LEGAL INFO

JAROLIM | FLITSCH
Rechtsanwälte GmbH

Volksgartenstrasse 3/1. OG
A-1010 Wien, Österreich
Tel. +43 1/253 7000
Fax +43 1/253 7000 43
E-Mail: office@jarolim.at
www.jarolim.at

Bevorstehende Gebührenerhöhung bei Liegenschaftsschenkungen und Erbschaften

10.10.2012

A. Gesetzesvorlage für Grundbuchsgebührennovelle

Das Bundesministerium für Justiz hat im September einen Gesetzesentwurf vorgelegt, mit dem die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr im Grundbuch bei unentgeltlichen Liegenschaftserwerben (Schenkungen und Erbschaften) deutlich erhöht werden soll.

Im Folgenden werden die geplanten Änderungen und mögliche daraus resultierende Handlungserfordernisse kurz zusammenfassend dargestellt:

B. Derzeitige Regelung

Für den Erwerb des Eigentums an Grundstücken, Eigentumswohnungen und Baurechten bedarf es der Eintragung im Grundbuch.

Dafür fiel auch schon bisher Eintragungsgebühr an. Die Eintragungsgebühr in Höhe von **1,1%** berechnet sich dabei grundsätzlich von der Gegenleistung für das Grundstück, das ist idR der Kaufpreis.

Bei unentgeltlichen Erwerben (also Schenkungen und Erbschaften) wurde die Eintragungsgebühr bisher vom **dreifachen Einheitswert** bemessen (Bei Umgründungen wurde der zweifache Einheitswert herangezogen).

Der Einheitswert ist ein pauschalierter Wertansatz für Grundstücke, der jedoch seit Jahrzehnten nicht mehr den wahren Wertverhältnissen angepasst wurde. Der Einheitswert stellt daher in der Regel nur einen Bruchteil des Verkehrswertes eines Grundstückes (einer Eigentumswohnung) dar.

Aufgrund dieses fehlenden Zusammenhanges zum eigentlichen Wert hat der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 21. September 2011 (GZ G34, 35/11) die Anknüpfung an den Einheitswert als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr bei unentgeltlichen Liegenschaftserwerben als **verfassungswidrig aufgehoben**.

Gleichzeitig hat das Höchstgericht dem Gesetzgeber bis zum 31.12.2012 eine Frist zur Schaffung einer neuen, sachlichen Regelung eingeräumt. Diese Neugestaltung soll mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf umgesetzt werden.

C. Geplante Änderung/ Teuerung

Künftig ist beabsichtigt, anstelle des Einheitswertes den Verkehrswert (also den Marktwert) des Grundstückes für unentgeltliche Erwerbe heranzuziehen.

Dies wird in aller Regel zu einer deutlichen Erhöhung der Eintragungsgebühr führen.

Der Wert ist künftig vom Geschenknehmer/Erben gegenüber dem Grundbuchsgericht zu beziffern und mit Unterlagen zu bescheinigen. Wie dies konkret erfolgen soll, hat der Gesetzgeber noch offen gelassen und einer (noch zu ergehenden Regelung mittels) Verordnung vorbehalten. Allenfalls könnte aber eine Bestätigung des Wertes durch einen Sachverständigen erforderlich werden, wodurch auf den Geschenknehmer zusätzliche Kosten zukämen.

Bei unrichtigen Angaben drohen jedenfalls erhebliche Sanktionen, von strafgerichtlicher Verfolgung bis zur doppelten Eintragungsgebühr.

D. Begünstigte Erwerbsvorgänge

Für bestimmte Erwerbe hat der Gesetzgeber als Ausnahmeregelung weiterhin die Anknüpfung an den dreifachen Einheitswert (zusätzlich gedeckelt durch maximal 30% des Wertes) vorgesehen.

Dies betrifft die Übertragung von Liegenschaften zur Fortführung eines Betriebes sowie Übertragungen zwischen nahen Angehörigen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses, wenn diese bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

E. Zeitlicher Rahmen und Gestaltungsmöglichkeiten

Die Gesetzesvorlage ist derzeit noch im Begutachtungsverfahren. Grundsätzlich ist aber von einer Beschlussfassung und dem Inkrafttreten spätestens mit 1.1.2013 auszugehen.

Um sicher zu gehen, dass eine Schenkung noch nach der derzeit gültigen Rechtslage (also Anknüpfung an den dreifachen Einheitswert)

abgewickelt wird, ist es nach dem Gesetzesentwurf erforderlich, dass:

- das **Rechtsgeschäft (Schenkungsvertrag) bis spätestens 31.10.2012 abgeschlossen** und die **Selbstberechnung der Eintragungsgebühr** ebenfalls **noch im Oktober 2012** vorgenommen wird; wann die tatsächliche Eintragung im Grundbuch erfolgt, spielt dann keine Rolle mehr; oder
- **wenn die Grundbuchseintragung noch 2012 erfolgt**, genügt der Abschluss des Rechtsgeschäfts und die Vornahme der Selbstberechnung der Eintragungsgebühr **bis Ende des Jahres**. Zu beachten ist jedoch, dass hier die Verfahrensdauer beim Grundbuch mit zu berücksichtigen ist.

Zur Selbstberechnung sind die Anwälte und Notare befugt.

Wir empfehlen daher, Schenkungen, die bereits ohnehin geplant sind, noch vor Ende Oktober 2012 bzw Ende des Jahres durchzuführen.

F. Ausblick

Die Grunderwerbsteuer (3,5%, zwischen nahen Angehörigen 2%) knüpft derzeit bei unentgeltlichen Liegenschaftserwerben ebenfalls noch an den dreifachen Einheitswert an. Diese Bestimmung wird vom Verfassungsgerichthof derzeit geprüft und auch hier ist in naher Zukunft mit einer Aufhebung und Neuregelung zu rechnen, sodass auch bei der Grunderwerbsteuer eine Erhöhung zu befürchten ist.

G. Energieausweis

Eine weitere Teuerung für Verkäufer oder Vermieter ist bereits beschlossen und tritt mit 1. Dezember 2012 in Kraft. Dies betrifft die Novellierung des Energieausweis-Vorlagegesetzes für Liegenschaftsverkäufe oder Vermietungen/Verpachtungen.

Zwar war die Vorlage des Energieausweises bereits seit 1.1.2008 verpflichtend, die Nichtbefolgung war jedoch relativ sanktionslos. Es galt ein dem Alter des Hauses entsprechender Zustand als vereinbart.

Wenig überraschend wurde der Energieausweis – abgesehen von Neubauprojekten – faktisch nie vorgelegt.

Ab 1.12.2012 wird nun aber eine erhebliche Verwaltungsstrafe von bis zu EUR 1.450,- im Falle der Nichtvorlage eingeführt, weshalb in Zukunft wohl die Kosten für die Erstellung des Energieausweises fix einzuplanen sind.

Für weitere Informationen bzw. Fragen stehen wir Ihnen unter office@jarolim.at selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass oben stehende Angaben nur der Erstinformation dienen und keine rechtliche oder sonstige Beratung darstellen oder eine solche ersetzen können.

Sollten Sie keine weiteren Zusendungen unseres Legal Info wünschen, ersuchen wir um kurze Nachricht an office@jarolim.at.

Jarolim | Flitsch Rechtsanwälte GmbH
Volksgartenstraße 3/1. OG
A-1010 Vienna, Austria
Telephone: + 43-1-253 7000
Facsimile: +43-1-253 7000 43
E-mail: office@jarolim.at