



Grant Thornton Unitreu

News. Steuern. April 2014

Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes gemäß dem Entwurf zum Budgetbegleitgesetz 2014 – BudBG 2014



Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG)

Während die vom Verfassungsgerichtshof (VfGH) im Jahr 2011 ausgesprochene Verfassungswidrigkeit der Bemessungsgrundlage in Fällen der Übertragung ohne Gegenleistung bei der Grundbuchseintragungsgebühr bereits im Jahr 2012 saniert wurde, schöpfte der Gesetzgeber beim Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) die vom VfGH gesetzte Reparaturfrist fast völlig aus – was sich u.a. in verkürzten Begutachtungsfristen niederschlägt.

Im Jahr 2011 gelangte der VfGH zur Auffassung, dass die Anknüpfung der Bemessungsgrundlage für Übertragungen ohne Gegenleistung an die veralteten (3fachen) Einheitswerte verfassungswidrig sei und begründete dies mit der sachlich nicht gerechtfertigten unterschiedlichen Behandlung verschiedener Transaktionen, einerseits mit dem Verkehrswert (= Gegenleistung), andererseits mit den

veralteten Einheitswerten (rund 10-25 % des Verkehrswertes).

Der vorliegende Gesetzesentwurf des BudBG 2014 sieht unverändert vor, dass die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen ist, wobei für bestimmte Erwerbsvorgänge eine begünstigte Besteuerung mit dem dreifachen Einheitswert, maximal mit 30 % des gemeinen Wertes (= Verkehrswert), analog der bereits umgesetzten Regelung im Gerichtsgebührengesetz (§ 26 GGG betreffend die Grundbuchseintragungsgebühren), vorgesehen ist.

Die begünstigte Besteuerung ist vom Anwendungsbereich relativ weit gefasst und umfasst insbesondere Übertragungen an Ehegatten (eingetragene Partner) während aufrechter Ehe oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe, weiters Übertragungen an im Hausverband lebende

Lebensgefährten, an Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie, an Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner, an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers. Weiters für Erwerbe durch Erbanfall, Vermächtnis oder Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches vom o.g. Personenkreis, sowie bei Anteilsvereinigung (wenn alle Anteile einer Gesellschaft vereinigt werden oder alle Anteile einer Gesellschaft übergehen). Für Erwerbsvorgänge betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist in den o.g. Fällen (insbes auch für bäuerliche Übergabsverträge) der einfache Einheitswert vorgesehen. Die Steuersatzbegünstigung von 2 % wird ebenfalls auf den nunmehr erweiterten Familienverband angewendet.

Zu beachten ist, dass die Begünstigungen unabhängig von der Art der Übertragung Anwendung finden, das bedeutet, dass der dreifache (bzw. einfache) Einheitswert

auch in Fällen von entgeltlichen Liegenschaftsübertragungen im o.g. begünstigten Familienkreis sowie in Fällen der Anteilsvereinigung zur Anwendung kommt. Dies erlaubt diverse Gestaltungsvarianten, wie z.B. einen ertragsteuerlichen „Step-up“ (Aufwertung von Liegenschaften) durch entgeltliche Veräußerungen bei relativ moderater Verkehrsteuerbelastung im Familienverband (unter Beachtung der gleichzeitig anfallenden Immobilienertragsteuer, die bei Altvermögen 3,5 % des Verkaufspreises beträgt).

In allen anderen Fällen der Übertragung ohne Gegenleistung bzw. wenn die Gegenleistung geringer als der gemeine Wert ist, gilt als Bemessungsgrundlage der gemeine Wert (z.B. Erbschaften oder Schenkungen an Personen außerhalb des Familienkreises; bestimmte Umgründungen, die nicht unter das UmgrStG fallen – hier kam es zu keiner Vereinheitlichung der Bestimmungen des GrEStG und des GGG). Die Höhe des Verkehrswertes ist in diesen Fällen

dem Finanzamt gegenüber glaubhaft zu machen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen (z.B. durch Schätzgutachten, den Kaufpreis, falls das Grundstück kurz vor der Übertragung gekauft wurde, oder vergleichbare Käufe in der näheren Umgebung).

Die Befreiungsbestimmung für unentgeltliche Betriebsübertragungen im Familienverband („Betriebsfreibetrag“) bis zu einem Wert von EUR 365.000,00, soll nun auch auf entgeltliche Erwerbsvorgänge im Familienverband erweitert werden. Gleiches gilt für die Befreiungsbestimmung betreffend die Übertragung von Grundstücken unter Lebenden durch Ehegatten unmittelbar zum Zweck der gleichzeitigen Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte mit höchstens 150 m² zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Ehegatten.

Die Bestimmungen des BudBG 2014 sind auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Mai 2014 verwirklicht werden oder für

die die Steuerschuld nach diesem Zeitpunkt entsteht (z.B. bei Erbschaften im Zeitpunkt der Rechtskraft der Einantwortung). Entsteht für einen vor dem 1. Juni 2014 verwirklichten, steuerbefreiten Erwerbsvorgang die Steuerschuld oder ein Erhebungsgrund für die Steuer nach dem 31. Mai 2014, soll bereits die neue Rechtslage anzuwenden sein. Gleiches gilt, wenn ein Erblasser vor dem 1. Juni 2014 verstorben ist und die Steuerschuld nach dem 31. Mai 2014 entsteht. In diesen Fällen wird dem Steuerschuldner allerdings die Möglichkeit eingeräumt, die Besteuerung nach der Rechtslage vor Inkrafttreten des BudBG 2014 zu erklären. Damit soll sichergestellt werden, dass in jenen Fällen, in denen der Besteuerungstatbestand schon verwirklicht wurde, allerdings die Steuerschuld noch nicht entstanden ist, die günstigere Besteuerung zur Anwendung kommt. Für land- und forstwirtschaftliche Erwerbsvorgänge sind gesonderte Inkrafttretens- und Übergangsvorschriften zu beachten (im Wesentlichen gilt hier als Stichtag der 31. Dezember 2014).





Empfehlung

Für Übertragungen im erweiterten Familienverband empfiehlt es sich insbesondere dann mit der Vermögensübertragung bis zum 1. Juni 2014 zuzuwarten, wenn es sich um entgeltliche Vermögensübertragungen iSd Grunderwerbsteuergesetzes handelt, da in diesen Fällen anstelle des idR substantiell höheren Kaufpreises der dreifache Einheitswert zur Anwendung kommt. Gleiches gilt für Veräußerungen oder Übertragungen an Personen aus dem Familienverband, die nach der alten Gesetzeslage nicht unter den begünstigten Familienkreis subsumiert wurden (insbesondere Lebensgefährten mit gemeinsamem Hauptwohnsitz; alle Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie; Ehegatten von Stief-, Wahl- oder Pflegekinder; Geschwister, Nichten oder

Neffen), da auf diese in Hinkunft der begünstigte Steuersatz von 2 % anzuwenden ist.

Interessante Gestaltungsmöglichkeiten ergeben sich insbesondere im Familienverband, wenn es sich bei Gebäuden um ertragsteuerliches Altvermögen handelt. Hier wäre mit geringen Kosten ein ertragsteuerlicher „step-up“ möglich. Den höheren Abschreibungen (im Rahmen der Einkunftsermittlung aus Vermietung und Verpachtung) stünde eine relativ geringe Immobilienertragsteuer von 3,5 % des Verkehrswertes (= Verkaufspreises) gegenüber.

Für alle geplanten unentgeltlichen Erwerbe, die in Zukunft nicht mehr dem dreifachen Einheitswert unterliegen (insbesondere Schenkungen außerhalb des begünstigten

Familienverbandes) empfiehlt sich eine rasche Umsetzung noch vor dem 1. Juni 2014. Bei Erbschaften von Personen, die nicht zum begünstigten Familienkreis gehören, sollte in Übergangsfällen insbesondere von der Wahlmöglichkeit zur Besteuerung nach der alten Gesetzeslage Gebrauch gemacht werden.

Fraglich ist jedoch, ob die Neufassung den Vorgaben des Verfassungsgerichtshofes entspricht. Erste Zweifel wurden in der Literatur bereits geäußert. Eine Änderung des Entwurfes vor Gesetzwerdung wäre somit noch möglich und abzuwarten.

MMag. Manfred Guzy
manfred.guzy@at.gt.com
T +43 1 26 262-49



[zurück zur Übersicht](#)

Impressum:

Herausgeber:

Grant Thornton Unitreu GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
Rivergate
Handelskai 92, Gate 2, 7A
A-1200 Wien
www.grantthornton.at

Für den Inhalt verantwortlich:

MMag. Manfred Guzy

Grafik:

Stefanie Schwaiger, B.Sc.

©2014 Grant Thornton Unitreu GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Alle Rechte vorbehalten.

Die Informationen in dieser Publikation sind allgemeiner Art und sind nicht auf die individuelle Situation einer natürlichen oder juristischen Person abgestimmt. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir keine Haftung dafür übernehmen, dass diese Informationen so zutreffend sind, wie sie dies zum Zeitpunkt ihres Eingangs waren oder dass sie dies auch in Zukunft sein werden. Die Informationen haben lediglich den Zweck, Sie für die jeweilige Problematik zu sensibilisieren, um gegebenenfalls rechtzeitig den Rat eines Wirtschaftsprüfers, Steuerberaters oder Rechtsanwaltes Ihres Vertrauens in Anspruch nehmen zu können. Die zur Verfügung gestellten Informationen können eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Es ist daher in jedem Falle notwendig, durch eine fachkundige Person, die unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles eine gründliche Analyse der betreffenden Situation vorgenommen hat, beraten zu werden.