

# Gebühren und Verkehrsteuern

**Nebenschauplätze nicht zu Deal-Breakern werden lassen**

Tax



## **Genauigkeit vermeidet Ausrutscher**

Gebühren und Verkehrssteuern gehören zu den Aufgaben, die bei vielen Transaktionen genau beachtet werden sollten. Denn selbst wenn es sich meist nur um Nebenschauplätze handelt, kann ein „Vergessen“ unter Umständen sehr teuer und unangenehm zu stehen kommen.

## Rechtsgeschäftsgebühren

Neben den festen Stempelgebühren, die unter anderem Gebühren für Protokolle und amtliche Eingaben umfassen, besteht in Österreich für Urkunden über bestimmte Rechtsgeschäfte ebenfalls eine (mitunter empfindliche) Gebührenpflicht.

- Gebührenpflichtige Rechtsgeschäfte sind:
- Annahmeverträge (Adoptionsverträge)
- Anweisungen
- Bestandverträge
- Bürgschaftsverträge (und Schuldbeitritte)
- Dienstbarkeiten
- Ehepakte
- Glücksverträge
- Hypothekarverschreibungen
- Außergerichtliche Vergleiche
- Zessionen
- Wechsel

Die in der Praxis wichtigsten gebührenpflichtigen Rechtsgeschäfte sind der **Bestandvertrag, der Bürgschafts- und der Hypothekarverschreibungsvertrag**, wie auch die Zession und die Vergleichsverträge. Nicht mehr gebührenpflichtig ist hingegen der Darlehens- bzw. Kreditvertrag.

### Urkundenprinzip

Rechtsgeschäfte unterliegen nur dann einer Gebühr, wenn über sie eine Urkunde errichtet wurde. Das Vermeiden der Erstellung einer Urkunde steht daher im Zentrum von Gebührenvermeidungsstrategien. Was unter einer Urkunde zu verstehen ist, ist nach der Rechtsprechung und der Auffassung der Finanzverwaltung jedoch sehr weitläufig. So erfüllt nach Ansicht des VwGH auch eine (nicht ausgedruckte) E-Mail den Urkundenbegriff und kann möglicherweise zu einer Gebührenpflicht führen.

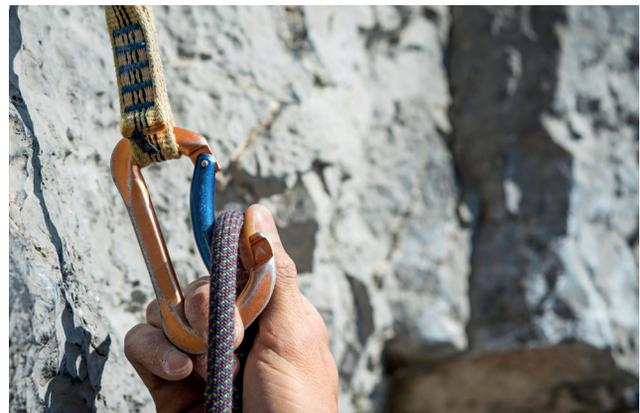
### Gebührenvermeidung

Aufgrund der eher formalistischen Anknüpfung des Gebührenrechts ist eine legale Gebührenvermeidung möglich, wenn eine Urkunde über das Rechtsgeschäft vermieden wird. Hier könnte etwa auf mündlich abgeschlossene Verträge zurückgegriffen werden. Dem Nachweisproblem bei mündlich abgeschlossenen Verträgen kann mittels Videoaufzeichnung oder der sog. „Anwaltskorrespondenz“ (Anwälte berichten an Auftraggeber über Abschluss eines Vertrags) begegnet werden. Vorsicht ist jedoch geboten, da im Gebührenrecht auch sog. „Ersatzbeurkundungen“ zu einer Gebührenpflicht führen können. Bereits Mahnschreiben (etwa wegen Mietrückständen) können in bestimmten Fällen zu einer Gebühr führen. Jedes Rechtsgeschäft ist aber grundsätzlich nur einmal zu vergebühren.

### Gebührenerhöhung

Die gute Nachricht zuerst: Rechtsgeschäftsgebühren unterliegen nicht den Regelungen des Finanzstrafrechts. Sollte daher eine Gebühr unrichtig oder nicht abgeführt worden sein, hat dies keine finanzstrafrechtlichen Konsequenzen.

Derartige Fehler unterliegen jedoch einer Gebührenerhöhung von bis zu 100 Prozent zusätzlich zur bisher nicht entrichteten Rechtsgeschäftsgebühr, wobei das Ausmaß der Erhöhung im Ermessen der Finanzbehörde liegt.



## Grunderwerbsteuer

Eine der wichtigsten Verkehrssteuern in Österreich ist die Grunderwerbsteuer, die immer dann anfällt, wenn ein inländisches, dh in Österreich belegenes, Grundstück erworben bzw übertragen wird. Neben dem Haupttatbestand (Kaufverträge über Grundstücke) ist im Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) eine Vielzahl von weiteren Tatbeständen erfasst, die jeweils zum Anfall von Grunderwerbsteuer führen.

Die Grunderwerbsteuer war in jüngerer Vergangenheit aufgrund des Abstellens auf den Einheitswert vielfach mit Aufhebungen durch den VfGH und nachfolgender Reparaturgesetzgebung konfrontiert. Im Zuge der Steuerreform 2015/16 wurde die Grunderwerbsteuer in vielen Bereichen neu gefasst und reformiert.

### Tatbestände

Neben dem eingangs bereits erwähnten Kaufvertrag über Grundstücke unterliegt auch der Erwerb von Grundstücken ohne vorangegangenes Verpflichtungsgeschäft (Erbchaft, Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren) der Grunderwerbsteuer. Auch die bloße Übertragung eines Übereignungsanspruches (etwa weil eine Kaufoption übertragen wird) führt zu einem Anfall einer Grunderwerbsteuer.

Auch die in der Praxis oftmals auftretende Anteilsvereinigung ist grunderwerbsteuerpflichtig. Bei der Anteilsvereinigung kommt es zur Vereinigung von allen Anteilen an einer Kapitalgesellschaft in einer Hand. Bei Personengesellschaften führte der Erwerb aller Anteile zur Anwachsung des Vermögens an den letzten Gesellschafter und somit ebenfalls zu einem grunderwerbsteuerpflichtigen Tatbestand. Bislang konnte die Anteilsvereinigung durch treuhändige Konstruktionen – außer in krassen Missbrauchsfällen – vermieden werden (Treuhänder hält einen Zwerganteil an der Kapitalgesellschaft), mit der Steuerreform sind Konstruktionen dieser Art jedoch nicht mehr möglich, da die von einem Treuhänder gehaltenen Anteile dem Treugeber zugerechnet werden.

Beim Anteilsvereinigungstatbestand kommt es im Zuge der Steuerreform 2015/2016 noch zu folgenden, weiteren Verschärfungen:

- Einführung eines eigenen Anteilsvereinigungstatbestandes für Personengesellschaften (grunderwerbsteuerpflichtig, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 Prozent der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen)
- Ausweitung des ursprünglichen Anteilsvereinigungstatbestands: Nicht mehr die Vereinigung von 100 Prozent der Anteile in einer Hand, sondern bereits 95 Prozent führen zur Anteilsvereinigung.
- Eine Anteilsvereinigung liegt auch dann vor, wenn die Anteile an einer Gesellschaft in die Hand von Kapitalgesellschaften erworben werden, die Teil einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG sind.

### Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer kommt prinzipiell die Gegenleistung zur Anwendung (etwa der Kaufpreis bei Kaufverträgen). Die Bemessungsgrundlage bei Erwerbsvorgängen ohne Gegenleistung, Anteilsvereinigungen und Umgründungen bildet nach der Steuerreform 2015/16 der „Grundstückswert“, welcher bei entgeltlichen Rechtsgeschäften auch die Mindestbemessungsgrundlage darstellen soll.

Die Errechnung des „Grundstückswertes“ kann auf folgende Arten erfolgen: Einerseits kann auf Basis des hochgerechneten dreifachen Bodenwertes gem BewG und des Gebäudewertes ein Grundstückswert errechnet, andererseits kann auf Basis eines geeigneten Immobilienpreisspiegels ein abgeleiteter Wert ermittelt werden. Wie sich diese Werte zusammensetzen, hat der Finanzminister im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler per Verordnung festzulegen, wobei festzustellen ist, dass die besagte Verordnung im Entwurfsstadium bislang noch nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde.

Sofern der durch den Steuerschuldner nachgewiesene gemeine Wert geringer ist, gilt der geringere gemeine Wert als Grundstückswert. Gutachten eines Sachverständigen unterliegen der Richtigkeitsvermutung.

Bei bestimmten Erwerben von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (Anteilsvereinigung, Umgründungen, Übergabe im Familienkreis) kommt der einfache Einheitswert als Bemessungsgrundlage zur Anwendung.

## Tarif

Mit der Steuerreform 2015/16 wird einerseits eine Unterscheidung der Erwerbe in „entgeltlichen“, „teilentgeltlichen“ und „unentgeltlichen“ Erwerb getroffen, andererseits ein Stufentarif für unentgeltliche Erwerbsvorgänge eingeführt.

Ein Erwerb gilt als

- **unentgeltlich**, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30 Prozent,
- **teilentgeltlich**, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 70 Prozent,
- **entgeltlich**, wenn die Gegenleistung mehr als 70 Prozent

des Grundstückswertes beträgt. Erwerbe im Familienverband gelten immer als unentgeltlich.

„Teilentgeltliche“ Erwerbe werden in einen „entgeltlichen“ und einen „unentgeltlichen“ Teil aufgespalten, wobei der „entgeltliche“ Teil dem Stufentarif, der „unentgeltliche“ Teil dem normalen Grunderwerbsteuertarif unterliegen soll.

### Beispiel:

A schenkt seinem Patenkind ein Grundstück mit einem Grundstückswert (GW) von EUR 200 000 gegen Übernahme der darauf lastenden Schulden in Höhe von EUR 80 000.

Da die Gegenleistung 40 Prozent des GW beträgt, ist der Erwerbsvorgang zu 40 Prozent entgeltlich und zu 60 Prozent unentgeltlich.

Der Stufentarif für unentgeltliche Erwerbe wird wie folgt ausgestaltet werden:

- für die ersten EUR 250.000 0,5 Prozent
- für nächsten EUR 150.000 2,0 Prozent
- darüber hinaus 3,5 Prozent

Bei Anteilsvereinigungen und Umgründungen soll die Steuer zukünftig 0,5 Prozent vom Grundstückswert betragen.

Bei allen übrigen Erwerben kommt wie bisher ein **Steuersatz von 3,5 Prozent** zur Anwendung.

Für Privatstiftungen wird bei „unentgeltlichen“ und „teilentgeltlichen“ Erwerben auch zukünftig ein Stiftungseingangssteueräquivalent iHv 2,5 Prozent zusätzlich anfallen, wobei sich die Bemessungsgrundlage als Differenz zwischen Grundstückswert und einer allfälligen Gegenleistung errechnet.

### Sonstiges

Unentgeltliche Betriebsübergaben unterliegen einem Freibetrag iHv EUR 900.000, wobei Weitergaben im Familienverband immer als unentgeltlich gelten. Des Weiteren ist die Grunderwerbsteuer in diesen Fällen mit 0,5 Prozent des Grundstückswertes begrenzt.

Sowohl bei unentgeltlichen Erwerben als auch bei Anteilsvereinigungen und Umgründungen soll die GrEST auf Antrag über bis zu fünf Jahre verteilt werden, wobei dies dazu führen soll, dass sich die GrEST in Abhängigkeit von der Verteilungsdauer um jeweils 2 Prozent pro Jahr erhöht.

## Kontakt

### Univ.-Doz. Mag. Dr. Friedrich Fraberger

Partner

T +43 1 313 32 - 3312

M +43 664 81 61 097

ffraberger@kpmg.at

### MMag. Michael Petritz LL.M.

Partner

T +43 1 313 32 - 3304

M +43 664 81 61 055

mpetritz@kpmg.at

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



© 2019 KPMG Alpen-Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, österreichisches Mitglied des KPMG-Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Cooperative („KPMG International“), einer juristischen Person schweizerischen Rechts, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten.

Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation. Unsere Leistungen erbringen wir vorbehaltlich der berufsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit in jedem Einzelfall.