



Frau Präsidentin  
des Nationalrates  
Doris Bures  
Parlament  
1017 Wien

Wien, am 20. Jänner 2016

GZ. BMF-310205/0282-I/4/2015

Sehr geehrte Frau Präsidentin!

Auf die schriftliche parlamentarische Anfrage Nr. 7128/J vom 24. November 2015 der Abgeordneten Mag. Roman Haider, Kolleginnen und Kollegen beehe ich mich Folgendes mitzuteilen:

Zu 1.:

Das Steuerreformgesetz 2015/2016 (StRefG 2015/2016) wurde am 19. Mai 2015 in Begutachtung versendet und nach Durchlaufen des parlamentarischen Prozesses am 14. August 2015 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I Nr. 118/2015) veröffentlicht. Die Änderungen im Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) sind somit spätestens seit diesem Datum bekannt.

Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer wird in § 4 GrEStG idF StRefG 2015/2016 festgelegt und auch die beiden Ermittlungsmethoden für die Mindest- und Ersatzbemessungsgrundlage „Grundstückswert“ werden vorgegeben. Gleichzeitig wird der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler eine Verordnung zu erlassen, welche die beiden Ermittlungsmethoden näher festlegt.

Am 10. November 2015 wurde die Grundstückswertverordnung 2016 (GrWV 2016) nach eingehenden Besprechungen, auch mit Vertretern der rechtsberatenden Berufe, in Begutachtung versendet.

Die neue Rechtslage des GrEStG idF StRefG 2015/2016 ist auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2015 verwirklicht werden, oder bei Erwerb von Todes wegen, wenn der Erblasser nach dem 31. Dezember 2015 verstirbt. Demnach kommt die GrWV 2016 erst ab diesem Zeitpunkt zur Anwendung.

Zu 2. bis 4.:

Ab 1. Jänner 2016 ist bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen von nicht landwirtschaftlichen Grundstücken, bei bestimmten Anteilsvereinigungen und -übergängen sowie bei Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz ein (eigens und nur) für die Grunderwerbsteuer ermittelter „Grundstückswert“ heranzuziehen. Erwerbsvorgänge im Familienverband sowie von Todes wegen gelten künftig immer als unentgeltliche Erwerbsvorgänge, weshalb bei derartigen Vorgängen weder allfällige Einräumungen von Wohn- oder Fruchtgenussrechten noch das Übernehmen von Schulden oder Zahlungen an weichende Geschwister beachtet werden müssen.

In all diesen Fällen ist der Grundstückswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, auf den ausschließlich der Stufentarif anzuwenden ist, der folgende Steuersätze vorsieht:

bis zu 250.000 Euro des Grundstückswertes	0,5 %
für die nächsten 150.000 Euro des Grundstückswertes	2 %
darüber hinaus	3,5 %

Durch diese Maßnahmen wird insbesondere auf die Zumutbarkeit der Steuerlast für „kleine Häuslbauer“ Rücksicht genommen, da bei Grundstücken mit einem niedrigen Grundstückswert ab 1. Jänner 2016 teilweise sogar mit einer geringeren Grunderwerbsteuer als nach der Rechtslage bis Ende 2015 gerechnet werden darf. Schenkungen und Vererbungen an Geschwister, Nichten und Neffen sowie Pflegekinder des Übergebers unterliegen ab 1. Jänner 2016 jedenfalls einer geringeren Grunderwerbsteuer, weil der Familienverband durch den Verweis auf § 26a des Gerichtsgebührengesetzes um diese – bisher nicht begünstigten – Personengruppen erweitert wurde.

Weiters wurde die bestehende Befreiung für die Übertragung einer Wohnstätte an den Ehegatten bzw. eingetragenen Partner erweitert. Nach der Rechtslage vor dem StRefG 2015/2016 steht die Befreiung nur zu, wenn – neben der Erfüllung bestimmter sonstiger Voraussetzungen – die Wohnnutzfläche 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt; wird diese Grenze

überschritten, ist der Vorgang zur Gänze steuerpflichtig. Künftig steht die Befreiung zu, soweit die Wohnnutzfläche 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, d.h. Steuerpflicht ist bei Überschreitung dieser Grenze nur hinsichtlich des übersteigenden Teiles gegeben.

Überdies wurde die Befreiung auf Erwerbe von Todes wegen ausgedehnt, sofern die ererbte Wohnstätte dem überlebenden Ehegatten bzw. eingetragenen Partner im Zeitpunkt des Todes als Hauptwohnsitz gedient hat.

#### Zu 5.:

Am 10. November 2015 wurden keine Änderungen sondern der Begutachtungsentwurf der GrWV vorgelegt. Auf Grund der eingelangten Stellungnahmen – auch jene der Rechtsanwaltskammer – und deren Qualität kann davon ausgegangen werden, dass die Begutachtungsfrist von drei Wochen knapp aber ausreichend war.

#### Zu 6. bis 10.:

Die Ermittlung des Grundstückswertes ist ab Inkrafttreten der Änderungen der Grunderwerbsteuer, somit ab 1. Jänner 2016, relevant. Davor ist als Bemessungsgrundlage in den betroffenen Fällen zumeist der bereits bekannte Einheitswert heranzuziehen.

§ 4 GrEStG idF StRefG 2015/2016 ermächtigt den Bundesminister für Finanzen, im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler eine Verordnung zu erlassen, welche die Ermittlung der Grundstückswerte genauer determiniert. Das Herstellen dieses Einvernehmens hat naturgemäß Vorbereitungs- und Koordinierungsmaßnahmen bedingt. Die Verordnung wurde am 10. November 2015 in Begutachtung versendet, die letzten Änderungen am Entwurf der Verordnung wurden am 9. November 2015 getätigten.

#### Zu 11.:

§ 4 GrEStG idF StRefG 2015/2016 gibt zwei Methoden vor, wie der Grundstückswert ermittelt werden kann. Zusätzlich wird die Möglichkeit eingeräumt, den geringeren gemeinen Wert nachzuweisen. Die Methoden der Grundstücksertermittlung sind bereits im GrEStG vorgegeben, die Verordnung legt die jeweiligen Faktoren ziffernmäßig fest. Diese Vorgehensweise erscheint auch im Lichte einer notwendigen periodischen Aktualisierung dieser Werte als zielführend.

### Zu 12. bis 14.:

Grundsätzlich ist nicht davon auszugehen, dass es zu „Härtefällen“ kommen wird, da das GrEStG idF StRefG 2015/2016 verschiedene Regelungen zur Abfederung von möglichen „Härtefällen“ vorsieht. Es werden beispielsweise ein Stufentarif eingeführt, Befreiungsbestimmungen ausgeweitet bzw. neu geschaffen und der Anwendungsbereich der unentgeltlichen Übertragungen wird gesetzlich determiniert und somit ausgeweitet (siehe dazu die Ausführungen zu den Fragen 2. bis 4.).

Überdies wurde für alle Steuerpflichtigen die Möglichkeit geschaffen, die Grunderwerbsteuer in zwei bis fünf Jahresraten zu begleichen. Anders als bei einem Zahlungserleichterungsansuchen entscheidet nicht das Finanzamt, ob dem Ansuchen aus dem Blickwinkel von Billigkeit und Zweckmäßigkeit entsprochen wird, sondern der Steuerpflichtige kann die Verteilungsmöglichkeit durch einen bloßen Antrag in der Abgabenerklärung in Anspruch nehmen.

### Zu 15. bis 17.:

Weder das GrEStG noch die GrWV sehen ein System vor, wonach „Immobilienübertragungen zukünftig nach dem Marktwert, anstatt wie bisher nach dem Einheitswert bemessen werden sollen“. Vielmehr legt § 4 GrEStG idF StRefG 2015/2016 – wie bereits zu Frage 1. ausgeführt – fest, dass ab 1. Jänner 2016 bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen von nicht landwirtschaftlichen Grundstücken, bei bestimmten Anteilsvereinigungen und -übergängen sowie bei Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz ein (eigens und nur) für die Grunderwerbsteuer ermittelter „Grundstückswert“ heranzuziehen ist. Die GrWV beziffert die Faktoren, die nach § 4 GrEStG in der Fassung BGBl. I Nr. 118/2015 für die Ermittlung des Grundstückswertes heranzuziehen sind.

Der Bundesminister:

Dr. Schelling

(elektronisch gefertigt)

Prüfcheinweis	6883/AB XX	VCP Auftragshinweise Informationen zu Prüfung des elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://amtssignatur.brz.gov.at/">https://amtssignatur.brz.gov.at/</a>	5 von 5
Datum/Zeit	2016-01-22T09:18:12+01:00		
Unterzeichner	serialNumber=129971254146,CN=Bundesministerium für Finanzen, C=AT		
Signaturwert	QrB31PNWzkl2b683SGiFXkrCMv1chrOhzKRB33zyz35SWVvvzH5cFF0yXIUcrxR BePJW5P65wGnj41buEmxpSFVhApYPgD7koGhlR9xqMdOvKqhRVvITN0AgO4yPGF ivu813vYuldxnCYsphffSFJ6aw5d09Y6Dns3HYwJbJJ8ZPqbXFYLQrfQXOpSUvw LrXbmGideEG1xJZImFc/J+UIThlQLgMsWNkQwkKE81A0hZ/XDVDK1IndkVJsQG 5qXEcJgyOx2tdvQ4vfBemW9z7j7tPP8qmZAao4M4f053mLEwyeuIIx/2CIUclSu KjmicLZRrGRk6yV+dJcovHm4V/Vg==		
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A- Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH, C=AT		
Serien-Nr.	956662		
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.		