

Ergänzung der BMF-Info zum Grunderwerbsteuergesetz

Bei einer **Down-Stream-Verschmelzung und Anteilsvereinigung** gehen zuerst die Grundstücke, welche die Muttergesellschaft besitzt, auf die Tochtergesellschaft über. Dieser Vorgang löst Grunderwerbsteuerpflicht aus (0,5 % vom Grundstückswert). In weiterer Folge führt das Auskehren der Anteile an der ehemaligen Tochtergesellschaft an den oder die Gesellschafter der Muttergesellschaft dann zu einer Anteilsvereinigung beim alleinigen Gesellschafter bzw bei den Mitgliedern der Unternehmensgruppe zu denen mehrere Gesellschafter gehören. Bei der Auskehrung ist die Grunderwerbsteuer vom Grundstückswert sämtlicher Grundstücke der Tochtergesellschaft (somit auch **nochmals** von den im Rahmen der Verschmelzung von der Muttergesellschaft übertragenen) zu bemessen. Die Anrechnungsvorschriften (Differenzbesteuerung) kommen in diesem Fall nicht zur Anwendung.

Vorbehaltsfruchtgenussrecht und Substanzabgeltung

Bei der Übertragung einer Liegenschaft unter Vorbehalt des Fruchtgenussrechts und gleichzeitiger Vereinbarung einer Substanzabgeltung liegt sowohl Grunderwerbsteuer- als auch Gebührenpflicht (gem § 33 TP 9 GebG mit 2 % vom kapitalisierten Wert der Substanzabgeltung) vor.

Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer für ein Baurecht

Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer für ein Baurecht berechnet sich gem § 15 Abs 1 BewG als Barwert des Bauzinses auf Vertragsdauer, gedeckelt mit dem 18-fachen Jahreswert, mindestens aber in Höhe des Grundstückswerts. Als Abzinsungsfaktor ist ein Zinssatz iHv 5,5 % anzusetzen. Der Kapitalwert kann mit dem Abzinsungsrechner auf der Homepage des BMF berechnet werden.

Anzuwendender Immobilienpreisspiegel

Wird der Grundstückswert anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels berechnet, sind für Erwerbsvorgänge nach dem 31.12.2016 die zuletzt veröffentlichten Immobiliendurchschnittspreise der Bundesanstalt Statistik Austria heranzuziehen. Diese Statistik wird einmal jährlich aktualisiert. Die erste Aktualisierung erfolgte am 13.6.2017. Die aktualisierte Fassung ist für Erwerbsvorgänge heranzuziehen, für die die Steuerschuld am Tag oder nach der Veröffentlichung der Aktualisierung entsteht. Fragen zur Auslegung des Immobilienpreisspiegels sind an die Statistik Austria zu richten.

Anwendbarkeit des Immobilienpreisspiegels

Der Grundstückswert für ein Grundstück darf nur dann mit der Tabelle der Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria ermittelt werden, wenn das Grundstück die Vorgaben betreffend der Beschaffenheit des zu bewertenden Grundstücks, die die Immobiliendurchschnittspreisliste vorgibt, erfüllt. So dürfen bei Einfamilienhäusern die Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria nur angewendet werden, wenn die Grundgröße 3.000 m² nicht übersteigt.

Die **Raumhöhe** hat keinen Einfluss auf die Nutzflächenermittlung nach der Grundstückswertverordnung.

Kaufpreisteilbeträge, die für den **fiktiven Anteil eines Wohnungseigentümers an der Reparaturrücklage** bezahlt werden, stellen keine Abgeltung für die Übertragung eines anteiligen Guthabens dar, sondern sind Teil der Grunderwerbsteuerpflichtigen Gegenleistung.