

Begutachtungsentwurf: Neuregelung der Grunderwerbsteuer bei Grundstücksübertragungen

Nr. 4 vom 26. März 2014

Für den Inhalt verantwortlich:

**Christoph Plott /
Markus Vaishor**

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte direkt an Ihren zuständigen KPMG Berater.



Mit Erkenntnis vom 27. November 2012 erkannte der VfGH die Bemessung der Grundwerbsteuer auf Basis veralteter Einheitswerte als verfassungswidrig und räumte dem Gesetzgeber eine Reparaturfrist bis 31. Mai 2014 ein. Am 25. März 2014 veröffentlichte das BMF den Begutachtungsentwurf einer entsprechenden Neuregelung. Die Neuregelung sieht insbesondere Begünstigungen bei Liegenschaftsübertragungen im Familienverband vor.

I. Anwendungsbereich und bisherige Regelung

Grundsätzlich ist Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der Wert der Gegenleistung (idR Kaufpreis). Liegt keine Gegenleistung vor, wie beispielsweise bei Erbschaften, Schenkungen, aber auch Anteilsvereinigungen und Einlagen in Kapital- oder Personengesellschaften, kam bisher der 3-fache Einheitswert als Bemessungsgrundlage zur Anwendung. Diese Bestimmung wurde vom VfGH als verfassungswidrig erkannt. Ohne gesetzliche Reparatur wäre daher für diese Erwerbsvorgänge ab 1. Juni 2014 die Grundwerbsteuer vom gemeinen Wert zu bemessen gewesen.

II. Neuregelung laut Begutachtungsentwurf

Vergleichbar zur Regelung in § 26a Gerichtsgebührengesetz, die in bestimmten Fällen Erleichterungen für die Grundbuchseintragsgebühr vorsieht, soll entsprechend dem Begutachtungsentwurf insbesondere bei den folgenden Erwerbsvorgängen die Steuer (weiterhin) vom **3fachen Einheitswert, maximal jedoch von 30% des gemeinen Wertes** zu bemessen sein:

- Übertragung von Liegenschaften an den Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder iZm der Auflösung der Ehe (Partnerschaft) oder an den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten
- Übertragung von Liegenschaften an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner
- Übertragung von Liegenschaften an Geschwister, Nichten oder Neffen

Herausgeber: KPMG Alpen-Treuhand AG
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft,
www.kpmg.at

Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar und ersetzen nicht individuelle Beratung im Einzelfall. Die KPMG übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angebotenen Informationen. KPMG übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.

© 2014 KPMG Alpen-Treuhand AG
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, österreichisches Mitglied des KPMG-Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Cooperative („KPMG International“), einer juristischen Person schweizerischen Rechts, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. KPMG und das KPMG-Logo sind eingetragene Markenzeichen von

- Erwerb von Grundstücken durch Erbanfall, Vermächtnis oder in Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches durch den oben angeführten Personenkreis, wenn die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird
- Bei Vereinigung aller Anteile an einer Gesellschaft oder Übertragung aller Anteile einer Gesellschaft

Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bestehen für dieselben Erwerbsvorgänge Begünstigungen, jedoch ist die Grunderwerbsteuer nur vom 1fachen Einheitswert zu bemessen.

Weiters wurde der Anwendungsbereich des günstigeren 2%igen Steuersatzes auf den weit definierten Familienkreis ausgedehnt.

Der bisher geltende Steuerfreibetrag in der Grunderwerbsteuer iHv EUR 365.000 bei altersbedingter Betriebsübergabe soll weiterhin bei Erwerbsvorgängen innerhalb des Familienverbandes bestehen bleiben.

III. Bedeutung der geplanten Neuregelung (natürliche Personen)

Im Ergebnis sollen somit Liegenschaftstransaktionen innerhalb des Familienverbandes begünstigt werden. Zu bemerken ist dabei, dass der Familienkreis sehr weit definiert wurde und es künftig bei Erwerbsvorgängen innerhalb des Familienkreises *nicht* auf die Art der Übertragung ankommt, dh sowohl entgeltliche als auch unentgeltliche Liegenschaftsübertragungen innerhalb des Familienverbandes sind begünstigt. Da der Gesetzgeber somit für diese Fälle eine Neuregelung innerhalb der vom VfGH gesetzten Reparaturfrist beabsichtigt und somit auch bei Erwerbsvorgängen nach dem 31. Mai 2014 auch künftig nicht der gemeine Wert die Bemessungsgrundlage darstellt, sondern der begünstigte 3fache Einheitswert (bzw maximal 30% des gemeinen Wertes) dürfte ein Vorziehen allfällig geplanter Erwerbsvorgänge im Familienverband nicht notwendig sein.

Die weitere Gesetzwerdung bleibt jedenfalls abzuwarten. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass auch im Hinblick auf die beabsichtigte Neuregelung vereinzelte verfassungsrechtliche Bedenken bestehen, was die Weitergeltung der Einheitswerte und die Definition des (begünstigten) Familienkreises betrifft.

IV. Bedeutung der geplanten Neuregelung (Gesellschaften)

Die Begünstigungsbestimmungen für Liegenschaftsübertragungen im Umgründungssteuergesetz („UmgrStG“) bleiben unverändert bestehen. Insoweit es daher im Zuge einer dem UmgrStG unterliegenden Umgründung zu einer Übertragung von Liegenschaften kommt, gilt weiterhin der 2fache Einheitswert als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Bei einer umgründungsbedingten Anteilsvereinigung würde auch nach der neuen allgemeinen Vorschrift der dreifachen Einheitswert (max 30% des Verkehrswert) zur Anwendung kommen.

Bei Liegenschaftsübertragungen im Zuge von Transaktionen, die **nicht** dem UmgrStG unterliegen, gibt es jedoch für Erwerbsvorgänge ab 1. Juni 2014 **keine Begünstigungen** mehr. Dh insbesondere bei Sacheinlagen von Liegenschaften (die kein begünstigtes Vermögen iSd UmgrStG darstellen) in Kapital- oder Personengesellschaften ist die Grunderwerbsteuer ab 1. Juni 2014 vom gemeinen Wert zu bemessen. Es könnte daher überlegt werden, allfällige ohnehin geplante Transaktionen vorzuziehen.

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass in § 26a Gerichtsgebührengesetz auch Begünstigungen für Einlagen des direkten Gesellschafters, sowie bestimmte Umgründungen außerhalb des UmgrStG bestehen, sodass die Bemessungsgrundlagen für Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr in diesen Fällen künftig auseinander fallen könnten.

Die weitere Gesetzwerdung bleibt abzuwarten.

V. Inkrafttreten

Die Neuregelung ist grundsätzlich anwendbar für Erwerbsvorgänge, die nach dem 31. Mai 2014 verwirklicht werden oder für die die Steuerschuld oder ein Erhebungsgrund für die Steuer nach diesem Zeitpunkt entsteht. Verstirbt ein Erblasser vor dem 1. Juni 2014 und entsteht die Steuerschuld nach dem 31. Mai 2014, kann in die Anwendung der alten Rechtslage optiert werden.

Für das Inkrafttreten bei Übertragungen von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften gibt es besondere Inkrafttretensbestimmungen.