



ISSUE 07/2012

Newsletter



Neuregelung der Grundbuchsgebühr bei Schenkungen und Erbschaften

Bei jeder Liegenschaftstransaktion fallen erhebliche Nebenkosten an. So ist unter anderem für die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer im Grundbuch eine Grundbucheintragsgebühr von 1,1% zu entrichten.

Das Gesetz differenziert für die anzuwendende Bemessungsgrundlage danach, ob der Grundstückserwerb entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt. Bei einem entgeltlichen Grundstückserwerb ist der Wert des Kaufpreises bzw. der sonstigen Gegenleistung heranzuziehen. Handelt es sich hingegen um eine Schenkung, so sind die 1,1% vom Wert des Grundstückes zu berechnen, welcher sich derzeit nach dem **dreifachen Einheitswert** bemisst.

Beim Einheitswert handelt es sich um eine vom Finanzamt ermittelte Bewertung, welche zur Berechnung verschiedenster Steuern (beispielsweise der Grundsteuer) herangezogen wird. Die Höhe der Einheitswerte ist üblicherweise sehr gering angesetzt, sodass in der Praxis selbst der dreifache Einheitswert meist weit unter dem tatsächlichen Verkehrswert liegt. Dies hat zur Folge, dass bei Schenkungen oder im Erbfall wesentlich geringere Bemessungsgrundlagen für die Bestimmung der Eintragsgebühren heranzuziehen sind als beim entgeltlichen Erwerb eines Grundstücks.

Es kommt somit zu einer gewissen „Ungleichbehandlung“ von entgeltlichen und unentgeltlichen Liegenschaftstransaktionen. Der Verfassungsgerichtshof hat sich daher vor ca. einem Jahr bemüht gefühlt, auszusprechen, dass die Heranziehung des Einheitswertes als Bemessungsgrundlage verfassungswidrig sei. Die betroffene gesetzliche Bestimmung läuft am 31.12.2012 aus.

Lange herrschte Unklarheit darüber, wie die Eintragsgebühr ab dem 1.1.2013 zu berechnen sein wird. Nunmehr hat das Bundesministerium für Justiz den Entwurf einer Grundbuchsgebührennovelle 2012 vorgelegt. Diese wird im Falle ihrer Umsetzung eine massive Verteuerung von unentgeltlichen Liegenschaftsübertragungen mit sich bringen:

Demnach soll ab 1.1.2013 nicht der dreifache Einheitswert, sondern der (höhere) Verkehrswert heranzuziehen sein.

NEWS +++ Das Willheim Müller Team freut sich Frau Dr. Maurer-Kollenz als neue Partnerin begrüßen zu dürfen. Frau Dr. Maurer-Kollenz ist Spezialistin in den Rechtsgebieten Immobilien-, Bau-, Verwaltungs-, Vertrags- und Familienrecht +++

Informationen finden Sie in unserer Newsloungue unter www.wmlaw.at

Schenken und Vererben von Liegenschaften ab 2013 massiv teurer?

Nach dem vorliegenden Entwurf der Grundbuchsgebührennovelle 2012 wird bei Schenkungen und Erbschaften die Grundbucheintragsgebühr ab 2013 in den meisten Fällen teurer werden. Darüber hinaus wird sich jedenfalls die Abwicklung der Transaktionen verkomplizieren, da künftig dem Grundbuchsgericht der Wert der Liegenschaft durch geeignete Unterlagen zu bescheinigen sein wird. Dies kann bedeuten, dass ein Sachverständigen Gutachten eingeholt werden muss. Die Detailregelungen sind abzuwarten.

Zu beachten ist, dass der Entwurf einzelne Ausnahmebestimmungen vorsieht. So ist bei Schenkungen zur Abdeckung des persönlichen Bedarfs zwischen nahen Angehörigen, die bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, weiterhin der dreifache Einheitswert maßgeblich.

Wir empfehlen, im Einzelfall rechtlich prüfen zu lassen, ob eine geplante Schenkung im Hinblick auf die drohenden Gesetzesänderungen bereits 2012 durchgeführt werden sollte. Um der zu erwartenden Verteuerung zu entgehen, muss nicht nur der Vertragsabschluss bereits vor dem 1.1.2013 erfolgen, sondern auch die grundbücherliche Durchführung im Jahr 2012 abgeschlossen sein. Es kann daher angezeigt sein, allenfalls geplante Schenkungen noch im Lauf des Oktober 2012 vorzunehmen.

Mag. Michael Bodmann, Willheim Müller Rechtsanwälte

Beispiel aus der Praxis: Mit Schenkungsvertrag vom 3.8.2012 schenkte ein Vater seinen beiden Kindern eine ihm gehörige Eigentumswohnung, welche von den Beteiligten jedoch nicht gemeinsam bewohnt wurde. Der Verkehrswert der Wohnung beträgt ca. 180.000,00 Euro. Da der Einheitswert der Wohnung lediglich € 3.500,00 (!) betrug, ergab dies eine Eintragsgebühr von gerade einmal 116 Euro.

Würde die Schenkung erst im Jänner 2013 vorgenommen werden, so wäre die Eintragsgebühr ausgehend vom höheren Verkehrswert mit 1.980,00 Euro festzulegen gewesen. Die Transaktion würde sich daher jedenfalls um **1.864,00 Euro** verteuern. Hinzu kommen Mehrkosten aufgrund der komplizierteren Abwicklung (Nachweis des Verkehrswertes gegenüber dem Grundbuchsgericht).

