



Klienteninformation

Anknüpfung der Eintragungsgebühr des Grundbuchs an Einheitswerte ist verfassungswidrig

7. November 2011

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wie Sie den letzten Tagen den Medien entnehmen konnten, hat der Verfassungsgerichtshof (VfGH) erneut zu der Frage Stellung genommen, ob der steuerliche Einheitswert eine sachgerechte Grundlage für die Erhebung grundstücksbezogener Abgaben ist. Wenngleich sich das aktuelle Erkenntnis unmittelbar nur auf die Höhe der grundbuchsgerichtlichen Eintragungsgebühr im Zuge einer Grundstücksteilung bezieht, hat es dennoch signifikante Auswirkungen auf das System der Besteuerung von Immobilientransaktionen.

Anlassfall

Den Stein des Anstoßes bildete die Eintragung einer Realteilung im Grundbuch: Zwei Personen waren zunächst gemeinsam als Miteigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen. In der Folge wurde das Grundstück geteilt und jeder der beiden wurde alleiniger Eigentümer seiner Teilfläche.

Im Zuge der Durchführung dieser Realteilung im Grundbuch hob das Gericht von den beiden jeweils die Eintragungsgebühr ein. Das Gericht qualifizierte den Rechtsvorgang dabei als Tausch: Die beiden tauschten jeweils ihren Miteigentumsanteil an dem gesamten Grundstück („Hälteeigentum am Ganzen“) gegen alleiniges Eigentum an der Teilfläche („Alleineigentum an der Hälfte“).



Bei einem Tausch bemisst sich die Eintragungsgebühr mit 1 % (nunmehr: 1,1%) des Werts der erhaltenen Leistung – im konkreten Fall also mit 1 % (1,1%) des Verkehrswerts der eingetauschten Grundstückshälfte.

Der Verfassungsgerichtshof sah darin eine unsachgerechte Schlechterstellung: Im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs (wie zB einer Schenkung) oder wenn sich die Gegenleistung sonst nicht bestimmen lässt, bemisst sich die Eintragungsgebühr nicht vom Verkehrswert, sondern von einem Vielfachen des Einheitswerts. Der völlig veraltete Einheitswert sei aber keine geeignete Grundlage für die Bemessung der Eintragungsgebühr. Es sei kein sachlicher Grund zu erkennen, warum die Höhe der Eintragungsgebühr von der Erwerbsart abhängt.

Auswirkungen des Erkenntnisses

Der Verfassungsgerichtshof hob **mit Wirkung ab 31.12.2012** jene Bestimmung im Gerichtsgebührengesetz auf, welche eine Begünstigung des unentgeltlichen Erwerbs regelt. Sollte der Gesetzgeber bis dahin keine neue Regelung treffen, ist die Eintragungsgebühr bei Schenkungen ab 1.1.2013 ebenfalls vom Verkehrswert der Liegenschaft zu berechnen. (Rechtstechnisch wurde das dahingehend umgesetzt, dass § 26 Abs 1 und Abs 1a GGG, welche zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr auf das Grunderwerbsteuergesetz verweisen, zur Gänze aufgehoben wurden, so dass die Bemessungsgrundlage künftig anhand des Bewertungsgesetzes zu ermitteln ist. Dieses stellt nicht auf den Einheitswert ab).

Darüber hinaus hat die Entscheidung aber auch Signalwirkung für andere transaktionsbezogene Abgaben. Neben der grundbuchsbezogenen **Eintragungsgebühr** und der **Grundsteuer** knüpft insbesondere die **Grunderwerbsteuer** (GrESt) an den Einheitswert an.

Die Grunderwerbsteuer ist – unter anderem – bei den folgenden unentgeltlichen Übertragungen oder solchen Übertragungen, bei denen die Gegenleistung nicht ermittelt werden kann, auf Basis des dreifachen Einheitswerts zu errechnen (§ 4 Abs 2 GrEStG):

- Schenkungen und gemischte Schenkungen bei Überschreiten des Freibetrages
- Erbschaften bei Überschreiten des Freibetrages
- Sicherungsübereignung
- Anteilsvereinigung bzw Übertragung von sämtlichen Anteilen an einer Gesellschaft, in deren Eigentum die Liegenschaft steht

Wenn die Voraussetzungen des Umgründungssteuergesetzes erfüllt sind, bemisst sich die Grunderwerbsteuer in den folgenden Fällen vom zweifachen Einheitswert:

- Verschmelzungen
- Umwandlungen
- Einbringungen



- Zusammenschlüsse
- Realteilungen
- Spaltungen

Auf diese Steuern und Gebühren hat das aktuelle Erkenntnis zunächst keine Auswirkungen. Die vom Verfassungsgerichtshof nun bereits zum zweiten Mal ausgesprochene Wertung, wonach kein sachlicher Grund zu erkennen sei, warum die Höhe der Steuer von der Erwerbsart abhängt, ist jedoch auch auf diese Steuern – allerdings nur in abgemilderter Form – anwendbar. Es ist daher zu erwarten, dass der Gesetzgeber nicht nur die Höhe der Eintragungsgebühr bei Liegenschaftsschenkungen reformiert, sondern in einem Zug auch die anderen, möglicherweise ebenfalls verfassungswidrigen Regelungsgrundlagen neu regelt. Sollte sich der Gesetzgeber nicht zu einer Neuregelung durchringen können, so ist zu erwarten, dass weitere Beschwerden an den Verfassungsgerichtshof herangetragen werden, wodurch es möglicherweise ebenfalls zu Änderungen kommt.

Konsequenzen

In dem aktuellen Klima der Budgetnot scheint es nicht unwahrscheinlich, dass der Gesetzgeber das aktuelle Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs zum Anlass nimmt um bestehende Steuerbegünstigungen zu beseitigen. Die Bundesregierung hat bereits in ihrer Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens angekündigt, dass im Fall der Aufhebung der genannten Bestimmung „zentrale Teile des Gerichtsgebührengesetzes neu geregelt werden müssten“.

Im Zuge der Neuregelung ist davon auszugehen, dass Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auch künftig einheitlich geregelt werden, weil andernfalls ein unverhältnismäßig hoher Verwaltungsaufwand für die – in der Regel gemeinsame – Einhebung dieser beiden Abgaben erzeugt würde.

Aus unserer Sicht sollte die Entwicklung genau verfolgt werden und allenfalls anstehende Liegenschaftsübertragungen vorgezogen werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Graf & Pitkowitz Rechtsanwälte GmbH
Martin Foerster