

## Besteuerung von Altgrundstücken ist verfassungskonform

Immobilienvererbssteuer



Das BFG hat im März 2015 einen Antrag auf Prüfung der Verfassungskonformität der mit dem 1. StabG 2012 eingeführten Pauschalbesteuerung und ImmoEST für Altgrundstücke an den VfGH gerichtet, da diese ohne Übergangsbestimmung unvorhersehbar und plötzlich eingeführt wurden. Der VfGH hat den Antrag am 25.09.2015, G 111/2015-7 abgewiesen.

### Die Einführung der Pauschalbesteuerung und ImmoEST für Altvermögen ist verfassungskonform

Mit der Einführung der ImmoEST kam es zu einer Neukonzeption der Besteuerung privater Liegenschaftsveräußerungen. Seither erfolgt die steuerliche Erfassung von realisierten Wertsteigerungen von Liegenschaften (Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten) – unabhängig von einer Spekulationsfrist – grundsätzlich mit 25 %. Für Altvermögen, also Liegenschaften, die im Zeitpunkt der Einführung der ImmoEST am 31.03.2012 nicht mehr steuerverfangen waren, wurde eine Besteuerung auf Basis einer pauschalen Bemessungsgrundlage iHv 14 % des Veräußerungserlöses vorgesehen, die in den meisten Fällen günstiger ist als die Regelbesteuerung (die auf Antrag alternativ angewendet werden kann).

Mit Beschluss vom 02.03.2015 hat das BFG Bedenken geäußert, ob die „überfallsartige“ Einführung dieser pauschalen Besteuerung von Altvermögen verfassungskonform ist und hat die Aufhebung der damit zusammenhängenden Bestimmungen durch den VfGH angeregt. In dem dem Beschluss zugrundeliegenden Sachverhalt wurde eine Liegenschaft, die die Steuerpflichtige im Jahr 1972 geerbt hatte, nur 11 Tage nach der Einführung der Neuregelung veräußert. Daher wurde ImmoEST auf Basis der pauschalen Bemessungsgrundlage vorgeschrieben.

Der VfGH hat den Antrag des BFG am 25.09.2015 abgewiesen. Er begründet seine Entscheidung damit, dass die Einführung der pauschalen Besteuerung auf Altvermögen zwar eine Enttäuschung des Vertrauens auf die Beibehaltung der alten Rechtslage darstellt, allerdings dieses Vertrauen nur unter besonderen Umständen, etwa im Fall von rückwirkenden Gesetzesänderungen oder wenn die frühere Rechtslage bestimmte Verhaltensweisen gefördert hat („Anlockeffekt“), geschützt ist. Andernfalls bleibt es dem Gesetzgeber unbenommen, die Rechtslage auch zu Lasten des Betroffenen zu verändern.

Das BFG sprach im vorliegenden Fall von einer unvorhersehbaren und plötzlichen Gesetzesänderung, der eine faktische Rückwirkung zukomme, da die wesentlichen Vorbereitungen für die Veräußerung bereits vor dem Inkrafttreten durchgeführt wurden. Der VfGH sieht darin jedoch keine schutzwürdige Position, da es auch in diesen Konstellationen im Kern um das Interesse des Steuerpflichtigen am unveränderten Fortbestand der alten Rechtslage geht. Darüber hinaus bewertet der VfGH den Eingriff aufgrund des relativ geringen Steuersatzes von 3,5 % (ab 01.01.2016: 4,2 %) als nicht intensiv.

Die Tatsache, dass nach Ablauf der Spekulationsfrist nach Erwerb eines Grundstückes – möglicherweise auch über Jahrzehnte – davon ausgegangen wurde, dass die Veräußerung des Grundstückes keiner Ertragsteuerpflicht unterliegen werde, begründet für sich allein keine

schutzwürdige Position. Die Einführung der Regelungen zur Pauschalbesteuerung und ImmoESt für Altvermögen erfolgte daher verfassungskonform.

**Dr. Nicole Tüchler**  
**TAX Manager, Abteilungsleiter**  
T +43 (1) 313 32- 37 77  
M +43 664 859 59 33  
ntuechler@kpmg.at

[kpmg.at](http://kpmg.at)