



Ausgabe 9/2012

vom 9.3.2012

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Bewertungsgesetz

Einheitswerte

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigeigbig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenuau, Karl-Leitl-Straße 1; Quelle: dbv-Verlag, 8010 Graz, Geidorfgürtel 20, Klientenmagazin 1/2012

eccontis treuhand gmbh
wirtschaftsprüfungs- und
steuerberatungsgesellschaft

www.eccontis.at

„Rüttelt der Verfassungsgerichtshof an den Einheitswerten?“

Für das Tätigwerden des Grundbuchgerichts fällt eine nunmehr 1,1%ige Eintragungsgebühr an, deren Berechnung sich nach § 26 Gerichtsgebührengesetz richtet. Während bei entgeltlichem Erwerb der Kaufpreis die Bemessungsgrundlage für die grundbücherliche Eintragungsgebühr darstellt, richtet sich beim unentgeltlichen Erwerb (wie Schenkung, Erbschaft) die Grundbucheintragungsgebühr nach dem Grunderwerbsteuergesetz 1987.

So kommt es, dass für die Grundbucheintragung erheblich abweichende Kosten anfallen: bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen ist vom Wert des Grundstücks auszugehen und das Grunderwerbsteuergesetz 1987 normiert hier, dass die Bemessungsgrundlage bei Eigentumsübergang durch landwirtschaftliche Übergabeverträge der einfache Einheitswert bildet und bei Schenkungen, Erbschaften, Grundstücksteilungen oder der Vereinigung von Gesellschaftsanteilen der dreifache Einheitswert. Nur wenn der Verkehrswert des Grundstücks unter dem dreifachen Einheitswert liegt, ist die Eintragungsgebühr vom Verkehrswert zu berechnen. Dessen Höhe ist nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz zu ermitteln, wofür es eines Gutachtens bedarf, dessen Kosten gewiss über der Höhe der Eintragungsgebühr liegen und daher für das Grundbuchgericht einen Verwaltungsaufwand darstellen. Hier ist auch zu bedenken, dass es verschiedene Bewertungsmethoden gibt, sodass der Wert einer Liegenschaft von verschiedenen Gutachtern verschieden hoch bewertet werden könnte. Die Bemessung anhand des Einheitswertes stellt für die Grundbuchgerichte eine Verwaltungsvereinfachung dar: bei 170.000 Grundbucheintragungen pro Jahr bedarf es einer einfachen Regelung zur raschen Bemessung der Gebühr für die Inanspruchnahme der Tätigkeit des Grundbuchgerichts.

Einheitswert

Unter „Einheitswert“ versteht man den steuerlichen Wert land- und forstwirtschaftlichen sowie sonstigen Grundvermögens und der zum Betriebsvermögen gehörigen Grundstücke.

Der VfGH hatte Bedenken, dass die Bemessung der Grundbucheintragungsgebühr anhand der grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage des Einheitswerts bzw des dreifachen Einheitswerts unsachlich ist. Dies, weil die bisherige Rechtslage dazu führt, dass – abhängig von der Art des Eigentumserwerbs – die Höhe der Eintragungsgebühr variiert. Daher hob der VfGH in seinem Erkenntnis G34,35/11-10 vom 21. September 2011 Teile des § 26 Gerichtsgebührengesetzes auf. Die Aufhebung tritt mit 31. Dezember 2012 in Kraft.

Der VfGH führt aus, dass es dem Gesetzgeber freisteht, die Eintragungsgebühr auch nach anderen Maßstäben zu regeln, ohne die Verwaltungsökonomie in Mitleidenschaft zu ziehen und bemängelt, „dass die Anpassung der Einheitswerte an die tatsächliche Wertentwicklung der Grundstücke durch das Unterbleiben der Hauptfeststellungen seit Jahrzehnten verhindert wurde“.

Auch das Finanzministerium sieht auf seiner Homepage den Einheitswert als „in der Regel wesentlich unter dem Verkehrswert“ liegend an. Ob durch die Rüge des VfGH bei der Schaffung neuer Maßstäbe für die Berechnung der Eintragungsgebühr auch an der Bemessung des Einheitswertes gerüttelt wird, bleibt abzuwarten. Klar ist jedenfalls, dass damit eine Belastungslawine losgetreten werden könnte: alle nach derzeitiger Rechtslage an den Einheitswert anknüpfenden Abgaben würden ebenso steigen (die Grundsteuer, die Grunderwerbsteuer, die Bodenwertabgabe, die Beiträge zur Bauern-Sozialversicherung).

eccontis informiert bestellen/abmelden:

Wenn wir unsere „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)
Sollten Sie zukünftig keine „eccontis informiert“ mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)