

Bundesministerium für Finanzen
Johannesgasse 5
1010 Wien

per E-Mail: post.vi-5@bmf.gv.at

ZI. 13/1 16/57

Information des BMF betreffend Vorgangsweise bei verschiedenen Sachverhalten im Zusammenhang mit dem Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung des StRefG 2015/2016 und des AbgÄG 2015

Referent: Dr. Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag (ÖRAK) dankt für die Übersendung des Entwurfes und erstattet dazu folgende

S t e l l u n g n a h m e :

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag begrüßt die Bemühungen des BMF, für die Rechtsanwender eine möglichst breite Informations-Palette an Fragen und Antworten im Bereich der Grunderwerbsteuer zu erarbeiten bzw. die entsprechenden Informationen auch zur Verfügung zu stellen.

Die im Begutachtungsentwurf enthaltenen Fragen, Beispiele und vor allem Antworten wurden bereits ausführlich diskutiert und stellen aus Sicht der Rechtsanwaltschaft - nur - den Beginn einer Sammlung von Fragen und Antworten aus der Praxis der Rechtsanwender dar, die periodisch zu erweitern sein wird.

Es wird seitens der Rechtsanwaltschaft angeregt, in regelmäßigen Abständen, etwa alle 6-9 Monate, entsprechende Updates vorzunehmen und diese erforderlichenfalls auch in der bewährten Gesprächsrunde vorab zu diskutieren.

Zu den einzelnen Fragen und Problemkreisen bzw. den Lösungsvorschlägen im Entwurf ist derzeit im Einzelnen nichts hinzuzufügen, da die Lösungsvorschläge bzw. die Rechtsmeinungen grundsätzlich plausibel sind und einen Katalog praktischer Hilfsmittel darstellen, an denen sich die professionellen Rechtsanwender orientieren können.



Wenn auch diese Sammlung - wie bereits ausgeführt - nur ein Anfang sein kann und die Ergänzungen dieser Informationen durch die Judikatur naturgemäß weiter dazu beitragen werden, den Informationsstand zu verbessern, bleibt aber die nicht wegzudiskutierende Tatsache, dass die Anwendung des neuen GrEStG für den „Nicht-Spezialisten“ zu einer höchst diskussionswürdigen Aufgabe geworden ist.

Es wird sich in der Praxis meist auch bei „normalen“ entgeltlichen Verkaufsvorgängen nicht vermeiden lassen, den „Grundstückswert“ ermitteln zu müssen, wenn auch nur die geringsten Zweifel bestehen, dass der Kaufpreis niedriger oder höher sein könnte, als der steuerliche Grundstückswert.

Festzustellen ist auch die drastisch gestiegene Notwendigkeit, die Parteien eines Erwerbsvorganges über die neuen Kriterien und Berechnungsvorgänge ausführlich zu belehren, ganz zu schweigen von den teilweise extrem aufwendigen Informationsbeschaffungsvorgängen zur Ermöglichung der ordnungsgemäßen Anwendung der Grundstückswertberechnung.

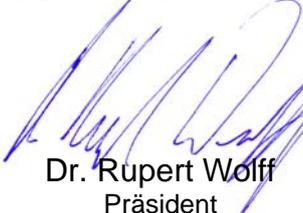
War vor dem 01.01.2016 die Berechnung der Grunderwerbsteuer im Regelfall mit geringem Aufwand verbunden und wurden dafür im Regelfall auch keine gesonderten Kosten verrechnet, so ist nunmehr der erhebliche Aufwand bei der Informationsbeschaffung merkbar geworden und zu bezahlen, dabei ist ein Kostenaufwand bei der Erstellung eines Schätzgutachtens noch gar nicht berücksichtigt.

Um Haftungen der Berater (Vertragserrichter) zu vermeiden, muss bei praktisch jedem Vorgang eine Grundstückswertberechnung vorgenommen werden, um dann entscheiden zu können, ob die Gegenleistung als Berechnungsgrundlage angesetzt werden kann oder der Grundstückswert nach der Pauschalwertmethode oder nach dem Immobilienpreisspiegel oder vielleicht sogar ein Schätzgutachten eingeholt werden sollte.

All dies wird nun im Zuge der praktischen Anwendung des Gesetzes „sichtbar“.

Wien, am 15. April 2016

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG


Dr. Rupert Wolff
Präsident

