



**SPAREN
BEIM SCHENKEN**

Der Verfassungsgerichtshof hat aufgrund eines eher banalen Anlassfalles einige Bestimmungen des Grunderwerbgesetzes als verfassungswidrig aufgehoben. Diese Aufhebung wird mit Ablauf des 31. Mai 2014 wirksam. Das heißt: Die Besteuerung von Immobilienschenkungen, insbesondere im Familienkreis, wird mit 1. Juni 2014 dramatisch erhöht. // Text: Axel Fuith, Foto: Julia Türtscher

Derzeit werden Schenkungen von Liegenschaften meist auf der Grundlage des dreifachen Einheitswertes mit Grunderwerbsteuer belegt. Im Familienkreis beträgt diese Steuer 2 Prozent, außerhalb des Familienkreises 3,5 Prozent. Dies wird sich jedoch dramatisch ändern.

VORGABEN DES VERFASSUNGSGERICHTSHOFES

Der Verfassungsgerichtshof hat grundsätzlich kein Bedenken dagegen, dass eine Steuer, deren Zweck die Belastung des Rechtserwerbs an Grundstücken ist, sich bemessungsrechtlich am Wert des Grundstückes orientiert. Auch nicht damit, dass sich dieser Wert im Fall eines entgeltlichen Erwerbes aus dem Wert der tatsächlichen Gegenleistung ableitet. Er ist aber der Ansicht, dass es unsachlich ist, wenn bei unentgeltlichen Verträgen über Liegenschaften die Bemessungsgrundlage nicht annähernd dem gemeinen Wert des Grundstückes, also der erwartbaren Gegenleistung, entspricht. Er findet außerdem, dass das Abstellen auf überholte Einheitswerte auch zu problematischen Verzerrungen zwischen den Liegenschaftsbesitzern führt. Der Gesetzgeber ist nicht gehindert, im Grunderwerbsteuerrecht differenzierende Regelungen zu treffen, die der Eigenart verschiedener Erwerbsvorgänge Rechnung tragen, somit etwa unentgeltliche Grundstückserwerbe im Familienverband anders und günstiger zu behandeln, als entgeltliche Erwerbe zwischen Fremden.

Zusammengefasst hat der Verfassungsgerichtshof also Bedenken, dass die Bemessung der Grunderwerbsteuer, einerseits nach dem Wert der Gegenleistung, andererseits nach dem Einheitswert, im Hinblick auf die seit Jahrzehnten unterlassene Fortschreibung der Einheitswerte zu einer unsachlichen, weil im Ergebnis viel zu niederen Bemessungsgrundlage bei Schenkungen führt. Kurzum: Die Steuerbelastung sei nach dem derzeitigen Modell schlichtweg zu niedrig.

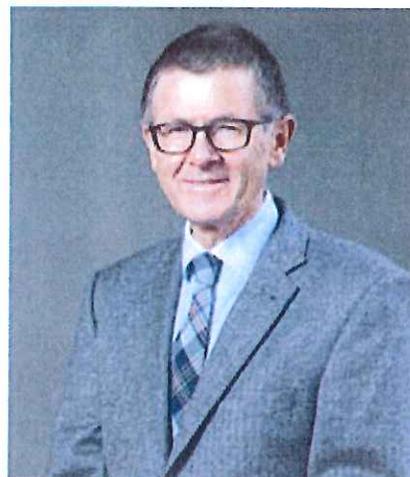
GRUNDERWERBSTEUER-AUFKOMMEN

Im Jahr 2010 betrug das Grunderwerbsteueraufkommen gerundet 727 Millionen Euro. Ein Viertel dieses Betrages ist auf die Besteuerung auf Basis von Einheitswerten rückführbar. Allein dadurch, dass die Bemessungsgrundlage bei entgeltlichen Erwerben an den Verkehrswert angeglichen würde, würde somit mit einem zusätzlichen Steueraufkommen von allenfalls 400 Millionen Euro zu rechnen sein. Auch wenn der Verfassungsgerichtshof im genannten Erkenntnis ausführt, dass nicht zwingend eine Erhöhung der Steuern verfassungsrechtlich geboten wäre, werden sich gerade bei Schenkungen im Familienkreis die Bemessungsgrundlagen bei verfassungskonformer Gesetzgebung dramatisch erhöhen. Somit wird die Grunderwerbsteuer ein Vielfaches des bisherigen Betrages ausmachen.

AUSBLICK

Der Verfassungsgerichtshof lässt zwar eine begünstigte Besteuerung von Schenkungen im Familienkreis zu, und zwar mit dem bisher verringerten Satz von 2 Prozent, der an sich nicht kritisiert wurde. Die Bemessungsgrundlage hat sich aber am Verkehrswert zu orientieren.

Die Bedenken der Bundesregierung hat der Verfassungsgerichtshof nicht geteilt, wonach einerseits durch die Vorlage von Gutachten zum Wert der Liegenschaft entweder die Betroffenen oder die Behörden unangemessen belastet würden. Der Verfassungsgerichtshof hat auch nicht gelten lassen, dass der Verwaltungsaufwand nach Ansicht der Bundesregierung ungleich höher wäre im Verhältnis zum erwarteten zusätzlichen Steueraufkommen. Tatsächlich ist als Ergebnis festzuhalten, dass der Gesetzgeber in verfassungskonformer Weise die Besteuerungen von Schenkungen in der Weise reparieren muss, dass Bemessungsgrundlage der Verkehrswert ist. Ob hier allenfalls vom achtfachen Einheitswert auszugehen ist oder tatsächlich eine Schätzung vorzulegen sein wird, lässt der Verfassungsgerichtshof offen. ●



Dr. Axel Fuith
Tschurtschenthalerstraße 4a, 6020 Innsbruck
www.fuith.eu

WICHTIGER HINWEIS

Bei Schenkungen im Familienkreis betreffend Immobilien ist dringender Handlungsbedarf gegeben, weil mit Ablauf des 31.5.2014 die bisher begünstigte Besteuerung nach Einheitsätzen fällt.

Wie dramatisch sich die Besteuerung erhöhen wird, sei an einem Beispiel gezeigt:

Ein älteres Einfamilienhaus in guter Lage wird auf den Wert von 500.000 Euro geschätzt. Der Einheitswert beträgt aber nur 40.000 Euro. Bisher ist im Familienkreis eine Grunderwerbsteuer von 3.600 Euro angefallen, voraussichtlich wird nach dem 31.5.2014, wenn in verfassungskonformer Weise das Erkenntnis umgesetzt wird, eine Steuer von 10.000 Euro anfallen. Dies bedeutet eine dramatische Steuererhöhung.

Durch eine entsprechende vertragliche Gestaltung noch vor dem 31.5.2014 werden derartige Steuerhärten vermieden. Es ist zu empfehlen, dass im Rahmen eines Paketes auch eine umfassende Beratung durch einen Rechtsanwalt betreffend erbrechtliche Fragen in Zusammenhang mit derartigen Schenkungen erfolgt. Mit guter rechtsanwaltlicher Beratung lässt sich somit auch beim Schenken sparen.