

# Vermeidung Grunderwerbsteuer bei Anteilsvereinigung durch treuhändig gehaltene Zwerganteile nicht mehr möglich?

Die **Übertragung von inländischen Grundstücken**, z.B. durch einen Kauf, **unterliegt** der **Grunderwerbsteuer**. Die Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung, das ist in der Regel der Kaufpreis, zu berechnen. Der Steuersatz beträgt **3,5%**, wobei er sich auf 2% reduziert wenn das Grundstück von einem Familienangehörigen erworben wird. Darüber hinaus ist eine **Grundbucheintragungsgebühr** von 1% zu entrichten. **Grunderwerbsteuer fällt auch dann an**, wenn das inländische **Grundstück** zum **Vermögen** einer **Gesellschaft gehört und** von einer Person **alle Anteile** an dieser Gesellschaft **erworben werden (Anteilsvereinigung)**. In diesem Fall wird die Grunderwerbsteuer vom **Dreifachen des Einheitswertes** berechnet; eine Eintragungsgebühr beim Grundbuchgericht fällt nicht an.

Werden im Fall der **Anteilsvereinigung** nicht 100% der Anteile an der Gesellschaft erworben, fällt folgerichtig keine Grunderwerbsteuer an. In der **Praxis** werden aus diesem Grund **oft Zwerganteile** an der Gesellschaft **treuhändig** von einer **anderen Person gehalten**. Eine **Vermeidung** von **Grunderwerbsteuer** ist mit dieser Gestaltungsvariante grundsätzlich **möglich**, da das **Grunderwerbsteuergesetz**, etwa im Gegensatz zum Einkommensteuergesetz, einer **zivilrechtlichen Betrachtungsweise** folgt. Auf das wirtschaftliche Eigentum an der Gesellschaft kommt es daher nicht an.

Der **UFS Innsbruck** (GZ RV/0226-I/09) hat nun jedoch am 25.6.2010 **entschieden**, dass bei der dargestellten **Treuhandkonstruktion** ein **Missbrauch** von Gestaltungsmöglichkeiten gemäß § 22 BAO **vorliegt**, da die Treuhandkonstruktion ungewöhnlich und nur mit der Umgehung der Grunderwerbsteuer erklärbar sei. Laut UFS ist daher von einer **Anteilsvereinigung** auszugehen und Grunderwerbsteuer vorzuschreiben. Da gute Gründe gegen die Entscheidung des UFS sprechen, wurde eine **Beschwerde** beim **Verwaltungsgerichtshof** eingebracht. Die Entscheidung des VwGH bleibt

abzuwarten. Bis dahin empfiehlt sich in der Praxis, statt der dargestellten Treuhandkonstruktion eine **Gestaltungsvariante** zu wählen, bei der ein **Familienangehöriger** oder eine andere Vertrauensperson **Zwerganteile** an der Gesellschaft nicht nur treuhändig sondern **auch wirtschaftlich übernimmt**.