

Ö S T E R R E I C H I S C H E N O T A R I A T S K A M M E R

Österreichische
Notariatskammer

An das
Bundesministerium für Finanzen
Hintere Zollamtsstraße 2b
1030 Wien

Wien, am 27.2.2012
GZ: 116/12

BMF-010000/0002-VI/1/2012

Bundesgesetz, mit dem das Einkommensteuergesetz 1988, das Körperschaftsteuergesetz 1988, das Umsatzsteuergesetz 1994, das Grunderwerbsteuergesetz 1987, das Gesundheits- und Sozialbereich-Beihilfengesetz, das Mineralölsteuergesetz 1995, das Bewertungsgesetz 1955, das Bundesgesetz über eine Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und das Bausparkassengesetz geändert werden (Stabilitätsgesetz 2012) und Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Bundesministers für Finanzen zur Durchführung des Bausparkassengesetzes;

Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 17. Februar 2012, bei der Österreichischen Notariatskammer am 20. Februar 2012 eingelangt, hat das Bundesministerium für Justiz den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Einkommensteuergesetz 1988, das Körperschaftsteuergesetz 1988, das Umsatzsteuergesetz 1994, das Grunderwerbsteuergesetz 1987, das Gesundheits- und Sozialbereich-Beihilfengesetz, das Mineralölsteuergesetz 1995, das Bewertungsgesetz 1955, das Bundesgesetz über eine Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und das Bausparkassengesetz geändert werden (Stabilitätsgesetz 2012) sowie den Entwurf einer Verordnung der Bundesministerin für Finanzen betreffend die Änderung der Verordnung des Bundesministers für Finanzen zur Durchführung des Bausparkassengesetzes übersendet und ersucht, dazu bis 27. Februar 2012 eine Stellungnahme abzugeben.



Österreichische Notariatskammer

Landesgerichtsstraße 20, 1011 Wien, PF 150, Telefon: +43/1/402 45 09, Telefax: +43/1/406 34 75
DVR 0042846, kammer@notar.or.at, www.notar.at

Dieses Dokument wurde mittels e-Mail vom Verfasser zu Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhaltes wird von der Parlamentsdirektion keine Haftung übernommen.

Die Österreichische Notariatskammer bedankt sich für die Möglichkeit einer Äußerung zum vorliegenden Entwurf und erlaubt sich, nachstehende

Stellungnahme

abzugeben:

Zur Änderung des Einkommensteuergesetzes 1988:

Der Entwurf geht von dem Grundsatz aus, realisierte Gewinne bei der Immobilienveräußerung zu besteuern. Mangels einschränkender Definition bestünde jedoch die Möglichkeit, dass auch Fälle wie bspw. reine Liegenschaftstauschgeschäfte von der Steuerpflicht umfasst sein könnten, obwohl keine Gewinnrealisierung dabei statt findet und das Vermögen des Steuerpflichtigen nicht größer wird. In diesen Fällen wird ja kein Kaufpreis in Bargeld übergeben. Wie in den Erläuternden Bemerkungen festgehalten, sollten durch die Einführung gegenständlicher Besteuerung die durch die Veräußerung von Liegenschaften realisierten Wertsteigerungen besteuert werden. Solche sind jedoch im geschilderten Sachverhalt nicht gegeben. Es könnte aber der Verkehrswert des erworbenen Grundstückes in Relation zu den Anschaffungskosten gestellt und so ein Gewinn ermittelt werden, der nicht realisiert wird. Diese Problematik würde beispielweise Tauschverträge zur Bauplatzschaffung und darauffolgender Schenkung im Familienkreis sowie bäuerliche Tauschverträge betreffen, deren Zweck jedenfalls nicht in der Generierung von Veräußerungserlösen zu finden ist.

Die Österreichische Notariatskammer spricht sich daher dafür aus, derartige Tauschgeschäfte, welche ja nach dem Regelungszweck jedenfalls nicht von der Besteuerung umfasst sein sollten, klar von der Besteuerung auszunehmen. Um Umgehungen hintanzusetzen regt die Österreichische Notariatskammer an, solche Geschäftsvorgänge nur insoweit der Steuerpflicht zu unterwerfen, als dass eine Aufzahlung erfolgt.

Die Österreichische Notariatskammer geht derzeit davon aus, dass Rechtsgeschäfte zur Abfindung von Pflichtteilsberechtigten durch Grundstücke aus dem Nachlass, wie auch Erbteilungsvereinbarungen, nicht der Immobilienertragsteuer unterliegen, sondern jedenfalls als unentgeltliche Erwerbsvorgänge zu betrachten sind. Sollte das Bundesministerium für Finanzen aber gegenteiliger Ansicht sein, ersucht die Österreichische Notariatskammer, diese Rechtsgeschäfte von der Besteuerung auszunehmen, da es auch hier zu keiner Gewinnrealisierung kommt.

In den geplanten Änderungen des EStG ist auch die zwingende Verbindung der Selbstberechnung oder Anzeige der Grundstücksveräußerungssteuer (ImmoESt) und der Grunderwerbssteuer vorgesehen. Diese Verpflichtung kann in der Praxis insbesondere in den Fällen, in welchen eine der Steuern aufgrund des fallbezogenen Sachverhalts unkompliziert zu berechnen ist, die Berechnung der anderen Steuer jedoch ausführliche Erhebungen und Klärung von Rechtsfragen voraussetzt, zu Problemen führen. Die Berechnung der ImmoESt wäre beispielsweise bei einem Objekt, das zeitweise vermietet war und auf das Aufwendungen gemacht wurden, für welche zeitweise AfA geltend gemacht werden konnte und wurde, ein aufwändiger Prozess, wohingegen die Berechnung der GrESt im beschriebenen Beispiel ohne weiteres vorgenommen werden könnte. Weitere problematische Fälle könnten im Zusammenhang mit gemischten Schenkungen entstehen, bei welchen die Frage der überwiegenden Entgeltlichkeit/Unentgeltlichkeit eine eingehende Auseinandersetzung mit Sachverhalt und Rechtslage notwendig macht. Ähnlich aufwendige Überlegungen sind bei der Veräußerung von Grundstücken anzustellen, deren Zugehörigkeit/Nichtzugehörigkeit zum Betriebsvermögen sich geändert hat oder wenn aufgrund der Ausnahme für selbst hergestellte Gebäude eine Differenzierung zwischen Grund- und Gebäudewert vorgenommen werden muss, in den Urkunden jedoch keine Anhaltspunkte für die Aufteilung des Kaufpreises vorhanden sind.

Die zwingende Verbindung zwischen der in den dargestellten Fällen unkompliziert zu berechnenden GrESt und der schwierigen Berechnung der ImmoESt wird zu einem drastischen Rückgang der Selbstberechnungen im Bereich der Grunderwerbsteuer und einem ebensolchen Anstieg von Anzeigen für Verträge, die dem GrEStG unterliegen, führen. Dies wird eine stärkere Belastung für das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zur Folge haben, sodass die Personalressourcen dieser Behörde deutlich erhöht werden müssten, um den Arbeitsanfall zu bewältigen.

Die geplante Regelung würde zudem die Abwicklung von entgeltlichen Liegenschaftsübertragungen erschweren, da die Abwicklung von Grundbuchseintragungen wieder massiv verzögert werden könnte. Die Selbstberechnung der GrESt und gerichtlichen Eintragunggebühr stellt sehr oft sicher, dass im Interesse von Privaten und Unternehmern die Abwicklung von Liegenschaftstransaktionen, einschließlich der Abwicklung der Kaufpreiszahlung, auch im Grundbuch rasch vor sich geht. Die notwendigerweise eintretende Verzögerung durch eine Anzeige bei Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel wird auch in einigen Fällen dazu führen, dass Sanierungen bzw. Abwicklungen bei hohem Schuldenstand nicht mehr gelingen, sondern exekutive Versteigerungen von Liegenschaften erfolgen werden.

Einen besonderen Fall von im Wege der verknüpften Selbstberechnungen äußerst schwierig abzuwickelnden Fällen stellen die zunehmenden Veräußerungen von allgemeinen Teilen einer Wohnungseigentumsanlage, wie zB nicht mehr benötigte Hausbesorgerdienstwohnungen oder von KFZ-Abstellplätzen, an Nutzer dar. Hier veräußert eine Vielzahl von Verkäufern geringe Liegenschaftsanteile an den Erwerber. Seine GrESt-Selbstberechnung ist zwar zeitaufwendig, aber rechtlich einfach, und wird auch oft vorgenommen. Wenn nun aus Gründen der ImmoESt auch zu untersuchen ist, unter welche der möglichen Fallkonstellationen der einzelne Verkäufer fällt und wie für jeden Anteil die ImmoEst zu berechnen ist, ist davon auszugehen, dass bei der Vielzahl der Veräußerungsvorgänge in jedem Projekt auch der geduldigste Parteienvertreter in Zukunft hier den Weg der Anzeige beim Finanzamt anstelle der Selbstberechnungen wählen wird.

Die Österreichische Notariatskammer spricht sich aufgrund der bereits jetzt klar erkennbaren Probleme in der Praxis daher nachdrücklich gegen die geplante zwingende Verbindung zwischen der Berechnung und Abfuhr der Grundstücksveräußerungs- und der Grundstückserwerbssteuer aus.

Zum Wohle der Steuerpflichtigen ist in diesem Zusammenhang auch zu betonen, dass die Vertreter der rechtsberatenden Berufe (Parteienvertreter gem. § 11 GrEStG), wie auch immer die technische Ausgestaltung sein wird, möglichst früh in die notwendigen Adaptierungen des FinanzOnline-Systems einbezogen werden sollten, um eine reibungslose Kommunikation zwischen den Parteienvertretern und den Finanzbehörden zu gewährleisten.

Weiters sieht die Österreichische Notariatskammer einen dringenden Bedarf an einer klientenfreundlichen Regelung für steuerpflichtige Erwerbsvorgänge, für bei denen die die Steuerschuld begründenden Sachverhalte vor dem Stichtag 01.01.2013 verwirklicht werden. Hier sollte eine Möglichkeit geschaffen werden, derartige Veräußerungsgeschäfte bereits 2012 anzumelden (sei es auch nur mittels Papieranmeldung), um den Steuerpflichtigen die Möglichkeit zu geben, ihre steuerlichen Verpflichtungen zeitnah zum Veräußerungsgeschäft einzuhalten. Es ist sonst damit zu rechnen, dass auch gesetzestreue Steuerpflichtige im Jahr 2013 die Abgabe von Abgabenerklärungen einfach übersehen.

Zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes 1987:

Die Österreichische Notariatskammer geht davon aus, dass ein Teil des im vorgelegten Entwurf enthaltenen Textes des § 10 aufgrund eines reinen Redaktionsversehens zu knapp ausgefallen ist. Sie schlägt daher folgenden Text für § 10 Abs 1 und 2 GrEStG 1987 vor:

"§ 10. (1) Über Erwerbsvorgänge, die diesem Bundesgesetz unterliegen, ist bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Steuerschuld entstanden ist, zweitfolgenden Monats beim Finanzamt eine Abgabenerklärung vorzulegen. Zur Vorlage der Abgabenerklärung sind die im § 9 genannten Personen sowie die Notare, Rechtsanwälte und sonstigen Bevollmächtigten, die beim Erwerb eines Grundstückes oder bei Errichtung der Vertragsurkunde über den Erwerb mitgewirkt haben, zur ungeteilten Hand verpflichtet. Sind Erwerbsvorgänge von der Besteuerung ausgenommen, so ist die Abgabenerklärung bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Steuerschuld entstanden wäre, zweitfolgenden Monats vorzulegen. Ist über den Erwerbsvorgang eine Schrift (Urkunde, Beschluss, usw.) ausgefertigt worden, so ist sie unter Angabe des im automationsunterstützten Verfahren vergebenen Ordnungsbegriffes (Erfassungsnummer) dem Finanzamt der Abgabenerklärung in Abschrift zu übermitteln. Diese Verpflichtungen entfallen insgesamt bei Erwerbsvorgängen, für die gemäß § 11 eine Selbstberechnung der Steuer erfolgt.

(2) Die Abgabenerklärung ist durch einen Parteienvertreter im Sinne des § 11 vorzulegen und elektronisch zu übermitteln. Ist über den in der elektronischen Abgabenerklärung enthaltenen Erwerbsvorgang eine Urkunde errichtet worden, die in ein durch Bundesgesetz vorgesehenes Urkundenarchiv aufgenommen wurde, so ist der Abgabenbehörde der Zugriffscode zu dieser Urkunde bekannt zu geben. Die Abgabenbehörden sind berechtigt, auf diese Urkunden lesend zuzugreifen. Abweichend von Abs. 1 ist die Schrift nur über Verlangen der Abgabenbehörde vorzulegen. Der Bundesminister für Finanzen wird ermächtigt, die Übermittlung der elektronischen Abgabenerklärung mit Verordnung näher zu regeln."

Zur Änderung des Umsatzsteuergesetzes 1994:

Zu Artikel X3, Änderung des UStG 1994, Ziffer 5. (Inkrafttreten) merkt die Österreichische Notariatskammer an, dass die Regelung des § 27 (38) Z.1. unklar scheint. So ist nicht hinreichend deutlich, ob bei der Begründung von Wohnungseigentum auf das Einlangen des Grundbuchsgesuches um Einverleibung von Wohnungseigentum beim Grundbuchsgericht oder auf den Vollzug des Bewilligungsbeschlusses in der Grundbuchdatenbank abzustellen ist. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass beide Zeitpunkte nach einiger Zeit nicht mehr durch Grundbuchsabfrage feststellbar sind. Eine Lösungsmöglichkeit wäre, die Regelungen hinsichtlich des Verzichtes betreffend § 6 (1) Z. 17 auf jene Fälle von Wohnungseigentum anzuwenden, bei denen das Grundbuchsgesuch um Begründung oder Übertragung von Wohnungseigentum nach dem 31.12.2012 bei Gericht einlangte. Diesfalls wäre der maßgebliche Zeitpunkt ohne Nachforschungen an der Tagebuchzahl abzulesen.

Zivilrechtliche Überlegungen zu §§ 30 ff EStG:

Nach Ansicht der Österreichischen Notariatskammer stellen sich neben den steuerrechtlichen Fragen auch noch zivilrechtliche Fragen von erheblicher Bedeutung. Es wurden und werden laufend Verträge abgeschlossen, bei denen langfristige Vereinbarungen über den Erwerb von Immobilien getroffen werden. Diese unterliegen natürlich Kalkulationen. Die mit 1. April 2012 hinzukommende Einkommensteuerbelastung von 25 % war natürlich in bisherigen Verträgen nicht berücksichtigt und verändert die Kalkulation deutlich. Schlagend wird dies insbesondere in Bereichen, in denen durch juristische Personen knapp kalkulierte Rechtsgeschäfte zur Förderung von Wohnbau oder Gewerbeansiedlungen abgeschlossen wurden (zB Baulandsicherungsverträge). Die vorgesehenen Regelungen greifen hier in die Kalkulation ein und können im Extremfall zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage führen.

Die Österreichische Notariatskammer fordert daher aus Gründen der Rechtssicherheit klare zivilrechtliche Regelungen für bestehende Verträge.

Alternativ schlägt die Österreichische Notariatskammer vor, eine Übergangsbestimmung für bestehende Projekte in das EStG einzufügen, um ungewollte zivilrechtliche Konsequenzen hintanzuhalten.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Univ.-Doz. Mag. DDr. Ludwig Bittner
(Präsident)