

28. Mai 2013

BMF-010206/0099-VI/5/2013

An

Bundesministerium für Finanzen
Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
Großbetriebsprüfung
unabhängigen Finanzsenat

Erleichterungen im Zusammenhang mit der Berechnung der Grunderwerbsteuer

Mit Erlass vom 4.10.1996, GZ BMF 10 1001/4-IV/10/96, gab das Bundesministerium für Finanzen seine Rechtsansicht zu Zweifelsfragen bekannt, die im Zusammenhang mit der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durch Notare und Rechtsanwälte aufgetreten waren.

Auf Grund zahlreicher seither ergangener Gesetzesänderungen und der dadurch entstandenen Zweifel, inwieweit dieser Erlass überhaupt noch Anwendung findet, wird dieser Erlass außer Kraft gesetzt und durch die nachstehenden Ausführungen ersetzt.

Ergänzend wird auf die Richtlinien zu den Verkehrsteuern betreffend die Selbstberechnung und die Übermittlung der Abgabenerklärung durch Parteienvertreter gemäß [§§ 10 ff GrEStG 1987](#) in der ab 1.1.2013 geltenden Fassung und gemäß [§§ 10, 10a KVG](#) verwiesen.

Gegenüber dem Erlass aus dem Jahr 1996 ergeben sich im Wesentlichen folgende Änderungen:

Erlass 1996	Erlass 2013	Anmerkung
1. Bewertung	1.1. Sachbezüge allgemein 1.2. Leistungen iZm landwirtschaftlichen Übergabsverträgen 1.3. Mietzinswerte	Anpassung der Verweise und Beträge
1.1. Bewertung unverzinslicher Kapitalforderungen und Schulden (zB nach dem Wohnhaus-Wiederaufbau-gesetz)	1.4. Bewertung unverzinslicher oder niedrig verzinsster Kapitalforderungen und Schulden (zB Wohnbaudarlehen)	Änderung der Rechtslage durch BGBl. I Nr. 71/2003
1.2. Bewertung niedrig verzinslicher, langfristiger Kapitalforderungen und Schulden		
2. Aufspaltung einer einheitlichen Gegenleistung	2. Aufspaltung einer einheitlichen Gegenleistung	Anpassung des Verweises auf den in § 33 Abs. 1 BewG 1955 genannten Betrag Valorisierung des Inventar-Höchstbetrages
3. Abtretung in das öffentliche Gut	3. Abtretung in das öffentliche Gut	Neuregelung der Bemessungsgrundlage
4. Käufer übernimmt als Gegenleistung eine der Höhe nach noch ungewisse Verpflichtung des Verkäufers	gestrichen	Siehe Punkt 2.3.2 der Richtlinien zu den Verkehrsteuern betreffend die Selbstberechnung und die Übermittlung der Abgabenerklärung durch Parteienvertreter gem. §§ 10 ff GrEStG 1987 in der ab 1.1.2013 geltenden Fassung und gem. §§ 10, 10a KVG

5. Kosten der Vertragserrichtung und Vermessung	gestrichen	Allgemein gültiges Wissen, braucht nicht gesondert erwähnt werden
6. Einbringung und Verschmelzung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes	gestrichen	Selbstberechnung immer zulässig
7. Gemischte Schenkung	gestrichen	Selbstberechnung immer zulässig
8. Tauschverträge über Grundstücke	4. Tauschverträge über Grundstücke	Verkehrswertuntergrenze: Wert gem. § 26 Abs. 2 GGG
9. Realteilung	gestrichen	Selbstberechnung immer zulässig
10. Bauherrenmodelle	gestrichen	Siehe Punkt 2.3.2 der Richtlinien zu den Verkehrsteuern betreffend die Selbstberechnung und die Übermittlung der Abgabenerklärung durch Parteienvertreter gemäß §§ 10 ff GrEStG 1987 in der ab 1.1.2013 geltenden Fassung und gem. §§ 10, 10a KVG
11. Übergabsverträge (Betriebsvermögen)	gestrichen	Selbstberechnung immer zulässig
12. Freiwillige Feilbietung, Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens	5. Freiwillige Feilbietung, Aufteilung des ehelichen/partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens	Klarstellung hinsichtlich Bemessungsgrundlage; Selbstberechnung immer zulässig

13. Unzulässigkeit der Selbstberechnung	gestrichen	Siehe Punkt 2.3.2 der Richtlinien zu den Verkehrsteuern betreffend die Selbstberechnung und die Übermittlung der Abgabenerklärung durch Parteienvertreter gemäß §§ 10 ff GrEStG 1987 in der ab 1.1.2013 geltenden Fassung und gem. §§ 10, 10a KVG
---	------------	---

Über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehende Rechte oder Pflichten werden durch den vorliegenden Erlass nicht begründet.

1. Bewertung

1.1. Sachbezüge allgemein

Der Bewertung nicht in Geld bestehender Leistungen, wie von Nutzungs- oder Gebrauchsrechten, können Werte zugrunde gelegt werden, die jene der Verordnung über die Bewertung bestimmter Sachbezüge ([Sachbezugswerteverordnung BGBl. II Nr. 416/2001](#) in der jeweils geltenden Fassung) nicht unterschreiten dürfen.

1.2. Leistungen iZm landwirtschaftlichen Übergabsverträgen

Werden im Rahmen von landwirtschaftlichen Übergabsverträgen als Auszugsleistung Nutzungen bestimmter land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen oder andere Nutzungsrechte oder Wohnrechte ausbedungen, die mit dem Ableben einer oder mehrerer Personen jedenfalls erlöschen, liegt eine wiederkehrende Nutzung oder Leistung vor, die gemäß [§ 16 BewG 1955](#) zu bewerten ist (versicherungsmathematische Berechnung). Hinsichtlich der Berechnung siehe das Berechnungsprogramm betreffend Bewertung von Renten (§ 16 BewG 1955) auf www.bmf.gv.at. Als zugrunde zu legende monatliche (jährliche) Leistung ist eine Miet- oder Pächtersparnis anzunehmen, die gemäß [§ 17 Abs. 2 BewG 1955](#) mit Mittelpreisen des Verbrauchsortes anzunehmen ist.

Es bestehen keine Bedenken, die für die einkommensteuerliche Gewinnermittlung landwirtschaftlicher Betriebe (aufgrund der Verordnung [BGBl. II Nr. 471/2010](#) idF [BGBl. II](#)

[Nr. 4/2011](#) – [LuF-PauschVO 2011](#) – für die Veranlagungsjahre 2011 bis 2015 bzw. Verordnung [BGBl. II Nr. 125/2013](#) – LuF-PauschVO 2015 – für Veranlagungszeiträume, die dem Kalenderjahr, in dem die Hauptfeststellung der Einheitswerte durchgeführt wurde, folgen) geltenden Pauschalsätze der Bemessung zugrunde zu legen.

Es bestehen keine Bedenken, wenn für die im Rahmen derartiger Übergabsverträge allenfalls ausbedungene Übernahme der Begräbniskosten ein Betrag von 2.500 Euro und für die ausbedungene Pflege ein pauschaler monatlicher Pflegesatz von nicht weniger als 200 Euro angesetzt wird.

1.3. Mietzinswerte

Ist beim Erwerb von Mietwohngrundstücken für die Grunderwerbsteuer-Berechnung der Nutzungswert zu ermitteln, dürfen die anzusetzenden Mietzinswerte nicht unter den Richtwerten nach dem [Richtwertgesetz](#) liegen.

1.4. Bewertung unverzinslicher oder niedrig verzinsster Kapitalforderungen und Schulden (zB Wohnbaudarlehen)

Die Bewertung unverzinslicher Kapitalforderungen und Schulden erfolgt gemäß [§ 14 Abs. 3 BewG 1955](#) durch Abzug von Jahreszinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen, wobei ein Zinsfuß von 5,5% bei unverzinslichen und ein entsprechend geringerer Zinssatz bei niedrig verzinsten Kapitalforderungen und Schulden anzunehmen ist (Abzinsung nach finanzmathematischen Grundsätzen). Hinsichtlich der Berechnung siehe BMF 17.12.2003, GZ 08 0104/2-IV/8/03, Pkt. 1 und Info des BMF vom 16.12.2008, SZK-010201/0094-GVB/2008, bzw. das Berechnungsprogramm betreffend Abzinsung von Forderungen und Schulden ([§ 14 BewG 1955](#)) auf www.bmf.gv.at.

2. Aufspaltung einer einheitlichen Gegenleistung

In allen Fällen, in denen für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer-Bemessungsgrundlage eine einheitliche Gegenleistung aufzuspalten ist, ist diese Berechnung im Verhältnis der gemeinen Werte der diesbezüglichen Wirtschaftsgüter vorzunehmen. Lediglich bei land- und forstwirtschaftlichen Übergabsverträgen, welche die Voraussetzungen des [§ 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987](#) erfüllen und bei denen der nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelte Wohnungswert den im [§ 33 Abs. 1 BewG 1955](#) genannten

Betrag von 2.180,185 Euro übersteigt, bestehen keine Bedenken, wenn die auf den übersteigenden Wohnungswert entfallende Gegenleistung durch Aufteilung unter Zuhilfenahme des Einheitswertes der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke und des übersteigenden Wohnungswertes im Verhältnis 2 (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) zu 1 (übersteigender Wohnungswert) ermittelt wird.

Beim Kauf von Gebäuden (Wohnungen) samt Inventar bestehen keine Bedenken, die von den Parteien für das Inventar gewählten Ansätze als Wert anzuerkennen, wenn

- a) eine detaillierte Liste mit der Bewertung der einzelnen Inventargegenstände vorliegt und
- b) der Kaufpreis für das Inventar 10% des Gesamtkaufpreises, höchstens jedoch 10.000 Euro nicht übersteigt und
- c) die Wertansätze für die einzelnen Inventargegenstände unter den Anschaffungskosten von vergleichbaren neuwertigen Gegenständen liegen.

3. Abtretung in das öffentliche Gut

Bei unentgeltlichen Abtretungen von Grundstücken oder Teilflächen von Grundstücken in das öffentliche Gut einer Gemeinde ist im Hinblick auf [§ 6 Abs. 1 lit. b zweiter Satz GrEStG 1987](#) der gemeine Wert in Höhe des einfachen Einheitswerts bzw. des auf die Fläche des abzutretenden Grundstücksteiles entfallenden Einheitswertanteils Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

4. Tauschverträge über Grundstücke

Bei Tauschverträgen über Grundstücke bildet der Verkehrswert des jeweils hingegebenen Grundstückes die Grunderwerbsteuer-Bemessungsgrundlage.

Es bestehen keine Bedenken, wenn der zur Selbstberechnung befugte Parteienvertreter als Verkehrswert jenen Wert ansetzt, der für ein vor kurzem verkauftes ortsnahe gleichwertiges Grundstück erzielt wurde, dessen Kaufpreis ihm aufgrund seiner Mitwirkung beim damaligen Erwerbsvorgang bekannt ist.

Der Wert darf nicht unter dem gemäß [§ 26 Abs. 2 GGG](#) erklärten bzw. bescheinigten Wert liegen.

5. Freiwillige Feilbietung, Aufteilung des ehelichen/partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens

Die Bemessungsgrundlage bildet grundsätzlich die Gegenleistung, soweit eine solche nicht zu ermitteln ist oder unter dem Wert gemäß [§ 6 GrEStG 1987](#) liegt, der dreifache Einheitswert.

Bundesministerium für Finanzen, 28. Mai 2013