

## Details zur Novelle zum Grunderwerbsteuergesetz:

### 1. Ausgangslage und Problemstellung

Der VfGH hat Teile des Grunderwerbsteuergesetzes per 1. Juni 2014 als verfassungswidrig aufgehoben, womit eine Neuregelung dringend notwendig wurde. Sollte es bis zum Ende der Reparaturfrist zu keiner Ersatzregelung kommen, wäre der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen (Hofübergaben, Schenkungen, Erbschaften) herangezogen worden. Dies hätte eine Vervielfachung der Grunderwerbsteuer bedeutet. Zudem hätte der Verkehrswert durch vom Steuerpflichtigen zu bezahlende teure Gutachten nachgewiesen werden müssen.

### 2. Neuregelung

Die bereits seit mehr als einem Jahr geltende Regelung betreffend die Bemessungsgrundlage für die gerichtliche Eintragungsgebühr kommt auch im Grunderwerbsteuergesetz zur Anwendung. Für die Übertragung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ist ferner vorgesehen, den 1-fachen Einheitswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Grundsätzlich ist laut **§ 4 GrEStG neu** die Steuer vom **Wert der Gegenleistung** bzw. vom gemeinen Wert zu berechnen. Es sind aber **zwei Ausnahmen** vorgesehen:

#### Ausnahme 1:

##### **Liegenschaftsübertragungen oder Erbschaften im Familienverband (§ 4 Abs 2 Z 1)**

- Bemessungsgrundlage **3-facher Einheitswert**, maximal jedoch von 30% des gemeinen Wertes
- dies gilt sowohl bei unentgeltlichen als auch bei entgeltlichen Erwerben (z.B. Schuldübernahme)

#### Ausnahme 2:

##### **Erwerbsvorgänge betreffend land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im Familienverband (§ 4 Abs 2 Z 2)**

- Bemessungsgrundlage **1-facher Einheitswert**
- dies gilt sowohl bei unentgeltlichen als auch bei entgeltlichen Erwerben (z.B. Schuldübernahme)

Steuersatz bleibt unverändert beim Erwerb durch den begünstigten Personenkreis **2%**, sonst **3,5%**.

#### Änderungen zur bisherigen Regelung

- Bei unentgeltlichen Übertragungen außerhalb des begünstigten Familienkreises ist als Bemessungsgrundlage der gemeine Wert heranzuziehen.
- Bei Übertragungen innerhalb des Familienverbandes gelangt der dreifache/einfache Einheitswert sowohl bei entgeltlichen als auch unentgeltlichen Übertragungen zur Anwendung.

## ACHTUNG: Zeitliches Inkrafttreten:

- Grundsätzlich gilt die Neuregelung für **Erwerbsvorgänge, die nach dem 31. Mai 2014 verwirklicht werden oder für welche die Steuerschuld nach diesem Datum entsteht.**
  - Wurde der Erwerbsvorgang vor dem 1. Juni 2014 verwirklicht oder ist der Erblasser vor dem 1. Juni 2014 verstorben und entsteht die Steuerschuld erst nach dem Stichtag, kann der Steuerschuldner gegenüber dem die Steuer selbstberechnenden Notar/Anwalt oder gegenüber dem Finanzamt schriftlich erklären, dass die Besteuerung noch nach alter Rechtslage (vor dem 1. Juni 2014) erfolgen soll.
- **Die Neuregelung für land – und forstwirtschaftliche Grundstücke auf Basis 1-facher Einheitswert ist allerdings erst auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2014 verwirklicht werden oder für welche die Steuerschuld nach diesem Datum entsteht.** Hier wird auch der durch die Hauptfeststellung 2014 neu ermittelte Einheitswert der Berechnung zu Grunde gelegt.
- Bei der **Übertragung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im Zeitraum 1. Juni 2014 bis 31. Dezember 2014** ist **nur dann der 1-fache Einheitswert** Bemessungsgrundlage, wenn das Grundstück an Familienangehörige **zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes** des Übergebers überlassen wird (typische Hofübergabeverträge mit Ausgedinge, dies entspricht auch der bisherigen Regelung im GrEStG). Erfolgt die Übertragung nicht zur Sicherung des Lebensunterhaltes, dann kann in bestimmten Fällen der **3-fache Einheitswert** als Bemessungsgrundlage herangezogen werden, erst ab 1.1.2015 der 1-fache Einheitswert.