

# Gründlicher Steuerdruck

An allen Ecken und Enden werden die Steuern und Abgaben bei Immobilientransaktionen erhöht. Für Betroffene wird es dadurch nicht nur teurer, sondern auch komplizierter. Von Armenak Utudjian

Immobilienbesitzer werden in den letzten Monaten zunehmend mit Informationen zu steuerlichen und gebührenrechtlichen Konsequenzen von Eigentumsübertragungen überflutet. Die neu geschaffenen Regelungen sind nicht nur rechtlich komplex, sondern zum Teil auch politisch brisant, und waren daher in den vergangenen Wochen auch Thema intensiver Diskussionen in Medien und Öffentlichkeit.

■ **Immobilienertragsteuer:** Bereits seit 1. April 2012 besteht die neue Immobilienertragsbesteuerung in Österreich. Davor waren Veräußerungen von Grundstücken im privaten Bereich steuerfrei, sofern nicht ein Spekulationsgewinn innerhalb von zehn Jahren erzielt wurde. Das ist nicht mehr der Fall.

Mit 1. Jänner 2013 gibt es aber weitere Neuerungen: Dann tritt das obligatorische Selbstberechnungssystem in Kraft. Rechtsanwälte und Notare sind dann bei Vertragserrichtung zur Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer – ähnlich wie bisher auch der Grunderwerbsteuer und Eintragsgebühr – verpflichtet. In Ausnahmefällen wird die Selbstberechnung nicht möglich sein, in diesen Fällen ist aber eine besondere Vorauszahlung an die Finanzbehörden zu entrichten. Werden Immobilien noch im Jahre 2012 verkauft, hat der Ver-

käufer den von ihm erzielten Veräußerungsgewinn in seine Steuererklärung für das Jahr 2012 aufzunehmen.

Konsequenz für Immobilienveräußerer bei Kaufverträgen ab 2013 wird daher sein, dass die an sich schon jetzt fällige Immobilienertragsteuer früher als bisher notwendig bezahlt wird, entweder durch eine Selbstberechnung, wozu der Steuerbetrag beim Vertragserrichter treuhändig erlegt sein muss, oder durch eine besondere Vorauszahlung. Ein bisher gegebener Steuerstundungseffekt fällt somit weg.

■ **Grundbuchsgebühr:** Ausgelöst durch ein Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs ist bis 31. Dezember 2012 die Grundbucheintragungsgebühr im Falle unentgeltlicher Rechtserwerbe (Schenkungen, Erbschaften) neu zu regeln. Die bisherige Anknüpfung an den (veraltenen) Einheitswert führt nach Auffassung des VfGH zu einer gleichheitswidrigen Diskriminierung im Vergleich zu entgeltlichen Rechtsgeschäften (*siehe Artikel rechts*).

Vor kurzem hat der Ministerrat die Regierungsvorlage zur Sanierung beschlossen. Wird das Gesetz mit der vorgeschlagenen Regelung beschlossen, ist mit Jahreswechsel 2012/13 in einigen Fällen eine deutliche Erhöhung der Grundbucheintragungsgebühren zu erwarten. Die Bemessungsgrundlage wird sich in vielen Fällen nicht mehr am dreifachen Einheitswert, sondern am tatsächlichen Verkehrswert der übertragenen Immobilie orientieren. Die Höhe des Wertes ist durch plausible Angaben in dafür geeigneten Unterlagen – genannt werden etwa Kaufverträge oder sonstige Becheinigungsmittel wie Inserate etc. – bei der Eingabe an das Gericht zu bezeichnen. Ein Sachverständigengutachten soll hingegen im Regelfall nicht vorgelegt werden müssen. Grundsätzlich wird der Wert der Gegenleistung, sofern keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sein.



Begünstigt sollen zukünftig Übertragungen von Immobilien im Familienverband unter Einbeziehung von Ehegatten, eingetragenen Partnern und Lebensgefährten (bei entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäften) sein. Hier bemisst sich die Eintragungsgebühr nach wie vor am dreifachen Einheitswert, welcher jedoch mit 30 Prozent des Verkehrswertes begrenzt ist.

Eine Erhöhung der Grundbucheintragungsgebühren ist jedenfalls bei unentgeltlichen Rechtsgeschäften zwischen nicht verwandten Personen und möglicherweise auch bei Umgründungen von Gesellschaften mit Liegenschaftsbesitz zu erwarten.

■ **Grunderwerbsteuer:** Schließlich steht auch die Grunderwerbsteuer, die bei unentgeltlichen Rechtsgeschäften derzeit ebenfalls vom dreifachen Einheitswert berechnet wird, auf dem Prüfstand des VfGH. Es ist durchaus denkbar, dass es in den nächsten Monaten zu einer weiteren Gesetzesaufhebung kommen wird.

Schenken und Vererben wird in Zukunft somit – auch aus dieser Sicht – jedenfalls nicht billiger werden. Handlungsbedarf kann im Einzelfall für bereits geplante Vermögensübertragungen gegeben sein; vor voreiligen Handlungen ist aber zu warnen.



## ZUR PERSON

Dr. Armenak Utudjian ist Rechtsanwalt und Partner bei Graf & Pikkowitz Rechtsanwälte und Vizepräsident des Österreichischen Rechtsanwaltskammertag (Örak). utudjian@gpp.at  
Foto: Kurt Keinrath

Österreichischen Rechtsanwaltskammertag (Örak). utudjian@gpp.at  
Foto: Kurt Keinrath