VfGH: Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist verfassungswidrig

Der Verfassungsgerichtshof hat jüngst erkannt (GZ G 77/12-6 vom 27.11.2012), dass die **Bemessung** der **Grunderwerbsteuer** auf Basis der **veralteten Einheitswerte verfassungswidrig** ist. Im Vorfeld der unlängst neu geregelten **Grundbucheintragungsgebühr** hatte der VfGH vergleichbar entschieden. In Abhängigkeit von der Art des **inländischen Grundstücks** und der Weise, wie es erworben wird, kommen **unterschiedliche Bemessungsgrundlagen** für die Grunderwerbsteuer zur Anwendung. Entweder ist der **Wert der Gegenleistung** (z.B. **Kaufpreis**) oder aber der regelmäßig **deutlich niedrigere** dreifache (alte) **Einheitswert** des **Grundstücks** – so etwa bei **Schenkungen** – heranzuziehen. Bei **Umgründungsvorgängen** kann auch der **zweifache Einheitswert** die Bemessungsgrundlage darstellen.

Das vereinfachende **Abstellen** auf den (alten) **Einheitswert** ist zwar **verwaltungsökonomisch sinnvoll**, jedoch darf es nicht zu **unsachlichen Ergebnissen** führen. Genau diese liegen aus Sicht des VfGH allerdings vor, da der Gesetzgeber eine **Aktualisierung der Einheitswerte** über mehrere Jahrzehnte hin **unterlassen** hat und somit **Unstimmigkeiten** im Steuersystem **zugelassen** hat, welche auch nicht mit Gründen der Verwaltungsökonomie gerechtfertigt werden können. Eine Verbindung zwischen Einheitswert und aktuellem Grundstückwert sei nicht mehr herzustellen, weshalb es alleine von der Art des **Rechtsgeschäfts abhängig** sei, ob eine **realitätsferne Bemessungsgrundlage** zur Anwendung komme (nämlich in Form des alten dreifachen **Einheitswerts** bei unentgeltlicher Übertragung) oder nicht. Der VfGH hat eine **Gesetzesreparaturfrist** bis zum **31. Mai 2014** festgelegt. Aufgrund dieser relativ langen Frist ist davon auszugehen, dass noch **ausreichend Zeit** für unentgeltliche Grundstücksübertragungen basierend auf der **alten gesetzlichen Regelung** bleibt.