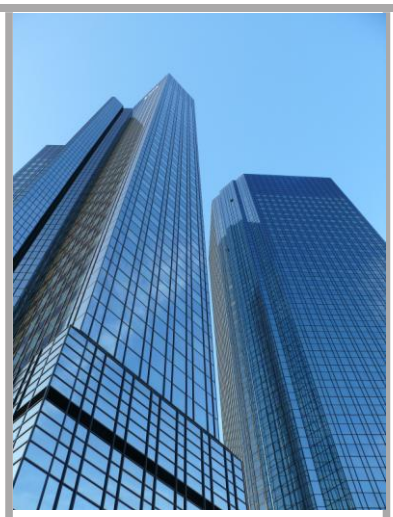
eccontis informiert



Ausgabe 35/2012

vom 12.10.2012

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Immobilien

Eintragungsgebühr im Grundbuch

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigiebig 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-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1

eccontis treuhand gmbh
wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft

www.eccontis.at

Änderung bei der Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr mit 1.1.2013 geplant

1. Begutachtungsentwurf für eine Grundbuchsgebührennovelle

Nachdem der Verfassungsgerichtshof die Anknüpfung des Gerichtsgebührengesetzes an die Bemessungsgrundlagen des Grunderwerbsteuergesetzes zur Berechnung der Eintragungsgebühren im Grundbuch für verfassungswidrig erklärt und die maßgeblichen Bestimmungen mit Ablauf des 31.12.2012 aufgehoben hat, ist eine gesetzliche Neuregelung ab 1.1.2013 geplant.

In dem nun vorliegenden **Begutachtungsentwurf für eine Grundbuchsgebührennovelle** wird für sämtliche Arten des Liegenschaftserwerbs grundsätzlich eine einheitliche Bemessungsgrundlage, nämlich der **Verkehrswert**, vorgesehen.

Das bisherige Heranziehen des **Einheitswertes** (zB 3facher Einheitswert bei Liegenschaftsschenkungen, 2facher Einheitswert bei Umgründungen) soll damit **nur mehr für die Grunderwerbsteuer**, nicht aber für die Grundbucheintragungsgebühr gelten.

2. Auswirkungen – entgeltliche Erwerbsvorgänge

Bei **entgeltlichen Erwerbsvorgängen** wird sich im Vergleich zur bestehenden Rechtslage idR **keine Änderung** ergeben, da als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr der **Wert der Gegenleistung** heranzuziehen ist.

3. Auswirkungen – unentgeltliche Erwerbsvorgänge

Bei **unentgeltlichen Erwerbsvorgängen** (zB Schenkung von Liegenschaften, die nicht dem Wohnbedürfnis dienen) **ist die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr der Verkehrswert**. Der Wert ist von der Partei selbst bekanntzugeben und durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Plausibilitätsprüfung zu bescheinigen.

Ausnahmen

Bei folgenden Tatbeständen soll als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr anstelle des Verkehrswertes der **3fache Einheitswert, maximal jedoch 30 % des Verkehrswertes**, herangezogen werden können:

- **Bei Übertragungen zur Fortführung des Betriebes,**

  a) wenn alle Anteile einer Gesellschaft vereinigt werden oder alle Anteile einer Gesellschaft übergehen;

b) wenn land- oder fortwirtschaftlich genutzte Grundstücke an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, ein Wahl- oder Pflegekind, den Ehegatten, eingetragenen Partner, deren Kinder, Enkel, Wahl- oder Pflegekinder zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers übertragen werden.

- Bei **Übertragung** einer Liegenschaft, **die der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses** des Berechtigten dient, wenn die Übertragung zwischen Ehegatten, eingetragenen Partner, Lebensgeführten, Eltern und Kindern, Wahl- und Pflegekindern, deren Ehegatten oder eingetragenen Partnern erfolgt und sie bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

4. Regelungen für Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen:

Grundsätzlich gilt: Für **Grundbucheintragungen**, die **nach dem 31.12.2012** erfolgen, ist die **Bemessungsgrundlage nach der Neuregelung zu ermitteln**. Dazu sind einige Übergangsbestimmungen für Liegenschaftsübertragungen rund um das Inkrafttreten zum 31.12.2012 geplant.

Aufgrund dieser geplanten Übergangsregelung ergeben sich folgende Szenarios:

- Bei bereits für die nahe Zukunft geplanten Liegenschaftsschenkungen ist vorweg abzuwägen, ob sich durch die Neuregelungen tatsächlich eine erhebliche Mehrbelastung an Eintragungsgebühr ergibt. Dies wird insbesondere bei Liegenschaften mit hohem Verkehrswert und verhältnismäßig niedrigem Einheitswert der Fall sein.

  Beispiel: zur betrieblichen Nutzung vermietete Liegenschaft mit Verkehrswert iHv 2 Mio EUR und Einheitswert iHv 400 TEUR: Bisherige Bemessungsgrundlage 3facher Einheitswert: 1,2 Mio EUR; Differenz zum Verkehrswert 800 TEUR; Mehrbelastung an Eintragungsgebühr (1,1 %): Erhöhung der Eintragungsgebühr von derzeit EUR 13.200,00 um EUR 8.800,00 auf EUR 22.000,00.

- **Will man die Ermittlung der Bemessungsgrundlage nach der bisherigen Rechtslage sicherstellen, sollten bereits geplante Liegenschaftsschenkungen vorgezogen und bis Ende Oktober 2012 durchgeführt werden**.

Da es sich derzeit um einen Begutachtungsentwurf handelt, bleibt die tatsächliche Gesetzwerdung abzuwarten.

Bei Fragen steht Ihnen Ihr eccontis Team gerne zur Verfügung.

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...**