

Grunderwerbsteuer: Neue Belastung durch die Hintertür?

12.03.2014 | 18:12 | von Christine Kary (Die Presse)

Viel Zeit bleibt nicht, um die vom Höchstgericht gekippte Einheitswert-Regelung zu reparieren. Läuft sie ersatzlos aus, wird es teuer – bei einer Änderung womöglich auch.

Wien. Gerade erst ist das Steuerpaket in Kraft getreten, und schon droht eine neue Mehrbelastung. Wird die vom Verfassungsgerichtshof (VfGH) gekippte Regelung für die Bemessung der Grunderwerbsteuer bei Erbschaften und Schenkungen nicht bis 31. Mai repariert, wird die Steuer künftig automatisch nicht mehr nach dem dreifachen Einheitswert, sondern nach dem – praktisch immer viel höheren – Verkehrswert bemessen. Genauso wie bei entgeltlichen Übertragungen, bei denen sich die Steuer nach dem Kaufpreis richtet.

Betroffen wären nicht nur private Erbschaften und Schenkungen, sondern auch Unternehmensübergaben. Vertreter der Wirtschaft warnen deshalb vor Verteuerungen, so sprach die Hotelierversammlung kürzlich von einer „Bedrohung für Familienbetriebe“. Auch Martin Prunbauer, Präsident des Haus- und Grundbesitzerbundes, wettet dagegen: Die Bildung von Eigentum werde dadurch erschwert. „Die überwiegende Mehrheit der Österreicher möchte aber im Eigentum leben.“ Die Regierungsparteien beruhigen: Es werde rechtzeitig eine Neuregelung geben, die aufkommensneutral sein soll. Der Begutachtungsentwurf, der bis Ende Februar hätte fertig sein sollen, liegt aber noch nicht vor.

Differenzieren darf man

Aber wäre eine aufkommensneutrale Lösung überhaupt möglich? Fordert nicht der VfGH eine Angleichung? Denn Faktum ist, dass derzeit jene, die eine Liegenschaft geschenkt bekommen oder erben, steuerlich viel günstiger wegkommen als jene, die eine kaufen.

Theoretisch könnte das auch in Zukunft so sein: Der VfGH habe in der Entscheidung „Verständnis dafür signalisiert, zwischen entgeltlich und unentgeltlich zu unterscheiden“, sagt Steuerberater Reinhard Rindler, Partner bei BDO Austria. Man darf also differenzieren, es muss nur sachlich gerechtfertigt sein. Genau diese sachliche Rechtfertigung ging dem Höchstgericht bei der derzeitigen Regelung ab. Deshalb wurde sie gekippt. Konkret störte den VfGH, dass die Einheitswerte jahrzehntelang nicht angepasst wurden und dass sie, so Rindler, „weder die Preissteigerungen noch die regionalen Unterschiede angemessen berücksichtigen“. Wie groß die Diskrepanz sein kann, zeigt ein Fall, der ebenfalls vor dem VfGH landete (G 150/10): Es ging da um eine Liegenschaft, deren dreifacher Einheitswert 44.000 Euro betrug – bei einem Verkehrswert von 2,5 Mio. Euro.

Es gibt jetzt also zwei Möglichkeiten: Entweder man findet eine sachlich gerechtfertigte Differenzierung, oder man macht es sich leicht und gleicht die Steuerbelastung bei entgeltlichem und unentgeltlichem Erwerb einander an. Verfassungsrechtlich wäre das wohl gedeckt: Theoretisch kann es zwar auch den Gleichheitsgrundsatz verletzen, wenn Ungleiches über einen Kamm geschoren wird. Das wäre hier aber schwer zu begründen.

Legistisch am einfachsten wäre es tatsächlich, generell den Verkehrswert heranzuziehen. Dazu müsste man, siehe oben, gar nichts tun. Familieninterne Weitergaben von Immobilienbesitz würden dann viel teurer. Noch dazu müsste man den Verkehrswert womöglich durch Gutachten ermitteln. Das würde noch mehr Geld kosten.

Eine andere Möglichkeit: Man verwendet weiterhin Einheitswerte– dagegen hat der VfGH an sich nichts –, berechnet sie aber anders. Diese Lösung schwebt den Höchststrichtern sichtlich vor, sie wäre auch praktikabler, weil man ohne Schätzgutachten auskäme. Nähern sich die Einheitswerte aber stark dem Verkehrswert an, würde damit auch die Steuerbelastung stark steigen. Außerdem würde das auf die Grundsteuer durchschlagen, denn auch bei deren Bemessung spielen die Einheitswerte mit. Die Mehrbelastung wäre da noch viel höher – die Grundsteuer fällt jährlich an.

VfGH: Grundsteuer in Ordnung

Begehrlichkeiten, die Grundsteuer zu erhöhen, gibt es ohnehin, betroffen wäre praktisch jeder – sogar Mieter, weil diese Steuer im Rahmen der Betriebskosten auf sie abgewälzt wird. Käme hier nun tatsächlich eine Erhöhung „durch die Hintertür“, wäre das eine rein budgetäre Maßnahme: Verfassungsrechtliche Zwänge dafür gibt es keine. Denn auch die Grundsteuer wurde schon vom VfGH geprüft. Und für in Ordnung befunden. Selbst die Uralt-Einheitswerte haben die Höchststrichter da nicht gestört, weil sie ja für alle, die Grundsteuer zahlen, in gleicher Weise gelten.

© DiePresse.com