

Grundstückswertverordnung 2016 – pauschale Ermittlung der GrESt-Bemessungsgrundlage

Dr. Christian Prodingler, Steuerberater in Wien



Die Grundstückswertverordnung 2016 (GrWV 2016) wurde nunmehr kundgemacht und bringt zahlreiche neue Regelungen. Nach § 4 Abs 1 GrEStG bemisst sich die Steuer von der Gegenleistung, mindestens vom Grundstückswert. Der Grundstückswert ist entweder der hochgerechnete dreifache Bodenwert zuzüglich des Gebäudewerts oder aber ein von einem Immobilienpreisspiegel abgeleiteter Wert. Durch die GrWV 2016 kann und hat nun der Bundesminister für Finanzen die Modalitäten für die Errechnung des Grundstückswerts festgelegt.¹⁾

1. Allgemeines

Wie bekannt, wurde die GrESt wiederum einer völligen Neuregelung unterzogen. Statt nun in vielen Fällen, etwa bei unentgeltlichen Erwerben, vom Einheitswert ausgehen zu müssen,²⁾ wird auf einen eigenen Wert, den Grundstückswert abgestellt. Dabei war es die Idee, für diesen Wert vereinfachte Berechnungsschemata zur Verfügung zu stellen, sodass die diffizile Bewertung des Grundstücks, idR durch ein Sachverständigengutachten, unterbleiben kann.

Allerdings steht dem Steuerschuldner der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts stets frei; erfolgt dieser durch ein Sachverständigengutachten, so hat der festgestellte Wert die Vermutung der Richtigkeit für sich.

Begrüßenswert ist zunächst, dass man von einer veralteten Einheitswertermittlung wegkommen will und auch eine pauschale Wertermittlung gefunden hat. Allerdings wird sich zeigen, dass diese Wertermittlung zum einen sehr kompliziert ist, sodass eine Vereinfachung der Wertermittlung nicht erreicht werden kann. Zum anderen wird das Ermittlungsergebnis oft wertverzerrend sein. Ist der Wert nun tatsächlich geringer als der Verkehrswert, so fragt sich, ob das Bewertungsziel erreicht werden kann, da die Bewertung wohl dem Grund nach und unter Bezug auf die Gegenleistung und den gemeinen Wert verständlicherweise nach wie vor von Verkehrswertüberlegungen getragen ist. Ist der Wert jedoch höher als der Verkehrswert, so wird ein Gutachten zu erstellen sein und der niedrigere Verkehrswert nachgewiesen werden müssen, sodass keinerlei Vereinfachung zu erblicken ist.

Die nunmehr kundgemachte GrWV 2016 weicht vom Entwurf der Verordnung,³⁾ zu Teilen als Reaktion auf das Begutachtungsverfahren, deutlich ab, sodass auch die Änderungen entsprechend zu analysieren sind.

2. Inhalt der Grundstückswertverordnung

2.1. Methoden

In § 1 GrWV 2016 wird klargestellt, dass die Pauschalwertmethode nach § 2 oder die Immobilienpreisspiegelmethode nach § 3 anzuwenden sind. Ausdrücklich wird nunmehr in der GrWV 2016 klargestellt, dass die Ermittlungsmethode – für jede wirtschaftliche Einheit – frei gewählt werden kann.

¹⁾ Grundstückswertverordnung 2016 (GrWV 2016) BGBl II 2015/442.

²⁾ Wie ebenfalls bekannt, wurde die Bewertung mit dem Einheitswert vom VfGH in vielen Fällen verworfen.

³⁾ Siehe hierzu zB „Grundstückswertverordnung ante portas“, SWK 33/2015, 1477; *Ofner*, Grundstückswertverordnung 2016 in Begutachtung, ÖStZ 2015, 676; *Kirchmayr/Achatz*, Grundstückswertverordnung im Spannungsfeld zwischen Verwaltungsökonomie und Steuergerechtigkeit, taxlex 2015, 365.

Daraus ergibt sich, dass es sinnvoll sein wird, die Wertermittlung nach beiden Methoden vorzunehmen und sich für die günstigere zu entscheiden. Sollten beide Werte zu hoch sein, wird ein Gutachten einzuholen sein. Freilich ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche Methoden derart unscharf sind, dass das Bewertungsergebnis auch von den Finanzbehörden in Frage gestellt werden kann. Es ist daher nicht nur zu überlegen, welcher Wert zum Zeitpunkt der Steuerermittlung gegeben ist, sondern auch, ob nicht im Falle späterer Prüfungen Probleme auftreten könnten, die dann zu Diskussionen führen, die besser schon am Anfang durch Ansatz eines höheren Werts vermieden hätten werden können.

Auch wird sich in der Praxis erst zeigen, ob die Parteienvertreter die Selbstberechnung auf Basis der GrWV 2016 tatsächlich durchführen können, oder aber – unter Haftungsaspekten – durchführen wollen.

2.2. Pauschalwertmethode

Der Wert eines bebauten Grundstücks ermittelt sich nach folgender Systematik:

Errechnung des Grundwerts durch Anwendung des dreifachen Bodenwerts und Hochrechnung mit Faktoren laut Anlage zur GrWV 2016, zzgl Wert des Gebäudes als Ausmaß der Nutzfläche oder Bruttogrundrissfläche, multipliziert mit dem – nach Gebäudeart adaptierten – Baukostenfaktor pro Bundesland, nach Abzug eines Altersabschlags.

2.2.1. Grundwert

Vom Finanzamt wird per FinanzOnline der (dreifache) Bodenwert iSd Bewertungsgesetzes zur Verfügung gestellt. Dieser wird mit bestimmten Faktoren laut Beilage zur Verordnung, die sich wiederum aus der Kaufpreissammlung der Finanzverwaltung und aus anderen frei verfügbaren Quellen ergeben sollen, auf den Verkehrswert hochgerechnet.

Es fragt sich daher, welchen Sinn es machen soll, wiederum den Einheitswert als Ausgangsbasis der Berechnung heranzuziehen, wenn man von genau jenem Einheitswert weg will. Wenn die Finanzverwaltung ohnedies Informationen über die Verkehrswerte von Grund und Boden in den einzelnen Gemeinden bzw Bezirken in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern hat, wäre es wohl einfacher gewesen, gleich die durchschnittlichen Quadratmeterpreise zur Verfügung zu stellen, statt mühsam zunächst den Bodenwert zu ermitteln, diesen – letztlich nunmehr ohne jeden Grund – mit drei zu multiplizieren⁴⁾ und dann wiederum mit einem Faktor hochzurechnen.

Nach den Ausführungen der Erläuterungen wurde der Bodenwert deshalb beibehalten, weil dadurch unterschiedliche Preislagen innerhalb einer Gemeinde berücksichtigt werden können. Die Hochrechnungsfaktoren sollen nun wiederum die Verkehrswertentwicklung seit 1. 1. 1973 widerspiegeln. Da diese Faktoren eben nur pro Gemeinde ermittelt wurden,⁵⁾ müssen daher unterschiedliche Lagen innerhalb der Gemeinde durch den Bodenwert berücksichtigt werden. Daraus folgt aber auf Basis der Auffassung der Erläuterungen, dass nur die unterschiedlichen Gegebenheiten bis zum 1. 1. 1973 berücksichtigt wurden. Es bedarf jedoch keiner weiteren Begründung, dass es in den letzten 43 Jahren wohl zu Verschiebungen in den Wertrelationen innerhalb einer Gemeinde gekommen sein kann, ja oftmals ist. Daher wird das Abstellen auf den Bodenwert das angestrebte Ziel nicht erreichen können. Vielmehr hätte man eine neue Einheitsbewer-

⁴⁾ Die Hochrechnung hätte ja auch vom einfachen Bodenwert auf den Verkehrswert unter Anwendung von entsprechend adaptierten Faktoren erfolgen können. Nach den Erläuterungen wurde bisher auf den dreifachen Einheitswert abgestellt, sodass aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit auch der dreifache Bodenwert herangezogen werden soll.

⁵⁾ Siehe gleich im Anschluss.

tung durchführen müssen, woraus sich dann die tatsächlichen Verkehrswerte ergeben hätten. Gerade dies wollte man aber offensichtlich nicht.

Die Hochrechnungsfaktoren selbst sind sehr differenziert und wohl im Bemühen um eine ausgewogene Wertermittlung ermittelt. Freilich kann auch hier durch eine Pauschalierung nur ein Durchschnittswert ermittelt werden, der von den tatsächlichen Wertverhältnissen deutlich abweicht. Es ist durch nichts gesagt, dass in kleineren Gemeinden ein auch nur annähernd gleiches Preisniveau herrscht. Wohnlagen an einem Gewerbegebiet werden etwa deutlich billiger sein als in Bestlagen an einem See oder mit Gebirgsblick, was durchaus auch in einer Gemeinde möglich ist. Lagen im 19. Wiener Gemeindebezirk werden in Gürtelnähe wohl deutlich niedrigere Preise zeitigen als in Villenbestlagen. Diesfalls müssten die Einheitswerte das unterschiedliche Preisgefüge widerspiegeln, was aber gerade oben problematisiert wurde.

Ist nun der sich ergebende Wert zu niedrig, wird der Steuerpflichtige wenig einzuwenden haben. Allerdings könnte man sich schon fragen, warum uU für Grundstücke in unterschiedlicher (Preis-)Lage die gleiche GrEST zu zahlen sein soll. Insofern könnte man eine gleichheitswidrige Behandlung von Ungleichem sehen. Zwar kann sich der Steuerpflichtige, bei dem sich ein zu hoher Wert ergibt, durch Nachweis des niedrigeren Wertes „wehren“; ein Steuerpflichtiger, der eine passende Bemessungsgrundlage erhält, kann sich jedoch nicht dagegen zu Wehr setzen, dass ein anderer Steuerpflichtiger durch einen für jenen zu niedrigen Wert begünstigt wird.

Erstreckt sich ein Grundstück über mehrere Gemeinden, so sind die auf die jeweilige Gemeinde entfallenden Faktoren anzuwenden.

Gegenüber dem Entwurf fallengelassen wurde die Regelung zu Gemeindezusammenlegungen, da wohl – wie in den Stellungnahmen festgehalten – sich der Wert nicht nach einem Durchschnitt, sondern nach der jeweiligen Lage richtet.

2.2.2. Gebäudewert

Zu ermitteln ist zunächst die Nutzfläche,⁶⁾ sollte diese nicht bekannt sein, die um 30 % gekürzte Bruttogrundrissfläche.⁷⁾

Bei der Nutzfläche wird nun inhaltlich auf § 17 Abs 2 Mietrechtsgesetz abgestellt, so dass von der Bodenfläche die Wandstärken und Durchbrechungen abzuziehen sind. Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind nicht zu berücksichtigen. Ein Keller ist grundsätzlich mit 35 % anzusetzen, es sei denn, es läge nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- oder Geschäftszwecke vor. Garagen und Kfz-Abstellplätze sind ebenfalls mit 35 % anzusetzen.

Im Umkehrschluss scheinen Funktionsräume wie Flure und Aufzüge sehr wohl zu berücksichtigen zu sein. Hier ist ein gewisser Wertungswiderspruch zu sehen, sind doch zB Treppen nicht zu berücksichtigen. Abzustellen wäre hier wohl auf die Bewertungswissenschaft – alles, was hier bei einer Sachwertbewertung einzubeziehen ist, stellt Fläche für die Hochrechnung dar.

Aus der GrWV 2016 ergibt sich, dass die Nutzfläche immer zu errechnen ist, es sei denn, sie ist nicht bekannt. Nur dann kann auf die Bruttogrundrissfläche abgestellt werden. Fraglich wird daher sein, wann die Nutzfläche nicht bekannt ist oder sein kann, ist die Fläche doch durch einfaches Abmessen ermittelbar. Denkbar ist daher, dass man darauf abstellt, ob entsprechende Pläne vorhanden sind oder diese erst mühsam erstellt werden müssten.

⁶⁾ § 2 Abs 3 Z 1 lit a GrWV 2016.

⁷⁾ § 2 Abs 3 Z 1 lit b GrWV 2016.

Alternativ kann auf die Bruttofläche abgestellt werden, wobei hier die Flächen aller Ebenen zu summieren sind.⁸⁾ Um nun auf die Nutzfläche zu kommen, ist das Ergebnis um 30 % zu kürzen.⁹⁾ Ein unausgebauter Dachboden stellt wiederum keine einzubeziehende Fläche dar. Die Bruttofläche eines Kellers ist bei der Ermittlung der Bruttofläche, also vor Kürzung, mit 50 % anzusetzen.

Das so ermittelte Flächenausmaß wird nun mit dem Baukostenfaktor,¹⁰⁾ der je Bundesland ermittelt wurde, multipliziert. Allerdings erfährt auch dieser Faktor eine Kürzung. Zu 100 % anwendbar ist er nur bei Wohngebäuden, und auch nur, soweit kein Richtwert- oder Kategoriemietzins gegeben ist. Bei Fabrikgebäuden und ähnlichen Gebäuden ist der Faktor mit 60 % anzusetzen, bei einfachsten Gebäuden mit 25 %, bei allen übrigen Gebäuden mit 71,25 %.

Wenn nach den Erläuterungen zum Entwurf der GrWV 2016 auf die unterschiedlichen Nutzungsdauern verwiesen wird, scheint dies auch nicht treffend zu sein. Wird nämlich nach dem Sachwertverfahren der Wert ermittelt, so ist dieser bei neuen Gebäuden nach der Bauweise gegeben. Ist diese für zwei Gebäude gleich, so kann sich durch eine unterschiedliche Nutzungsdauer kein unterschiedlicher Wert ergeben. Die Nutzungsdauer mag beim Ertragswert eine Rolle spielen und wird auch in eine unterschiedliche Miethöhe einfließen. Den Sachwert am Anfang wird sie wohl nicht verändern.

Nun ist schon grundsätzlich fraglich, ob bei einer offensichtlich stattfindenden Sachwertbewertung Nicht-Wohngebäude tatsächlich deutlich niedrigere Baukosten haben als Wohngebäude. So würde ein Bürogebäude unter die Generalklausel fallen und mit 71,25 % zu bewerten sein. Es ist hier zu ermitteln, ob diese pauschale Ermittlung nicht sozusagen zwangsläufig falsch sein muss. Ob die Baukosten eines Fabrik- oder Werkstatteingebäudes tatsächlich immer nur 60 % der Baukosten eines Wohngebäudes ausmachen, ist fraglich.

Bei den Wohngebäuden wurde den Anregungen in der Begutachtung folgend eine Kürzung für mietzinsbeschränkte Gebäude auf 71,25 % durchgeführt. Dadurch wird dem niedrigeren Ertragswert Rechnung getragen. Systematisch bedenklich erscheint hier die Vermengung von Sachwert- und Ertragswertmethode. Auch bei anderen Gebäuden und aus anderen Gründen sind nämlich Abweichungen des Ertragswerts vom Sachwert denkbar, die freilich in der GrWV 2016 nicht berücksichtigt werden.

Durch die deutlich abweichenden Faktoren werden weitere Abweichungen von den tatsächlichen Werten entstehen. So sind 60 % zB 66,67 % weniger als 100 %. Daher sind die oben dargestellten Bedenken im Hinblick auf eine Ungleichbehandlung auch hier anzumelden.

Ist nun der (allenfalls reduzierte) Baukostenfaktor ermittelt, kann dieser auf die schon ermittelte Fläche angewendet werden.

Auch dieses Ergebnis ist nochmals (allenfalls) zu adaptieren:

Zunächst wird zwischen einfachsten Gebäuden und allen anderen unterschieden.

Beim Regelfall sind alle Gebäude, die innerhalb der letzten 20 Jahre vor dem Erwerbzeitpunkt entweder fertiggestellt oder umfassend saniert (siehe unten) wurden, mit 100 % zu bewerten. Bei früher als vor 20 Jahren fertiggestellten Gebäuden, die innerhalb der letzten 20 Jahre teilsaniert (siehe unten) wurden, sind 80 % anzusetzen. Wurde zwischen 20 und 40 Jahren vor Erwerb fertiggestellt, sind 65 % anzusetzen, bei noch älteren Gebäuden 30 %.

⁸⁾ Die Erläuterungen bringen hierzu weitere Beispiele.

⁹⁾ § 2 Abs 3 Z 1 GrWV 2016.

¹⁰⁾ § 2 Abs 3 Z 2 GrWV 2016.

Bei einfachsten Gebäuden gilt: Alter bis 10 Jahre 100 %, 10–20 Jahre 65 %, ältere Gebäude 30 %.

Die in die Bewertung einfließenden Kriterien der Sanierung sind wie folgt definiert:¹¹⁾

- a. Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes;
- b. erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen;
- c. erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen;
- d. erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern;
- e. Austausch von mindestens 75 % der Fenster.

Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn vier der genannten Kriterien in den letzten 20 Jahren durchgeführt wurden, eine Teilsanierung, wenn mindestens zwei Kriterien erfüllt sind.

Wird ein Gebäudeteil saniert und kann diesem zugeordnet werden, dann erfolgt die Wertermittlung getrennt; bei nicht möglicher Zuordnung liegt eine Teilsanierung vor, wenn mindestens zwei Maßnahmen bei mehr als der Hälfte des Gebäudes umgesetzt wurden.

Offensichtlicher Zweck ist es, Verbesserungen der Gebäude durch weitreichende Sanierung in den Wert des Gebäudes einzukalkulieren. Die Grundidee ist durchaus vernünftig, wird es doch bei einem 20 Jahre alten Gebäude einen Unterschied machen, ob dieses zB im letzten Jahr durch Durchführung aller genannten Maßnahmen generalsaniert wurde oder nicht.

Kritisch zu sehen ist zum einen die Vermischung von Herstellungsaufwand (erstmaliger Einbau) und Instandsetzungsaufwand (Austausch). Bedenken in der Begutachtung Rechnung tragend, wurde für die Kategorie von nur zwei (oder drei) Maßnahmen die „Teilsanierung“ geschaffen, da nicht einzusehen war, warum etwa das Aufbringen einer Wärmeschutzfassade und die Erneuerung des Daches (ohne Dachstuhl) den Wert des Gebäudes drastisch erhöhen sollten.

Im Ergebnis ist die Berücksichtigung von Alter und Sanierung derart pauschalierend, dass sie für eine halbwegs zielführende Wertermittlung unpassend erscheint.

Betrachtet man zunächst nicht sanierte Gebäude, so zeigt sich, dass durch die Einführung von drei Altersstufen zu je 20 Jahren eine offensichtliche, die tatsächlichen Gegebenheiten nicht widerspiegelnde Bewertung erfolgt.

Ein Gebäude, das knapp 20 Jahre alt ist (und daher bei nur 1,5 % AfA pa buchhalterisch 30 % an Wert verloren hat), soll gleich viel wert sein wie ein neuerrichtetes Gebäude.

Ist das Gebäude aber nur wenig älter und daher mehr als 20 Jahre alt, so ist es mit 65 % zu bewerten und daher 35 Prozentpunkte weniger wert als ein fast gleich altes Gebäude. Gleiches gilt für die nächste Schwelle. Warum man hier nicht auf einen pauschalen AfA-Wert abgestellt hat, ist unergründlich. Wenn es auch dem Wesen von Pauschalierungen entspricht, dass diese Vereinfachungen und Schätzungen mit sich bringen, darf doch das Ergebnis der Pauschalierung nicht schon offensichtlich systematisch fern der Realität sein.

Auch die Einbeziehung der Sanierung führt zu keinem besseren Ergebnis: Wird ein mehr als 40 Jahre altes Gebäude vor knapp 20 Jahren vor Erwerb teilsaniert (zwei Maßnahmen der genannten fünf), so soll der Wert von 30 % auf 80 % steigen. Auch wird eine umfassende Sanierung eines alten Gebäudes nicht zwingend dazu führen, dass das Gebäude den gleichen Wert wie ein neugebautes Gebäude erreicht. Dies ergibt sich schon zum einen daraus, dass bei den genannten Maßnahmen die tragenden Elemente gerade nicht saniert werden, zum anderen daraus, dass durch die Weiterentwicklung der

¹¹⁾ § 2 Abs 3 Z 5 GrWV 2016.

Technik Baufortschritte erzielt werden, die durch Sanierung nicht erreichbar sind. Außerdem ist auch hier festzuhalten, dass es für den Wert des Gebäudes wohl einen Unterschied machen muss, ob die Sanierung gerade erst oder vor knapp 20 Jahren erfolgt ist.

Auch aus praktischer Sicht ist die Regelung problematisch. Gerade im Fall von Erbschaften oder zwischenzeitigen Erwerben wird oft nicht mehr bekannt sein, wann genau welche Sanierung durchgeführt wurde. Auch mag der genaue Fertigstellungszeitpunkt nicht immer zu eruieren sein; dieser kann aber wegen der fixen Grenzen von großer Bedeutung sein.

2.3. Immobilienpreisspiegelmethode

Die Wertermittlung ist auch nach einem Immobilienpreisspiegel zulässig, wobei geregelt ist, dass das Grundstück die dem Preisspiegel für die Bewertung eines gleichartigen Grundstücks zugrunde liegenden Annahmen erfüllen muss. Ist eine Kategorie daher überhaupt nicht genannt, ist die Immobilienpreisspiegelmethode überhaupt nicht anwendbar. Die Erläuterungen nennen hier etwa betrieblich genutzte Grundstücke, auf denen sich ein Fabrikgebäude befindet.

2016 ist auf den Preisspiegel der Wirtschaftskammer abzustellen, ab 2017 wird die Statistik Österreich entsprechende Immobilienpreise veröffentlichen. Nach den Erläuterungen soll 2016 bis zur Veröffentlichung des Immobilienpreisspiegels 2016 jener für 2015 anzuwenden sein, danach jener für 2016. Die Bewertung ist daher auf bestimmte Preisspiegel eingeschränkt, was Sinn macht, will man nicht irgendwelche nicht vergleichbaren Preisermittlungen heranziehen.

Hauptproblem bei der Bewertung von bebauten Grundstücken wird sein, dass diese Grundstücke derart unterschiedlich sind, dass ein Vergleich kaum möglich ist. Dazu kommt noch, dass in den Preisspiegeln ja nur Durchschnittswerte für Kategorien bekannt gegeben werden und die in die Preisermittlung eingeflossenen Objekte daher gar nicht bekannt sind. Auch ist ein Vergleich bestenfalls nach Lage und Bauweise (im groben) möglich, jedenfalls aber nicht nach Bauzustand. Wie daher ein konkretes Objekt tatsächlich durch Heranziehen eines Bewertungsspiegels halbwegs realitätsnah bewertet werden soll, ist schwer vorzustellen. Der abgeleitete Wert ist jedenfalls auf 71,25 % zu kürzen, sodass hier eine gewisse Sicherheitstoleranz eingezogen wird.

3. Schlussfolgerungen

Wie sich zeigt, führen beide Methoden zu einer einerseits erstaunlich komplizierten, andererseits uU von der Realität des Grundstückswerts weit weg gelegenen Bewertung. Dabei werden etwa je nach Gebäudetyp Baukostenfaktoren und Kürzungen nach der Art des Gebäudes tendenziell zu einer Unterbewertung führen, die Adaption nach dem Erwerbszeitpunkt bzw der Sanierung eher zu einer Überbewertung.

Gerade bei der Berücksichtigung des Erwerbszeitpunkts respektive der Art der durchgeführten Sanierung bei der Pauschalwertmethode, aber auch bei der Einstufung des Objekts bei der Immobilienpreisspiegelmethode kann es durchaus auch zu Diskussionen mit der Finanzverwaltung kommen.

Es wird daher zu überlegen sein, ob es nicht einfacher und sicherer, letztlich allenfalls sogar billiger ist, gleich einen Sachverständigen mit der Bewertung zu beauftragen. Diesfalls ist der Wert des konkreten Objekts zu ermitteln, und es müssen weder die Flächen errechnet, Einstufungen vorgenommen noch Altersabschläge und Sanierungen kalkuliert werden.

Freilich wird die Verlockung groß sein, die Werte nach den beiden Methoden der GrWV 2016 zu ermitteln und einen Vergleich zum tatsächlichen Wert durchzuführen. Abzuwägen wird sein, welche Kosten durch ein Gutachten entstehen, wie sonst die Wertermittlung erfolgen soll und welches Risiko man in Diskussionen mit der Finanzverwaltung erblickt.

Richtig ist, dass die Einheitswertbewertung letztlich zu zufälligen Ergebnissen geführt hat. Das Bemühen der Finanzverwaltung, durch eine pauschalierte Ermittlung eine Vereinfachung für den Steuerpflichtigen zu schaffen, ist durchaus anzuerkennen. Allerdings ist der Versuch wohl als gescheitert anzusehen, was nicht weiter verwundert: Die Bewertung von Immobilien ist eine komplexe Wissenschaft, wie auch die große Anzahl von Fachkommentaren und Literatur zeigt. Ein komplexes Bewertungsergebnis eines Sachverständigen durch eine pauschale Ermittlung ersetzen zu wollen, kann nicht funktionieren: Entweder wäre dann die gesamte Bewertungswissenschaft unnötig, weil es auch viel einfacher geht, oder aber die Pauschalierung führt zu realitätsfremden und verzerrenden Ergebnissen.

Es wird daher zu akzeptieren sein, dass zum einen auch die einfachen Lösungen recht komplex sind, zum anderen vergleichbare Steuerpflichtige sehr unterschiedliche Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlagen haben werden.



Auf den Punkt gebracht

Die GrWV 2016 stellt zwei pauschale Methoden der Wertermittlung für die GrESt zur Verfügung: die Pauschalwertmethode und die Immobilienpreisspiegelmethode. Bei der Pauschalwertmethode werden Grundstückswert und Gebäudewert (über die Fläche, Baukosten je nach Gebäudeart und Gebäudealter) ermittelt. Im Detail erscheint die Ermittlung komplex und oftmals nicht sachgerecht.

Bei der Immobilienpreisspiegelmethode wird abzuwarten sein, ob hier tatsächlich entsprechende Preisspiegel zur Verfügung gestellt werden. Schwierig wird insb die korrekte Einstufung des Objekts sein.

Alternativ kann immer der gemeine Wert ermittelt werden.

Ist die Gebührenbefreiung für Rechtsvorgänge nach dem ErbStG inhaltsleer geworden?

Zur Abgeltung von Schenkungspflichtteilsansprüchen betreffend den Nachlass nach der verstorbenen gemeinsamen Mutter schlossen deren Tochter und Sohn miteinander einen außergerichtlichen Vergleich im Korrespondenzweg ab, in dem sie vereinbarten, dass die Tochter an den Sohn zur Abgeltung jeglicher Ansprüche einen Betrag von 30.000 Euro zu erbringen hat. Das Finanzamt setzte gem § 33 TP 20 GebG die Vergleichsgebühr von $30.000 \times 2\%$ fest. Die Beschwerde berief sich auf § 15 Abs 3 GebG, da sich der Vergleich der Erben auf das Verlassenschaftsverfahren beziehe und es sich daher um eine Angelegenheit iZm dem ErbStG handle. Das BFG wies die Beschwerde als unbegründet ab und ließ die Revision nicht zu. Zweck des § 15 Abs 3 GebG ist es, zu vermeiden, dass ein Rechtsgeschäft, das nach einem der genannten Abgabengesetze steuerbar ist, nicht noch zusätzlich mit Rechtsgebühr zu belegen; er will eine Doppelbelastung identer Rechtsgeschäfte vermeiden. Durch die Aufhebung der beiden Grundtatbestände „*Erwerb von Todes wegen*“ (§ 1 Abs 1 Z 1 ErbStG) und „*Schenkungen unter Lebenden*“ (§ 1 Abs 1 Z 2 ErbStG) mit Ablauf des 31. 7. 2008 ist die Befreiungsbestimmung des § 15 Abs 3 GebG, soweit sich diese auf das ErbStG bezieht, für Rechtsvorgänge, für die die Steuerschuld nach dem 31. 7. 2008 entsteht, inhaltsleer geworden. Der zur Abgeltung von Schenkungspflichtteilsansprüchen abgeschlossene außergerichtliche Vergleich ist daher gebührenpflichtig (BFG 13. 8. 2015, [RV/3100598/2015](#), Revision nicht zugelassen).

Hedwig Bavenek-Weber