

Grundbuch und Gebühren

Fachkommentar von Carola Schößwender, Geschäftsführerin des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes in Salzburg

Beim Kauf von Immobilien sind Nebenkosten wie die Grundbucheintragungsgebühr als Budgetfaktoren miteinzukalkulieren. Diese wurde nun empfindlich erhöht. Die neue Regelung trat mit 1.1.2013 in Kraft.

Als Hauptgrund nennt das Höchstgericht die unterlassene Anpassung der Einheitswerte an die tatsächliche Wertentwicklung der Grundstücke. Der Verfassungsgerichtshof (VfGH) führte in seinem Erkenntnis vom 21.09.2011 (G 34, 35/11) aus, dass die differenzierte Behandlung verschiedener Arten des Grundstückserwerbes bei der Bemessungsgrundlage für die Grundbucheintragungsgebühr zu einem unsachlichen und gleichheitswidrigen Ergebnis führt.

Im Detail bedeutet dies, dass die Höhe mit 1,1 Prozent zwar nach wie vor gilt, jedoch die Bemessungsgrundlage dafür geändert wurde. Mit dieser Neuregelung erfolgt die generelle Anpassung der Bemessungsgrundlage an den Verkehrswert. Daher wird die Eintragungsgebühr auch bei unentgeltlichen Übertragungen wie Schenkungen oder Erbschaften (bisher Einheitswert als Bemessungsgrundlage) vom Verkehrswert berechnet. Allerdings sind im § 26a Gerichtsgebührengesetz (GGG) zahlreiche Ausnahmen bzw. Begünstigungen aufgezählt. Der dreifache Einheitswert (maximal jedoch 30 % des Verkehrswertes) kommt bei Übertragungen von Liegenschaften oder Miteigentumsanteilen an diesen in der Familie und bestimmten gesellschaftsrechtlichen Lagen (Verschmelzung, Umwandlung etc.) zur Anwendung. Die vielen Ausnahmen werden faktisch zum Regelfall ähnlich der alten Rechtslage. Eine neuerliche Überprüfung der Novelle durch den VfGH würde also nicht überraschen.

UMFRAGEN

Sind Sie dafür, dass auf der Stadtautobahn Tempo 80 eingeführt wird?

- Ja
- Nein
- Weiß nicht. Dazu habe ich keine Meinung

Abstimmen

Ergebnis

EUR/USD	1,3403	-0,26%
EUR/CHF	1,2311	-0,02%
EUR/JPY	135,0670	+0,48%
EUR/GBP	0,8334	-0,14%

Weitere Börsenkurse

IMMOBILIEN



Auf Sicherheit und Vertrauen gebaut



Aktuelle Grunderwerbsteuer