

# Reparatur der Grunderwerbsteuer durch das Budgetbegleitgesetz 2014

Der **Verfassungsgerichtshof** hat **Ende 2012** die Bemessung der **Grunderwerbsteuer** (GrESt) auf **Basis** der veralteten und **sehr niedrigen Einheitswerte** als **verfassungswidrig** erkannt und als **Gesetzesreparaturfrist** den **31. Mai 2014** eingeräumt (siehe auch KI 01/13). Auslöser war der Umstand, dass die GrESt bei **Schenkungen und Erbschaften** vom **dreifachen Einheitswert** bemessen wurde, beim **entgeltlichen Erwerb** hingegen von der **Gegenleistung**. Im **Budgetbegleitgesetz 2014**, welches noch im **Begutachtungsentwurf** vorliegt, soll die Bemessungsgrundlage für die GrESt verfassungskonform ausgestaltet werden. Der Gesetzgeber **orientiert** sich dabei stark an den Bestimmungen zur **Grundbucheintragungsgebühr**.

Die **Neuregelung** sieht wie schon bisher **grundsätzlich** vor, dass die **Gegenleistung** - oftmals ist dies der **Kaufpreis** des Grundstücks - die **Bemessungsgrundlage** für die **GrESt** bildet. Liegt keine Gegenleistung vor, so ist grundsätzlich der gemeine Wert (Verkehrswert) heranzuziehen. Eine **Begünstigung** besteht bei der Übertragung **im erweiterten Familienverband**, da hierbei der **dreifache Einheitswert** bzw. maximal 30% des gemeinen Werts des Grundstücks die Bemessungsgrundlage darstellen. Eine solche Übertragung umfasst **Entgeltlichkeit, Unentgeltlichkeit** wie auch den **Erwerb von Todes wegen** und macht deutlich, dass **für** die Anwendbarkeit des **Einheitswertes** zukünftig der **Erwerb innerhalb** des **erweiterten Familienverbands maßgebend** ist. Dieser erweiterte Kreis umfasst z.B. Ehegatten/eingetragene Partner, Lebensgefährten mit gemeinsamem Hauptwohnsitz, Eltern, Kinder, Enkel und auch **Geschwister**, Nichten oder Neffen. Neben der günstigen Bemessungsgrundlage wird auch der reduzierte **GrESt-Satz von 2%** angewendet.

Der **dreifache Einheitswert** bzw. maximal 30% des gemeinen Werts soll künftig auch bei der **Anteilsvereinigung** (Übergang aller Anteile einer Gesellschaft) **gelten** - allerdings mit einem GrESt-Satz von 3,5%. **Besondere Begünstigungen** in Form des **einfachen Einheitswerts** soll es auch im **land-**

**und forstwirtschaftlichen Bereich** geben - dort sind übrigens ab 1.1.2015 aktualisierte Einheitswerte geplant. Aufgrund dieses Umstands soll die **Neuregelung** auf land- und forstwirtschaftliche Erwerbsvorgänge **erst nach dem 31. Dezember 2014** anwendbar sein bzw. wenn die Steuerschuld nach diesem Zeitpunkt entsteht. **Allgemein** stellt hingegen der **31. Mai 2014** die **markante Grenze** für das grundsätzliche Inkrafttreten der Neuregelung dar.

Neben der **Ausdehnung** des **begünstigten Familienkreises** (erweiterter Familienverband) ist **auffällig**, dass für Liegenschaftstransaktionen im **Unternehmensverbund**, welche **weder** unter die weiterhin geltende Begünstigung des **UmgrStG** in Form des **zweifachen Einheitswertes** fallen **noch** einen **Anteilsvereinigungstatbestand** darstellen, **ab 1. Juni 2014 keine Begünstigungen** mehr vorgesehen sind und der **Verkehrswert** die Bemessungsgrundlage für die GrESt darstellt. In einer solchen Situation könnte eine **Übertragung vor Juni 2014 vorteilhaft** sein, wobei der **finale Gesetzwerdungsprozess** noch abzuwarten bleibt. Umgekehrt könnte ein **Abwarten** aufgrund der Erweiterung des Familienkreises im Einzelfall vorteilhaft sein.