

Einheitswerte bleiben!

Was ändert sich bei der Grunderwerbsteuer seit 1.6.2014? Die Einheitswerte sind innerhalb des engen Familienverbandes jetzt sowohl bei entgeltlichen wie auch bei unentgeltlichen Erwerbungen Bemessungsgrundlage.



Dr. Peter Brodner,
Rechtsanwalt seit 1994, Gründungs-
partner der BRODNER Rechtsan-
wältin GmbH in Wien, ist Experte
für Immobilienrecht und
Wirtschaftsrecht.

„Das Grundproblem der realitätsfernen Einheitswerte wird nicht beseitigt, sondern nur verlagert.“

Der VfGH hat mit Erkenntnis vom 27.11.2012, G 77/12, § 6 Abs. 1 und Abs. 2 GrEStG als verfassungswidrig aufgehoben, weil die seit Jahrzehnten nicht angepassten, realitätsfernen Einheitswerte als Bemessungsgrundlage bei unentgeltlichen Erwerben (z.B. Schenkung oder Erbschaft) zu einer „willkürlichen Verwerfung“ gegenüber den aktuellen Verkehrswerten (=Kaufpreisen) bei entgeltlichen Erwerben führen. Trotz dieser massiven Beanstandung hält der Gesetzgeber bei der Reparatur an den veralteten Einheitswerten fest. Die Einheitswerte sind innerhalb des engen Familienverbandes jetzt sowohl bei entgeltlichen wie auch bei unentgeltlichen Erwerben Bemessungsgrundlage; außerhalb des Familienverbandes sind generell die Verkehrswerte Bemessungsgrundlage. Das Grundproblem der realitätsfernen Einheitswerte wird damit allerdings nicht beseitigt, sondern nur verlagert; als politischer Kompromiss im höchst sensiblen Bereich der Grundstücksbesteuerung wird eine „weniger willkürliche“ Differenzierung versucht.

Für Erwerbe ab dem 1.6.2014 bilden Bemessungsgrundlagen:

der 3-fache Einheitswert (EW):

- bei entgeltlichen (neu!) und bei unentgeltlichen Erwerben eines Grundstücks unter Lebenden innerhalb des engen Familienverbandes (= dazu zählen taxativ: der Ehegatte, der eingetragene Partner, der Lebensgefährte, sofern ein gemeinsamer Hauptwohnsitz besteht oder bestand (neu!), ein Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind); ebenso bei Erwerben im Zuge der Aufteilung von ehelichem/partnerschaftlichem Gebrauchsvermögen und Ersparnissen anlässlich der Ehescheidung/Auflösung der Partnerschaft;
- bei Erwerben eines Grundstücks innerhalb dieses Familienverbandes von Todes wegen (durch Erbanfall, durch Vermächtnis oder in Er-

füllung eines Pflichtteilsanspruchs, falls vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens so vereinbart);

- wenn alle Anteile einer Gesellschaft vereinigt oder alle Anteile einer Gesellschaft übertragen werden;

der 1-fache EW:

- bei bestimmten entgeltlichen oder unentgeltlichen Erwerbsvorgängen betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke innerhalb des engen Familienverbandes;

die Gegenleistung (insbesondere Kaufpreis):

- generell bei allen entgeltlichen Erwerben außerhalb dieses Familienverbandes, sofern die Gegenleistung nicht geringer ist als der Verkehrswert des Grundstücks;

der gemeine Wert (=Verkehrswert) des Grundstücks:

- bei allen anderen Erwerben außerhalb dieses Familienverbandes, gleichgültig ob entgeltlich oder unentgeltlich (neu!) unter Lebenden oder von Todes wegen, es sei denn Sondergesetze, wie z.B. bei Umgründung, bestimmen anderes.

Entlastet sind somit die entgeltlichen Erwerbe innerhalb des engen Familienverbandes: die 2 %-ige GRESt wird jetzt vom 3-fachen EW (bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 1-fachen EW) bemessen, statt wie bisher von der idR höheren Gegenleistung; zum engen Familienverband gehören auch Lebensgefährten mit gemeinsamem Hauptwohnsitz.

Stärker belastet sind hingegen unentgeltliche Erwerbe außerhalb dieses Familienverbandes: Bemessungsgrundlage der 3,5%-igen GRESt ist jetzt der idR weit höhere Verkehrswert statt wie bisher der 3-fache EW. Außerdem muss im Zweifel der Verkehrswert gutachtlich festgestellt werden, was zusätzlich kostet.