

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
Johannesgasse 5
1010 Wien

BMF-010000/0009-VI/1/2014
Budgetbegleitgesetz 2014 – steuerlicher Teil;
Begutachtungsverfahren

Wien, am 4.4.2014
GZ: 210/14

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 24. März 2014, bei der Österreichischen Notariatskammer am 25. März 2014 eingelangt, hat das Bundesministerium für Finanzen den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Umsatzsteuergesetz 1994, das Stabilitätsabgabegesetz, das Grunderwerbsteuergesetz 1987, die Bundesabgabenordnung, das Gesundheits- und Sozialbereich-Beihilfengesetz und das Amtshilfe-Durchführungsgesetz geändert werden (Budgetbegleitgesetz 2014 – BudBG 2014), übermittelt und ersucht, dazu bis 4. April 2014 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Österreichische Notariatskammer bedankt sich für die Möglichkeit, sich zum vorliegenden Entwurf äußern zu können, und erlaubt sich, nachstehende

Stellungnahme

abzugeben:

Die Österreichische Notariatskammer begrüßt den vorgelegten Entwurf, der familienfreundlich ausgestaltet ist und sich insbesondere aufgrund der Zusammenführung der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Grundbuchsgebühr zweckmäßig, verwaltungsökonomisch und effizient darstellt.



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

www.parlament.gv.at

Die Regelungen des vorliegenden Entwurfes decken sich grundsätzlich mit dem Gerichtsgebührengesetz und sehen insbesondere den gleichen begünstigten Personenkreis vor. Dennoch bestehen gewisse Diskrepanzen zwischen den genannten Gesetzen. Die Ideallösung wäre eine Zusammenlegung der Gerichtsgebühren sowie der Grunderwerbsteuer zu einem einheitlichen System, welches bspw. anlässlich einer Anpassung des Gerichtsgebührengesetzes ausformuliert werden könnte.

Zum vorliegenden Gesetzesentwurf erlaubt sich die Österreichische Notariatskammer im Hinblick auf die angesprochene Harmonisierung insbesondere folgende Anmerkungen:

1. Keine einheitlichen Bemessungsgrundlagen für Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr

Es fällt auf, dass der Berechnung der Grunderwerbsteuer nach dem neuen System und der Berechnung der Grundbuchseintragungsgebühr in einigen Fällen nach den derzeit geltenden Regelungen keine einheitlichen Bemessungsgrundlagen zugrunde gelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 des vorliegenden Entwurfes sollte die Grunderwerbsteuer künftig grundsätzlich vom „Wert der Gegenleistung“ gemäß § 5 GrEStG, mindestens jedoch vom „gemeinen Wert“ des Grundstücks (vgl. § 4 Abs. 2 Z 3 GrEStG-Entwurf) berechnet werden. Die Grundbuchseintragungsgebühr ist hingegen grundsätzlich vom „gemeinen Wert“ des Grundstücks zu berechnen. Diese unterschiedliche Ausgestaltung der Bemessungsgrundlagen führt insbesondere in den durchaus üblichen Fällen von Freundschafts Kaufverträgen oder Übergabsverträgen zu Problemen bei der Gebühren- und Abgabeberechnung. So wäre bspw. bei der Übergabe eines Grundstücks an einen Großneffen gegen Einräumung des Wohngebrauchsrechts die Grunderwerbsteuer auf Basis des kapitalisierten Wohngebrauchsrechts zu berechnen, die Eintragungsgebühr jedoch auf Grundlage des Verkehrswerts des Grundstücks. Das angesprochene Problem besteht auch beim der Erwerb einer Liegenschaft bei einer Versteigerung zum geringsten Gebot. In diesem Fall wäre die Grunderwerbsteuer vom geringsten Gebot, die Eintragungsgebühr hingegen vom Verkehrswert der Liegenschaft zu berechnen. Im Zweifelsfall müsste wohl dem Selbstberechner oder dem Finanzamt gegenüber erklärt (und bescheinigt) werden, dass die Gegenleistung nicht unter dem „gemeinen Wert“ liegt.

2. Keine einheitlichen Bemessungsgrundlagen bei sog. Sprungeintragungen

Weiters stimmen die Bemessungsgrundlagen für die Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr in der Regel auch bei sog. Sprungeintragungen nicht überein. Die Regelungen zur Grunderwerbsteuer beziehen jeden einzelnen Übergang mit ein, bei der Grundbuchseintragungsgebühr wird jedoch nur auf das Verhältnis von Eingetragenen zum Neueingetragenen abgestellt. Daraus resultiert eine Divergenz der Bemessungsgrundlagen zur

Berechnung der Grunderwerbsteuer und der Grundbuchseintragungsgebühr zB. in Fällen, in denen der Erblasser einer nicht verwandten pflegenden Person eine Liegenschaft vererbt und diese die erblasserische Liegenschaft außerbücherlich an ihre Kinder verschenkt. Die Ungleichbehandlung in solchen Fällen sollte familienfreundlich bereinigt werden, beispielsweise mit der Harmonisierung der Regelungen in dem Sinn, dass auch bei der gerichtlichen Eintragungsgebühr lediglich das letzte Geschäft ausschlaggebend ist.

3. Definition des Kreises „begünstigter Angehöriger“ ist unvollständig

Zum Kreis der begünstigten Angehörigen im Sinne des § 4 Abs. 2. Z 1 lit a) GrEStG-Entwurf ist anzumerken, dass dieser dem Angehörigenkreis gemäß § 26a Abs. 1 Z 1 GGG entspricht und sohin eine in sich stimmige Regelung darstellt. Es fällt jedoch auf, dass dem in diesen Regelungen definierten Angehörigenkreis ein nicht mehr den heutigen gesellschaftlichen Verhältnissen entsprechender Familienbegriff zugrunde liegt. Da die Zahl der Lebensgemeinschaften vor allem unter jungen Leuten, welche im Begriff sind, sich ihre Zukunft gemeinsam aufzubauen, ansteigt, ist die Österreichische Notariatskammer überzeugt, dass Lebensgemeinschaften umfassend in die dargestellten Regelungen zu den „begünstigten Angehörigen“ einbezogen werden müssten. Geht man bspw. von dem Fall aus, dass Eltern ihrer Tochter und deren Lebensgefährten eine Liegenschaft jeweils zur Hälfte schenken wollen, wären nach dem derzeit bestehenden bzw. geplanten System zwei Rechtsgeschäfte notwendig, damit die Angehörigenbegünstigung sowohl bei der Grunderwerbsteuer als auch bei der Grundbuchseintragungsgebühr durchschlägt. Die Eltern müssten die gesamte Liegenschaft ihrer Tochter schenken, diese müsste sodann eine Hälfte der Liegenschaft wiederum ihrem Lebensgefährten schenken. Beide Rechtsgeschäfte müssten noch, um die Begünstigung für die Eintragungsgebühr zu erlangen, gesondert, d.h. ohne Sprungeintragung verbüchert werden. Um solche unnötigen „Doppelübertragungen“ hintanzustellen, regt die Österreichische Notariatskammer an, Ehegatten / Lebenspartner sowie Lebensgefährten aller begünstigter Angehöriger in den Kreis der „begünstigten Angehörigen“ aufzunehmen.

4. Enorme Erhöhung der Abgaben bei gewissen Liegenschaftszuwendungen

Die Österreichische Notariatskammer merkt weiters an, dass die neuen Regelungen bei Liegenschaftszuwendungen an Privatstiftungen zu einer enormen Erhöhung der Abgaben im Vergleich zur derzeit bestehenden Rechtslage führen werden. In Zukunft wären solche Transaktionen mit Abgaben von insgesamt 6 % des „gemeinen Wertes“ der betroffenen Liegenschaft belastet. Auch Liegenschaftszuwendungen an Kirchen, gemeinnützige Vereine (zB. Tierschutzvereine) wären bei unveränderter Umsetzung dieses Gesetzesvorhabens einer kräftigen Erhöhung der Abgabenlast (3,5% des „gemeinen Wertes“ der betroffenen Liegenschaft) im Vergleich zur derzeitigen Situation ausgesetzt.

5. Fehlende Grunderwerbsteuerbefreiung für Abtretungen ins öffentliche Gut / Straßengrundabtretungen

Die Österreichische Notariatskammer macht zudem darauf aufmerksam, dass gemäß § 30 (2) lit. 3 EStG 1988 eine Befreiung von der Immobilienertragsteuer für Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs oder aus Einkünften, die nachweisbar aus Veräußerungen zur Vermeidung eines unmittelbar drohenden behördlichen Eingriffs resultieren, besteht. Dies betrifft sowohl tatsächlich durchgeführte Enteignungen als auch z.B. Abtretungen ins öffentliche Gut bei Baureifmachung von Grundstücken. Dazu zählen besonders auch Straßengrundabtretungen, die die Baubehörde aus Anlass von Bauplatzerklärungen oder Grundabteilungen vorschreibt. Diese Abtretungen erfolgen in der Regel an die örtlichen Gemeinden. Für diese Abtretungen wird derzeit in der Regel keine Grunderwerbsteuer entrichtet, was einerseits an der Bagatellgrenze des § 3 (1) Z 1 a) GrEStG 1987 liegt, andererseits an der Betrachtungsweise, dass für öffentliches Gut kein Einheitswert festgesetzt wurde. Im vorliegenden Entwurf ist derzeit keine korrespondierende Befreiung solcher Vorgänge von der Grunderwerbsteuer vorgesehen. Eine Umsetzung des vorliegenden Entwurfes ohne eine derartige Befreiung würde jedoch dazu führen, dass vor allem die Gemeinden ab 01.06.2014 Grunderwerbsteuer nach dem gemeinen Wert der abgetretenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile zu bezahlen hätten. Diese Steuer flösse aber zu 96 % wieder an eben diese Gemeinden zurück, sodass ein völlig unsinniger Verwaltungsaufwand einerseits bei der Berechnung der Grundlagen (gemeine Werte der Grundstücke) und andererseits bei der Einhebung der Steuer entstünde, dem keine budgetwirksamen Einnahmen des Bundes gegenüber stünden. Da behördliche Eingriffe ausschließlich im öffentlichen Interesse stattfinden dürfen, ist es gerechtfertigt, derartige Erwerbsvorgänge zur Gänze von der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr zu befreien, wie dies bereits bei der Immobilienertragsteuer geschehen ist.

Von den angesprochenen Anmerkungen abgesehen, sieht die Österreichische Notariatskammer die im vorliegenden Entwurf vorgeschlagenen Regelungen jedoch insgesamt als sozial treffsicher und – aufgrund der Wiedereinführung der gemeinsamen Einhebung der Grunderwerbsteuer und der Grundbuchseintragungsgebühr durch die Parteienvertreter – als praktikabel, effizient und sparsam an.

Die Österreichische Notariatskammer befürwortet sohin die im Entwurf vorgeschlagenen Regelungen und hofft, dass diese – unter Berücksichtigung der angesprochenen Punkte – auch tatsächlich Gesetz werden.

Mit vorzüglicher Hochachtung



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