaren Betrages. Beträgt der Gesamtbetrag der Einkünfte mehr als € 36.400,- im Jahr, so wird der absetzbare Betrag bzw. das Sonderausgabenpauschale bis zu einem Betrag von € 50.900,- (jährliche Einkünfte) linear eingeschliffen (vermindert). Ab jährlichen Einkünften in Höhe von € 50.900,- können keine Sonderausgaben geltend gemacht werden.

**Ausnahme:** Beiträge für die freiwillige Weiterversicherung in der gesetzlichen Pensionsversicherung und für den Nachkauf von Versicherungszeiten in der gesetzlichen Sozialversicherung sind ohne Höchstbetragsbeschränkung in vollem Ausmaß (keine Viertelung) und ohne Kürzung um den Pauschalbetrag steuerwirksam.

Nachstehendes Rechenbeispiel zeigt Ihnen, wie Sie Ihre Steuerersparnis durch Sonderausgaben berechnen können:

Gesamtsumme der Sonderausgaben	€	2.920,-
hievon zu 25 % steuerwirksam	€	730,-
abzüglich Pauschalbetrag	€	-60,-
das steuerpflichtige Einkommen verringert sich um	€	670,-

Dieser Betrag steht Ihnen sozusagen steuerfrei zu. Um die für Sie zutreffende Steuerersparnis auszurechnen, müssen Sie noch Ihren Steuersatz wissen. Diesen entnehmen Sie aus der nachfolgenden Tabelle:

Die Einkommenssteuer beträgt jährlich:

Bei einem Einkommen von	Einkommenssteuer	Steuersatz
€ 10.000,- und darunter	€ 0,-	0%
€ 25.000,-	€ 5.750,-	23%
€ 51.000,-	€ 17.085,-	33,5%

Für Einkommensteile über € 51.000,- beträgt der Steuersatz 50%

Beachten Sie bitte, ob Sie bei der Berechnung alle für Sie vielleicht geltenden Abzugsposten berücksichtigt haben. Wenn Ihr Einkommen knapp oberhalb der Grenze eines Steuersatzes liegt, kann es daher sein, dass letztlich für Teile der Sonderausgaben nur der Steuersatz für die darunterliegenden Einkommensteile in Frage kommt. Erkundigen Sie sich deshalb genau bei der Lohnverrechnungsstelle Ihres Unternehmens oder bei einem Steuerberater.

### Wie können Sie Ihre Sonderausgaben geltend machen?

#### Bei Lohnsteuerpflicht

- Auch Nichtselbständige müssen eine Steuererklärung abgeben (Arbeitnehmerveranlagung). Dazu gibt es das Formular L1 und eine Ausfüllhilfe. Die Sonderausgaben werden mit Eintragung in diesem Formular geltend gemacht.
- Die Arbeitnehmerveranlagung kann auch auf elektronischem Weg eingebracht werden. Dazu muß der Steuerpflichtige über die Homepage des Bundesministeriums für Finanzen ([www.bmf.gv.at](http://www.bmf.gv.at)) einen Antrag auf Erteilung der notwendigen Zugangscodes zu FinanzOnline der Finanzverwaltung stellen. Nachdem die Codes mit Rsa-Brief zugestellt worden sind, ist damit die Online-Verbindung mit dem Finanzcomputer möglich.

- ▶ Das Finanzamt könnte nachträglich Belege verlangen, daher sind Originalbelege 7 Jahre aufzubewahren.
- ▶ Die Arbeitnehmerveranlagung auf Antrag kann innerhalb einer Antragsfrist von 5 Jahren (ab Ende des jeweiligen Kalenderjahres) beantragt werden.
- ▶ Aufgrund Ihres Antrages auf Arbeitnehmerveranlagung berechnet das Finanzamt dann die Steuer unter Berücksichtigung der geltend gemachten Sonderausgaben für das jeweilige Jahr neu. Was Sie zu viel an Steuer bezahlt haben, erhalten Sie vom Finanzamt überwiesen, zu wenig bezahlte Steuer wird nachgefordert.
- ▶ Gleichzeitig mit dem Einkommensteuerbescheid bekommen Sie vom Finanzamt einen Freibetragsbescheid. Dieser besteht aus zwei Teilen, dem eigentlichen Bescheid, auf dem die zustehenden Freibeträge vermerkt sind, und einer Mitteilung für den Arbeitgeber, auf der die Summe der Ihnen im kommenden Jahr pro Monat zustehenden Freibeträge vermerkt ist. Diese Mitteilung übergeben Sie dem Dienstgeber, der die Freibeträge nun bei der laufenden Berechnung Ihres Gehaltes automatisch berücksichtigen kann. Natürlich hat der Freibetragsbescheid für das kommende Jahr nur vorläufigen Charakter. Sie müssen die tatsächlichen Aufwendungen jeweils im Zuge der für dieses Jahr erforderlichen Arbeitnehmerveranlagung nachweisen. Werden Aufwendungen jedoch offensichtlich nur einmal getätigt, wird darüber kein Freibetragsbescheid ausgestellt.
- ▶ Wurde ein Freibetragsbescheid ausgestellt, ist die Arbeitnehmerveranlagung bis 30. September des Folgejahres beim Finanzamt einzureichen.

#### **Bei Einkommensteuerpflicht**

- ▶ Wenn Sie eine Einkommensteuererklärung abgeben müssen, sind die Sonderausgaben ebenfalls in der entsprechenden Spalte der Einkommensteuererklärung anzuführen. Sie werden bei der Berechnung der Steuer für das jeweilige Jahr berücksichtigt.

## **Die Kapitalertragsteuer beim Bausparen**

- ▶ Seit 1. 7. 1996 beträgt die KEST 25 % auf alle Zinserträge. Die Bausparprämie ist steuerfrei; sie ist Steuererstattung und nicht Kapitalertrag. Mit der KEST ist auch eine allfällige zukünftige Erbschaftssteuer abgegolten (Endbesteuerung).
- ▶ Die Anlastung der KEST erfolgt mit dem Zeitpunkt des Zufließens der Kapitalerträge, das ist bei Jahresabschluss, Kündigung, Zuteilung und Übertragung. Die Kapitalertragsteuer wird zum Abrechnungstichtag dem Bausparkonto angelastet, dies ist aus dem Kontoauszug zu ersehen. Schuldner der Kapitalertragsteuer ist der Empfänger der Kapitalerträge (der Bausparer), zum Abzug verpflichtet ist die Bausparkasse.
- ▶ Bei Personen mit geringem Einkommen besteht die Möglichkeit, die Rückerstattung der KEST beim Finanzamt zu beantragen. Es ist jedoch zu beachten, dass die KEST beim Ehepartner eines Alleinverdieners nur so weit erstattet wird, als sie den Alleinverdienerabsetzbetrag übersteigt. Bei den Kindern erfolgt in gleicher Weise eine Aufrechnung mit dem Kinderabsetzbetrag.

## Die Grunderwerbsteuer

Diese Steuer umfasst den Erwerb von Grundstücken oder von grundstücksgleichen Rechten (z. B. Baurecht). Sie wird nicht von der Erbringung einer Leistung oder einer Lieferung, sondern nur vom Wechsel im Grundstückseigentum oder in der wirtschaftlichen Verfügungsmacht erhoben. Dabei ist die Entstehung der Steuerschuld nicht erst an den Vollzug eines Eigentümerwechsels, sondern schon an den ersten rechtserheblichen Vorgang, nämlich an den Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes (Vertrag), gebunden. Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung zu berechnen oder, wenn eine solche nicht vorhanden ist, vom Einheitswert. Das Grunderwerbsteuergesetz 1987 sieht einen Normalsatz von 3,5 %, beim Grunderwerb von nahen Verwandten oder vom Ehegatten einen Steuersatz von 2 % vor. Das Gesetz macht einige wenige Ausnahmen bei der Besteuerung.

### **Grunderwerbsteuerfrei sind:**

- ▶ Bagatellerwerb (bis € 1.100,-).
- ▶ Grundstückserwerb von Todes wegen und Schenkungen unter Lebenden. (Diese Erwerbe werden vom Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz erfasst.)
- ▶ Erwerb eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks durch Miterben zur Teilung des Nachlasses.
- ▶ Erwerbsvorgänge im Zusammenhang mit Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahren.
- ▶ Erwerb eines Grundstücks bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland.

Steuerschuldner sind gemäß § 9 des Grunderwerbsteuergesetzes die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen, also der bisherige Eigentümer und der Erwerber (Haftung zur ungeteilten Hand). Der Erwerbsvorgang ist unter Vorlage des Kaufvertrages beim Finanzamt anzuzeigen. Die Frist für die Anzeige des Erwerbsvorganges beim Finanzamt läuft bis zum 15. Tage des zweitfolgenden Monats ab Vertragsabschluss, d. h. sie endet 6–10 Wochen nach Vertragsabschluss. Nach Begleichung der vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer stellt das Finanzamt die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung aus, die wiederum eine der Voraussetzungen für die Verbücherung des Vertrages im Grundbuch ist. Seit 1. Juli 1995 sind Rechtsanwälte und Notare befugt, die Grunderwerbsteuer selbst zu berechnen und eine diesbezügliche Erklärung beim Grundbuchgericht vorzulegen (Selbstberechnungserklärung). Diese enthält die Bestätigung, dass die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr bezahlt wurden. Diese Vorgangsweise ermöglicht eine schnellere Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch.

### **Einheitswert**

Die Vorschriften des Bewertungsgesetzes bilden die Basis für eine gleichmäßige und objektive Bewertung von Vermögenswerten und Schulden. Die so ermittelten Werte sind die Grundlage für die Besteuerung in anderen Gesetzen, sofern in diesen keine speziellen Bewertungsregeln enthalten sind. Der Einheitswert der Liegenschaft wird vom örtlich zuständigen Finanzamt festgestellt und der Einheitswertbescheid an den Steuerpflichtigen versandt. Dieser gibt nie den eigentlichen Verkehrswert einer Liegenschaft an.

## Erbschafts- und Schenkungssteuer

### Erbschaftssteuer

Die Erbschaftssteuer richtet sich nach dem Verwandtschaftsgrad des Erben zum Erblasser und nach der Höhe des Erwerbes. Die gleiche Regelung gilt für die Schenkungssteuer. Danach werden fünf Steuerklassen unterschieden.

#### Steuerklasse I:

Dazu zählen der Ehegatte und die Kinder, und zwar sowohl eheliche als auch uneheliche Kinder, Stiefkinder und die an Kindes Statt angenommenen Personen.

#### Steuerklasse II:

Enkelkinder und deren Nachkommen.

#### Steuerklasse III:

Eltern sowie deren Vorfahren, die Stiefeltern und die voll- und halbbürtigen Geschwister.

#### Steuerklasse IV:

Nichten und Neffen, die Schwiegerkinder und die Schwiegereltern.

#### Steuerklasse V:

Alle übrigen Erwerber.

Je nach Steuerklasse und Höhe des ererbten Wertbetrages verändert sich der Prozentsatz der zu entrichtenden Steuer. Die Steuer beträgt zum Beispiel zwischen 2 % (bis € 7.300,- in Steuerklasse I) und 26 % (bei € 73.000,- in Steuerklasse V). Der höchste Steuersatz liegt bei 60 %.

Beim Erwerb von Liegenschaften gibt es einen Zuschlag. Er beträgt bei nahen Angehörigen 2 %, bei allen anderen Personen 3,5 % des Grundstückswertes. Dies gilt ebenfalls für die Schenkungssteuer.

#### Bei der Berechnung der Steuer bleibt bei jedem Erwerb steuerfrei:

- ▶ Für Personen der Steuerklasse I und II ein Betrag von € 2.200,-; Hausrat zur Gänze; andere bewegliche Gegenstände (z. B. Auto) bis € 1.460,-.
- ▶ Für Personen der Steuerklasse III und IV ein Betrag von € 440,-; andere bewegliche Gegenstände bis € 600,-.
- ▶ Für Personen der Steuerklasse V ein Betrag von € 110,-.

Wertpapiere sowie Spar- und andere Bankguthaben sind von der Erbschaftssteuer befreit, da dem Verstorbenen von den Zinsen bereits die Kapitalertragsteuer abgezogen wurde (Endbesteuerung).

### Schenkungssteuer

- ▶ Die obigen Ausführungen und auch die Steuerklassen gelten ebenfalls für die Schenkungssteuer. Eine Ausnahme bilden Wertpapiere, Spar- und Bankguthaben, die im Falle einer abgezogenen Kapitalertragsteuer nur von der Erbschafts-, aber nicht von der Schenkungssteuer befreit sind.

- ▶ Sämtliche Zuwendungen eines Elternteiles an ein Kind, die innerhalb von zehn Jahren den Freibetrag von € 2.200,- übersteigen, sind schenkungssteuerpflichtig. Nachdem dieser Freibetrag jedoch auch für Geschenknnehmer der Steuerklasse II (Enkelkinder) anzuwenden ist, kann ein Kind bzw. Enkelkind von seinen insgesamt sechs denkbaren Geschenkgebern (Vater, Mutter, Großväter, Großmütter) innerhalb von zehn Jahren sechs schenkungssteuerfreie Zuwendungen von je € 2.200,- erhalten. Schenkungen zwischen Ehegatten sind zusätzlich steuerfrei, soweit der Wert € 7.300,- nicht übersteigt.
- ▶ Überschreiten die jeweiligen Zuwendungen innerhalb der 10-Jahres-Frist die Freibeträge, so beträgt die Schenkungssteuer bis einschließlich € 7.300,- 2 % für die Steuerklasse I und 4 % für die Steuerklasse II, bis einschließlich € 14.600,- 2,5 % für die Steuerklasse I und 5 % für die Steuerklasse II.
- ▶ Bei Eintritt der Schenkungssteuerpflicht muss entweder vom Geschenkgeber oder vom Geschenknnehmer die Schenkung innerhalb von drei Monaten bei sonstigen Säumnisfolgen dem Finanzamt angezeigt werden.
- ▶ Der Schenkungssteuer unterliegen grundsätzlich auch Schenkungen von Grundstücken bzw. Grundstücksanteilen (siehe Erbschaftssteuer).

**Ausnahme:** Eine wesentliche Ausnahme dazu gibt es aber bei Grundstücksschenkungen zwischen Ehegatten, wenn folgende Voraussetzungen zutreffen:

- ▶ Die Schenkung erfolgt zum Zweck der gleichzeitigen Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte, die zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Ehegatten dient.
- ▶ Die Wohnnutzfläche darf 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- ▶ Innerhalb von drei Monaten ab Übergabe müssen Rechte an der bisherigen Ehwohnung aufgegeben und die neue Wohnstätte bezogen werden. Wird die Wohnstätte erst errichtet, so muss sie innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung, längstens innerhalb von acht Jahren nach vertraglicher Begründung des Miteigentums bezogen werden.
- ▶ Die angeschaffte oder errichtete Wohnstätte muss ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse die folgenden fünf Jahre zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses benützt werden.

## Grundsteuer

Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer ist der Einheitswert einer Liegenschaft. Bei der Berechnung der Grundsteuer geht man von einer Steuermesszahl aus. Diese beträgt derzeit bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben für die ersten € 3.650,- des Einheitswertes 1,6 ‰, darüber 2 ‰, bei Grundstücken allgemein 2 ‰. Diese Steuermesszahl ermäßigt sich jedoch z. B. bei Einfamilienhäusern auf 0,5 ‰ für die ersten € 3.650,-, darüber 1 ‰. Die jährliche Grundsteuer wird von der Gemeinde festgelegt und berechnet sich je nach Gemeinde mit einem bestimmten Prozentsatz (Hebesatz) des Steuermessbetrages. Der Hebesatz wird von der Gemeinde festgesetzt.

**Vielen Dank für Ihr Interesse an Raiffeisen Wohn Bausparen. Unser Gesamtangebot an Checklisten, ausgesuchte Bücher-Tipps für weitere Informationen und den Messebonus mit ermäßigten Eintrittskarten für einzelne Fachmessen finden Sie im Internet unter [www.wohnbausparen.at](http://www.wohnbausparen.at)**