

## **Vom Einheitswert berechnete Grundbucheintragungsgebühr gekippt**

**Wird eine vom Verfassungsgerichtshof (VfGH) aufgehobene Bestimmung vom Gesetzgeber nicht saniert, muss die Grundbucheintragungsgebühr ab 1.1.2013 vom Verkehrswert bemessen werden.**

Beim Einheitswert handelt es sich um eine steuerliche Messgröße für den inländischen Grundbesitz. Der Einheitswert wird vom Lagefinanzamt ermittelt und dient als Grundlage für diverse Abgaben wie beispielsweise Grundsteuer, Grunderwerbsteuer sowie Einkommensteuer und Sozialabgaben bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben.

Bei der Einheitswertfeststellung werden Wirtschaftsgüter, die zusammengehören und denselben Eigentümer haben, als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Für jede wirtschaftliche Einheit einer Vermögensart werden zum Hauptfeststellungszeitpunkt im Bundesgebiet die Einheitswerte neu festgestellt.

Für Grundvermögen und dazugehörige Betriebsgrundstücke fand die letzte Hauptfeststellung zum Stichtag 1.1.1973 statt. Die Einheitswertermittlung basiert somit auf den Preisverhältnissen von 1973. Daher liegen die Einheitswerte in Österreich weit unter dem Verkehrswert des Grundvermögens, der den „tatsächlichen“ Wert im Wirtschaftsverkehr widerspiegelt.

### **Meinung des Verfassungsgerichtshofs (VfGH)**

Die Grundbucheintragungsgebühr ist eine Abgabe, die für die konkrete Inanspruchnahme der Tätigkeit staatlicher Gerichte zu entrichten ist. Bei der Ermittlung dieser Gebühr wird auf die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer abgestellt. Das Grunderwerbsteuergesetz sieht folgende Bemessungsgrundlagen für die Grunderwerbsteuer vor:

- bei entgeltlichem Erwerb eines Grundstücks (z.B. durch Kauf, Tausch) die Gegenleistung (Kaufpreis, Tauschleistung),
- bei unentgeltlichem Grundstückserwerb (Schenkung, Erbschaft) den dreifachen Einheitswert.

### **Grundbucheintragungsgebühr ab 1.1.2013 vom Verkehrswert?**

Es leuchtet ein, dass für die Grundbuchsrichter eine geschenkte Liegenschaft denselben Verwaltungsaufwand erzeugt wie eine gekaufte Liegenschaft. Daher verstieß die unterschiedliche Bemessung der Grundbucheintragungsgebühr für an sich gleichartige Leistungen nach Ansicht des VfGH gegen den Gleichheitsgrundsatz. Wird die vom VfGH mit Wirkung ab 1.1.2013 aufgehobene Bestimmung in der Zwischenzeit vom Gesetzgeber nicht saniert, muss die Grundbucheintragungsgebühr sowohl bei entgeltlichen als auch unentgeltlichen Liegenschaftserwerben ab 1.1.2013 vom Verkehrswert bemessen werden.

### **Fällt die einheitswertbasierte Berechnung der Grunderwerbsteuer?**

Aufgrund dieses VfGH-Erkenntnisses ist zu erwarten, dass der VfGH auch an der einheitswertbasierten Berechnung der Grunderwerbsteuer früher oder später rütteln wird. Für die Steuerpflichtigen wäre es jedenfalls unzumutbar, bei jeder Grundstücksschenkung oder –erbschaft einen Sachverständigen mit der Bewertung

zu beauftragen bzw. stünde der Aufwand für solch eine Bewertung außer Verhältnis zu der Abgabenbelastung aus Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr, was wiederum neue verfassungsrechtliche Bedenken aufwerfen könnte.

Der Ball liegt nun beim Gesetzgeber. Sorgt er nicht bald für vernünftige Ersatzbemessungsgrundlagen, welche die veralteten Einheitswerte ablösen, wird eine auf Dauer nicht mehr abwendbare Gesetzessanierung auf dem Rücken der Steuerpflichtigen ausgetragen.