

Übertragung Eigentum an Superädifikat

Die Übertragung des Eigentums an einem Superädifikat (Bauwerk auf fremdem Grund) in Österreich unterliegt der **Grunderwerbsteuer (GrESt)**, da es sich steuerlich um den Erwerb eines grundstücksgleichen Rechts handelt. Die Höhe der Steuer hängt davon ab, ob die Übertragung entgeltlich (Verkauf) oder unentgeltlich (Schenkung/Erbschaft) erfolgt.

Hier sind die Details zur Grunderwerbsteuer bei Superädifikaten:

1. Bemessungsgrundlage

- **Entgeltlicher Erwerb (Kauf):** Die Grunderwerbsteuer berechnet sich grundsätzlich vom **Wert der Gegenleistung** (Kaufpreis inklusive übernommener Schulden/Lasten).
- **Unentgeltlicher Erwerb (Schenkung/Erbschaft):** Die Steuer berechnet sich vom **Grundstückswert**.

2. Steuersätze

- **Allgemeiner Steuersatz:** 3,5 % der Bemessungsgrundlage.

3. Besonderheiten

- **Kein Grundbuchseigentum:** Ein Superädifikat ist kein klassisches Eigentum im Grundbuch. Die Übertragung erfolgt zivilrechtlich oft durch Übergabe, grundbücherlich wird meist nur eine Urkunde hinterlegt. Dennoch ist der Vorgang steuerpflichtig.
- **"Superädifikatseigenschaft":** Es muss sich zwingend um ein Bauwerk handeln, das in **Absicht der vorübergehenden Nutzung** errichtet wurde (§ 435 ABGB). Fehlt diese Absicht (z.B. ein festes Haus auf elterlichem Grund ohne Pachtvertrag), wird es als unselbständiger Bestandteil des Grundstücks gewertet, was zu einer höheren Steuerlast führen kann.
- **Immobilienvertragssteuer (ImmoESt):** Für den Verkäufer kann neben der Grunderwerbsteuer für den Käufer auch eine Immobilienvertragssteuer (30 % vom Veräußerungsgewinn) anfallen.
- **Eintragungsgebühr:** Für die Eintragung/Hinterlegung im Grundbuch (Urkundensammlung) fällt in der Regel eine Grundbucheintragungsgebühr von **1,1 %** an.