

## ÄNDERUNG

GRUNDERWERB-  
STEUER NEU

Die Einnahme von Steuern dient jedem Staat als eine der wichtigsten Geldquellen überhaupt. Auch die Grunderwerbsteuer gehört dazu und steht in letzter Zeit im medialen Fokus. Grund dafür ist das aktuelle Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 27.11.2012, mit dem dieser die Bemessung der Grunderwerbsteuer auf Basis veralteter Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt hat. Der Beitrag gibt einen kurzen Überblick über die geltende österreichische Rechtslage betreffend die Grunderwerbsteuer und die gerichtlich gebotene Gesetzesänderung.

**GESETZLICHE GRUNDLAGE.** Die Rechtsgrundlage für die Grunderwerbsteuer (GrESt) bildet das Grunderwerbsteuergesetz aus dem Jahr 1987 in aktueller Fassung. Die Einnahmen dieser Steuern werden zwischen dem Bund und den Gemeinden geteilt.

**GEGENSTAND DER BESTEUERUNG.** Den Gegenstand der GrESt bilden die Erwerbsvorgänge an den inländischen Grundstücken. Nicht das Grundstück an sich wird besteuert, sondern der Erwerbsvorgang. Die GrESt ist, je nachdem, ob es sich um einen entgeltlichen oder unent-

geltlichen Erwerbsvorgang handelt, vom Wert der Gegenleistung abhängig. Dies ist beispielsweise der durch den Käufer erbrachte Kaufpreis oder bemisst sich bei jenen Erwerbsvorgängen, denen keine Gegenleistung zugrunde liegt – wie insbesondere (nicht gemischte) Schenkung – grundsätzlich nach dem dreifachen Einheitswert.

**DISKREPANZ DER BESTEUERUNG.** In der Besteuerungspraxis führt dies dazu, dass, abhängig vom gewählten Erwerbsvorgang, die GrESt entweder vom tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks oder auf Basis

des Einheitswertes (bzw. eines Vielfachen) berechnet wird. Daraus resultiert, dass bei entgeltlichen Rechtsgeschäften die GrESt grundsätzlich 3,5% von der Gegenleistung (bei entgeltlichen Erwerbsvorgängen zwischen nahen Angehörigen 2% von der Gegenleistung) beträgt. Bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen – Schenkungen und Erbschaften von Grundstücken und landwirtschaftliche Übergaben – wird als Bemessungsgrundlage grundsätzlich der dreifache Einheitswert herangezogen.

**VERALTETE EINHEITSWERTE.** Das Problem dabei ist, dass der Einheitswert

schon seit Jahren nicht angepasst wurde. Das führt in der Praxis oft zu unterschiedlichen und unsachgemäßen Ergebnissen. Das hat auch der VfGH erkannt und in einem Anlassfall die Bestimmung des § 6 des Grunderwerbsteuergesetzes für verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber bis zum 31.05.2014 Zeit für Novellierungen gegeben.

**VFGH-ERKENNTNIS:** Hintergrund und Forderungen an den Gesetzgeber: Einheitswerte. Der VfGH geht davon aus, dass das Abstellen auf überholte, als Zufallswerte anzusehende Einheitswerte für die Ermittlung sachlich gerechtfertigter Bemessungsgrundlagen nicht geeignet ist. Die derzeit gültigen Grundstücks-Einheitswerte wurden zuletzt in der „Hauptfeststellung“ 1973 festgelegt und seither nicht mehr angepasst. Eine Vergleichsrechnung des Finanzministeriums aus dem Jahr 2007 ergab, dass im Extremfall der Verkehrswert eines Grundstücks als die für Steuern herangezogene Bemessungsgrundlage 510 Prozent des dreifachen Einheitswertes ausmacht. Andererseits gibt es aber Grundstücke, bei denen der Einheitswert höher ist als der Verkehrswert. Es fehlt die sachliche Rechtfertigung für die differenzierte Behandlung von verschiedenen Arten des Grundstückserwerbs.

**BEDENKEN DES VFGH.** Der VfGH hat wiederholt festgestellt, dass sich seine Bedenken nicht gegen das System der Einheitsbewertung von Liegenschaften an sich richten, sondern gegen den Umstand,

dass die historischen Einheitswerte mit den aktuellen Verkehrswerten in keinem vorhersehbaren Verhältnis mehr stehen. Verfassungsrechtlich bedenklich ist hierbei, dass für bestimmte Tatbestände diese „zufälligen“ Einheitswerte zu Grunde gelegt werden, bei anderen Tatbeständen aber auf den aktuellen Verkehrswert abgestellt wird. Eine Differenzierung der verschiedenen Erwerbsvorgänge aus sachlichen Gründen ist zwar nicht verfassungswidrig, jedoch sollte dabei die Bemessungsgrundlage sachlich unbedenklich sein. Auch eine Sonderstellung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist unbedenklich, wenn das Verfahren zur Ermittlung des Wertes sachgerecht ist.

**SACHLICHE RECHTFERTIGUNG.** Der Gesetzgeber nennt als sachliche Rechtfertigung für die Differenzierung zwischen der Heranziehung des Einheitswertes und dem tatsächlichen Wert als Bemessungsgrundlage, unter anderem, verwaltungsökonomische Überlegungen und macht geltend, dass die Aktualisierung der Einheitswerte mit viel Aufwand und Kosten verbunden ist.

**KONSEQUENZEN.** Zu diesem Argument hält der VfGH in seinem bereits erwähnten Erkenntnis fest, dass die Aktualisierung der Einheitswerte nicht unterlassen werden darf, da dies zu Unstimmigkeiten und Verwerfungen im Steuersystem führt. Dieser Umstand kann nicht aus Gründen der Verwaltungsökonomie gerechtfertigt werden, und der VfGH räumt dem Gesetzgeber daher bis 31.05.2014

Zeit ein, die Bemessungsgrundlage neu zu gestalten.

**AUSBLICK.** Es bleibt spannend und ist abzuwarten, wie der Gesetzgeber § 6 des Grunderwerbsteuergesetzes neu gestalten wird. Aufgrund des erwähnten VfGH-Erkenntnisses wird freilich empfohlen, geplante Grundstückstransaktionen ehestmöglich durchzuführen und die zugehörigen grundbuchgerichtlichen Anträge zu stellen. ■



## DIE AUTOREN

Dr. Stephan R. Eberhardt ist Rechtsanwalt (RAK Wien; RAK Nürnberg) und Head of Real Estate bei LANSKY, GANZGER + partner Rechtsanwälte GmbH. Er ist auf Immobilienrecht und Immobiliensteuerrecht spezialisiert.

(eberhardt@lansky.at)

Mag. Osai Amiri ist Rechtsanwaltsanwältin bei LANSKY, GANZGER + partner Rechtsanwälte GmbH. Sie ist auf Fremden- und Staatsbürgerschaftsrecht sowie auf Immobilienrecht spezialisiert.

(amiri@lansky.at)