

# Neue Einheitswerte könnten Schenkungen verteuern

**Der Verfassungsgerichtshof hat jüngst mit einem Erkenntnis aufgehoben lassen, das in nächster Zeit unmittelbare Auswirkungen auf die Schenkung von Immobilien haben kann: die Anpassung der Einheitswertbesteuerung.**

Der Verfassungsgerichtshof hat mit dem Erkenntnis vom 21. 9. 2011 GZ 34,35/1-10 „den Finger in die Wunde gelegt“ und die Einheitswerte von Immobilien als in der bestehenden Form nicht mehr zeitgemäß beurteilt. Formal wurden die Abs. 1 und 1a des § 26 Gerichtsgebührengesetzes mit Wirkung zum 31. 12. 2012 als verfassungswidrig aufgehoben. Diese Bestimmungen regeln die Eintragungsgebühr des Grundbuchs bei unentgeltlichen Rechtserwerben. Die Eintragungsgebühr beträgt derzeit 1,1 Prozent eines Vielfachen des Einheitswertes und knüpft so an dieselbe Bemessungsgrundlage wie die Grunderwerbsteuer an.

In Fällen unentgeltlicher Eigentumsübertragungen, wie insbesondere bei Schenkungen, wird die Eintragungsgebühr nämlich nicht wie sonst üblich am realen oder Verkehrswert, sondern an einem Vielfachen des Einheitswertes bemessen. Darin sah der Verfassungsgerichtshof eine unsachliche Diskriminierung, weil die Eintragungsgebühr sonst von der

tatsächlichen Gegenleistung berechnet wird.

„Stein des Anstoßes“ ist die Tatsache, dass die steuerlichen Einheitswerte über Jahrzehnte nicht aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse berechnet und aktualisiert worden sind, sondern nur eine Fortschreibung und teils willkürliche Vervielfachung erfolgt ist. In den allermeisten Fällen beträgt der verlaubliche Einheitswert von Eigentumswohnungen (in einem Beispielsfall) oft nicht mehr als 10.000 Euro, dies obwohl der tatsächliche Verkehrswert 150.000 Euro beträgt.

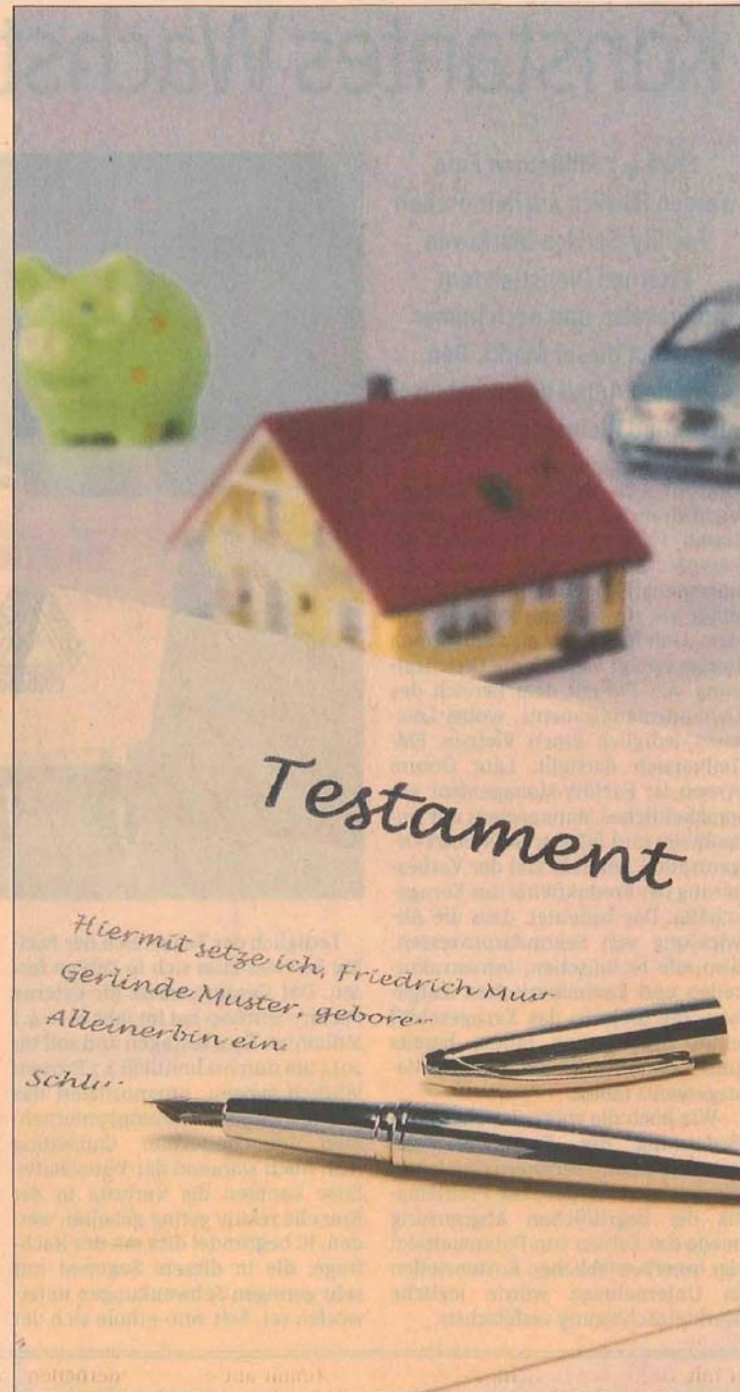
Nach diesem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes ist der Gesetzgeber nunmehr zum Handeln verpflichtet. Es ist geboten, die Einheitswertbesteuerung auf eine völlig neue Basis zu stellen und den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen. Dies hätte weitreichende Folgen: Die Einheitswerte bilden auch die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer, die auch in Fällen unentgeltlicher Übertragung von Immobilien anfällt, seitdem in diesen Fällen Schenkungs- und Erbschaftssteuer aufgehoben worden sind. Es dürfte daher nur mehr eine Frage der Zeit sein, bis der Verfassungsgerichtshof auch bei der Thematik der Grunderwerbsteuer durch eine Gesetzesaufhebung eingreifen wird. Die Einheitswerte sind darüber hinaus derzeit nicht nur bei Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren, sondern auch für die Grundsteuern eine rele-

vante Messziffer; Konsequenz einer Anpassung oder Neuregelung der Einheitswerte wird daher (wenn der Gesetzgeber nicht „gegensteuert“) auch eine Erhöhung der Betriebskosten bei Mietwohnungen sein.

Wird der Gesetzgeber nicht tätig, so kommen mit Ablauf des 31. 12. 2012 die Verkehrswerte als Bemessungsgrundlage für die Grundbucheintragungsgebühr zur Anwendung. Mit der Erfassung der Verkehrswerte wird es nicht nur zu beträchtlichen Verteuerungen, sondern auch zu einem erhöhten administrativen Aufwand kommen – schließlich muss in jedem Fall eines unentgeltlichen Rechtserwerbes der Verkehrswert erst festgestellt werden, allenfalls durch Gutachten.

Jedenfalls ist realpolitisch im Falle einer Anpassung der Einheitswerte oder sonstigen Neuregelung der Bemessungsgrundlage mit einer Erhöhung der Besteuerung unentgeltlicher Rechtserwerbe ebenso wie Belastung durch grundbücherliche Eintragungsgebühren bei unentgeltlichen Rechtserwerben zu rechnen. Davon wären nicht nur Schenkungen, sondern auch Umstrukturierungen im Gesellschaftsrechtsbereich bei Gesellschaften mit Liegenschaftsbesitz betroffen, so etwa Anteilsvereinigungen in einer Hand, Umwandlungen, Einbringungen, Realteilungen oder Spaltungen.

Handlungsbedarf ist in jeder Hinsicht gegeben. Der Gesetzgeber wird aufgerufen sein, raschestmöglich für klare rechtliche Verhältnisse zu sorgen. Jeder einzelne Bürger, jedes einzelne Unternehmen wird sich darauf einstellen müssen, dass die Steuern und Gebühren im Falle unentgeltlicher Rechtserwerbe mit großer Sicherheit zukünftig höher als bisher sein werden.



Seit 2008 fällt zwar keine Schenkungssteuer mehr an, doch mit der Anpassung der Einheitswerte könnte Erben und Schenken wieder teurer werden. Foto: Eisenhans/Fotolia



**ZUR PERSON**  
Armenak Utudjian ist Partner der Rechtsanwaltskanzlei

Graf & Pitkowitz und auf Immobilien- und Bauvertragsrecht spezialisiert.

Foto: GPP