



universität
wien

VO Finanzrecht – Verkehrsteuern, Gebühren & sonstige Abgaben

Univ.-Prof. Dr. Bettina Spilker

Sommersemester 2018





17. Einheit

Agenda

- Grunderwerbsteuer
 - » Exkurse: Grundbuchsgebühr, Grundsteuer
- Anzeigepflicht für Schenkungen
- Bewertungsgesetz
- Gebühren
- sonstige Verkehrsteuern
- sonstige Abgaben

Grunderwerbsteuer

Erwerbsvorgänge - § 1 GrEStG

- Erwerb von Grundstücken im Inland
- Steuergegenstand
 - » GrESt knüpft an das Verpflichtungsgeschäft an
 - zB Kaufverträge; Tausch (→ doppelte GrESt)
 - » Eigentumserwerb ohne vorangegangenes Verpflichtungsgeschäft, zB Erwerb in Zwangsversteigerung, Erwerbe von Todes wegen
 - » Abtretungs- oder Kettengeschäfte
 - » Erwerb der Verwertungsbefugnis
 - » Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften und Anteilsvereinigungen bei Personen- und Kapitalgesellschaften

Grundstücke - § 2 GrEStG

- Begriff des Grundstücks
 - » Grund und Boden
 - » Gebäude
 - » Zuwachs
 - » Zugehör
 - » **Nicht zum Grundstück zählen** Maschinen und sonstige Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören.
- Grundstücksgleiche Rechte, zB Baurechte

Ausnahmen - § 3 GrEStG

- Erwerb eines Grundstückes aus Anlass eines unentgeltlichen oder teilentgeltlichen Betriebserwerbes (Freibetrag bis EUR 900.000)
 - » Erwerber ist natürliche Person
 - » Übergeber hat 55. Lebensjahr vollendet, ist erwerbsunfähig oder bei Erwerb von Todes wegen
- Unentgeltlicher Erwerb des Hälfteanteils an gemeinsam genutzter Wohnstätte
 - » durch den anderen Ehegatten oder eingetragenen Partner
 - » unter Lebenden oder von Todes wegen (max 150 m² Wohnnutzfläche)
- Erwerb im Zusammenhang mit einem behördlichen Eingriff
 - » zB wegen vorhergehender Enteignung
- Erwerb zur Flurbereinigung
 - » Neuordnung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz
- Neugründung einer Gesellschaft (§ 1 NeuFöG)
 - » soweit Gesellschaftsrechte an der neu gegründeten Gesellschaft als Gegenleistung gewährt werden
- Realteilung
 - » nur soweit erworbenes Alleineigentum dem früheren Quoteneigentum entspricht

Bemessungsgrundlage – § 4 GrEStG

Art der Berechnung:

- » **Wert der Gegenleistung (Kaufpreis)** zuzüglich übernommener Verpflichtungen (zB Schulden, Fruchtgenussbelastung)
- » mindestens aber vom „Grundstückswert“, zur Ermittlung 3 Möglichkeiten
 - Pauschalbewertung nach der Grundstückswertverordnung (ermittelt wird die Summe aus dem Wert des Grund und Bodens und des Gebäudes)
 - durchschnittlicher Verkehrswert (abgeleitet aus einem Immobilienpreisspiegel)
 - Individuell ermittelter Verkehrswert auf Grund eines Schätzgutachtens
- » **immer Grundstückswert**
 - Gesellschafterwechsel, Vorgänge gem § 1 Abs 2a und 3
 - Schenkungen
- » bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken: **Einheitswert**

Tarif - § 7 GrEStG

- **Steuersätze**
 - » **unentgeltlicher** Erwerb (Fünfjahresfrist)
 - 0 bis 250.000 €0,5%
 - 250.000 bis 400.000 €.....2%
 - ab 400.000 €.....3,5%
 - » **entgeltlicher** Erwerb.....**3,5%**
- **Ausnahmen**
 - » Anteilsvereinigungen, Übertragung von Anteilen an Personengesellschaften und Umgründungen (0,5%)
 - » land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (2% vom Einheitswert)

Tarif - § 7 GrEStG

- Teilentgeltlicher Erwerb: Abgrenzung (abhängig von der Gegenleistung)
 - » unentgeltlich 0-30%
 - » **teilentgeltlich >30, ≤70%**
 - » entgeltlich >70%
- Bei einem teilentgeltlichen Erwerb unterliegt der unentgeltliche Teil dem Stufentarif (0,5-3,5%) und der entgeltliche Teil dem Normalsteuersatz von 3,5%.

Steuerschuld

- Entstehen der Steuerschuld (§ 8 GrEStG)
 - » sobald der Erwerbsvorgang verwirklicht ist
- Ratenzahlung (§ 7 Abs 3 GrEStG)
 - » Verteilung auf Antrag (max 5 Jahre; mit Zuschlägen)
 - » nur bei unentgeltlichen und teilentgeltlichen Erwerben, bei
Anteilsvereinigungen, Übertragung von Anteilen an Personengesellschaften
und Umgründungen
- Steuerschuldner (§ 9 GrEStG)
 - » alle am Erwerbsvorgang beteiligten Personen (idR Käufer und Verkäufer)
 - » StRefG 2015/2016 (ab 1.1.2016):
 - die Personengesellschaft bei Änderungen des Gesellschafterbestandes
 - der Erwerber bei einer Anteilsvereinigung
 - die am Erwerbsvorgang Beteiligten (bei einer Unternehmensgruppe)

Erklärungspflicht und Selbstberechnung

- Steuererklärungspflicht
 - » bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Entstehen der Steuerschuld zwingend durch Parteienvertreter
 - » Fälligkeit: einen Monat nach Zustellung des GrEst-Bescheides)
- Selbstberechnung durch Rechtsanwälte und Notare
- Unbedenklichkeitsbescheinigung (§ 160 BAO)
 - » Notwendig für die Eintragung ins Grundbuch

Steuerrückerstattung

- Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges, § 17 GrEStG
- Rückerstattung der GrESt
 - » Innerhalb von drei Jahren bei einvernehmlicher Rückgängigmachung, vorbehaltenem Rücktrittsrecht oder Wiederkaufsrecht
 - » Zeitlich unbefristet, wenn Vertrag ungültig oder nicht eingehalten und deshalb rückgängig gemacht sowie bei unentgeltlichem Erwerb, wenn das Grundstück nachträglich herausgegeben werden musste
- **Voraussetzung: Wiedererlangung der Verfügungsmacht!**
- Zuständigkeit (§ 19 AVOG)
 - » FA für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel in Wien

Exkurs: Grundbuchsgebühr

- Grundbuchsgebühr für Eintragung des Eigentums an Grundstücken
- Höhe von 1,1 % vom gemeinen Wert (Beim Kauf: Kaufpreis)
- Unentgeltlicher Erwerb: 1,1 % vom Grundstückswert
- Entgeltlicher oder unentgeltlicher Erwerb im Familienkreis: dreifacher Einheitswert

Exkurs: Grundsteuer 1/3

- Objektsteuer
- ausschließliche Gemeindesteuer
 - » Gesetzgebung: Bund
 - » landesgesetzliche Befreiungen möglich
- Einhebung durch Gemeinden

Exkurs: Grundsteuer 2/3

- Steuergegenstand (§ 1 GrStG): inländischer Grundbesitz
 - » land- und forstwirtschaftliches Vermögen
 - » Grundvermögen
 - » Betriebsgrundstücke
- Bemessungsgrundlage: Einheitswert

Exkurs: Grundsteuer 3/3

- Steuersatz (§§ 18, 19 GrStG)
 - » Steuermesszahl: bundeseinheitlich grds 0,2% (vom Einheitswert)
 - » Hebesatz (§ 27 GrStG; vom Steuermessbetrag)
- Steuerschuldner (§ 9 GrStG)
 - » Eigentümer oder Berechtigter bei grundstücksgleichen Rechten
 - » quartalsweise fällig

Anzeigepflicht für Schenkungen

Schenkungs meldegesetz 2008

- Anzeigepflichtige Schenkungen, § 121a BAO:
 - » Bargeld, Kapitalforderungen, Anteile an Kapitalgesellschaften, stille Beteiligungen
 - » Betriebe, Teilbetriebe, Mitunternehmeranteile
 - » Bewegliche körperliche und immaterielle Vermögensgegenstände
- Ausgenommen von der Anzeigepflicht sind Schenkungen von
 - » Bis zu 50.000 € innerhalb eines Jahres zwischen Angehörigen
 - » Bis zu 15.000 € innerhalb von 5 Jahren zwischen anderen Personen
- Schenkungen von Liegenschaften sind nicht anzeigepflichtig
 - » Grund: Grunderwerbsteuer

Schenkungs meldegesetz 2008

- Wen trifft die Anzeigepflicht?
 - » Erwerber
 - » Geschenkgeber
 - » Rechtsanwalt bzw Notar, der an Errichtung der Vertragsurkunden mitgewirkt hat
- Anzeige ist innerhalb von 3 Monaten ab dem Erwerb zu erstatten
- Vorsätzliche Verletzung der Anzeigepflicht (§ 49a FinStrG)
 - » Finanzordnungswidrigkeit
 - » Geldstrafe bis zu 10 % des gemeinen Wertes
 - » Fahrlässige Verletzung der Anzeigepflicht ist straffrei



Bewertungsgesetz

Allgemeines

- subsidiäre Geltung der allgemeinen Bewertungsvorschriften nach dem BewG für alle Bundesabgaben
- Erlässe des BMF

Allgemeine Bewertungsvorschriften

- Wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten
- Bewertung von Vermögensgegenständen auf Grundlage des gemeinen Wertes (§ 10)
 - » Str: Preis, den die Privatperson erzielen kann
- Bewertung von Wirtschaftsgütern, die dem Betrieb dienen, mit dem Teilwert (12 BewG)

Allgemeine Bewertungsvorschriften

- Wertpapiere mit Kurswert anzusetzen; § 13 Abs 1
- Kapitalforderung und Schulden mit Nennwert anzusetzen (§ 14)
- Nutzungen und Leistungen
 - » Immer währende Nutzung: mit 18-fachen zu bewerten
 - » Unbefristet: das 9-fache des Jahreswertes anzusetzen
- Renten und wiederkehrende Nutzungen mit Rentenbarwert anzusetzen

Besondere Bewertungsvorschriften

- Einheitswert für land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Grundstücke gesondert festgestellt
- Land- und forstwirtschaftliches Vermögen nach Ertragswertverfahren bewertet
 - » Meist geringer als Verkehrswert



Gebühren

Allgemeines

- Was unterliegt dem GebG?
 - » Bestimmte Schriften und Amtshandlungen
 - » Bestimmte schriftlich **beurkundete** Rechtsgeschäfte
- Persönliche Gebührenbefreiungen - § 2 GebG
 - » Bund uneingeschränkt
 - » Länder und Gemeinden im öffentl-rechtlichen Wirkungsbereich
 - » KöR und bestimmte gemeinnützige Einrichtungen mit ihrem Schriftverkehr mit den Behörden
 - » **Aber:** Befreiung nur, wenn auch Vertragspartner befreit ist!

Einteilung der Gebühren - § 3 GebG

- **Feste Gebühren:** für Schriften und Amtshandlungen
 - » In den Tarifposten als fester Betrag ausgewiesen
- **Hundertsatzgebühren:** für Rechtsgeschäfte
 - » Prozentsatz der in den Tarifposten vorgesehenen Bemessungsgrundlage
 - » Amtliche Bemessung oder Selbstbemessung

Gebührenerhöhung (§ 9 GebG)

- Feste Gebühren
 - » verschuldensunabhängige Erhöhung um 50%
 - » verschuldensabhängige Erhöhung um nochmals bis zu 50%
- Andere Gebühren
 - » verschuldensabhängige Erhöhung bis zu 100%

Gebühren für Schriften & Amtshandlungen

- § 14 GebG:
 - » Amtliche Abschriften
 - » Eingaben von Privatpersonen an Gebietskörperschaften
 - » Beilagen
 - » Protokolle
 - » Unterschriftsbeglaubigungen
 - » Zulassungsscheine nach KFG, Führerscheine
 - » Amtliche Zeugnisse
- Gebührenschuldner (§ 13 GebG)
 - » derjenige, in dessen Interesse die Schrift eingereicht bzw angefertigt worden ist

Rechtsgeschäftsgebühren - § 33 GebG

- Anweisungen
 - » 2% vom Wert der Leistung (ausgenommen: Anweisungen von/an Unternehmer)
- Bestandverträge
 - » bei bestimmter Vertragsdauer: 1% vom auf die Vertragsdauer entfallenden Entgelt, max vom 18fachen Jahresentgelt
 - » bei unbestimmter Vertragsdauer: 1% vom dreifachen Jahresentgelt
- Mietverträge über Wohnräume zu Wohnzwecken:
 - » seit dem 11.11.2017 sind alle Mietverträge über Wohnräume gebührenfrei (BGBl I 147/2017)
 - » weil nun auch § 33 TP 5 Abs 3 letzter Satz gestrichen wurde, sind auch Mietverträge über Gebäude die überwiegend Wohnzwecken dienen gebührenfrei
 - » Überwiegend zu Wohnzwecken dient ein Gebäude, wenn das Flächenausmaß, das zu Wohnzwecken dient, den Rest flächenmäßig übersteigt.
- Bürgschaftserklärungen
 - » allgemein 1% der verbürgten Schuld

Rechtsgeschäftsgebühren - § 33 GebG

- Dienstbarkeiten
 - » 2% vom Entgelt
 - » BMG unbestimmter Dauer: 9faches Jahresentgelt
 - » BMG immerwährender Dauer: 18faches Jahresentgelt
- Ehepakete
 - » 1% vom paktierten Vermögen
- Glücksverträge, zB Leibrentenverträge
 - » Leibrenten: nur wenn Gegenleistung in beweglichen Sachen besteht
 - » 2% vom Wert der Rente, mindestens aber 2% vom Wert der überlassenen Gegenstände
- außergerichtliche Vergleiche
 - » 2% der Vergleichsumme
 - » über anhängige Rechtssachen: 1% der Vergleichsumme
 - » gerichtlicher Vergleich: Gebühr nach GGG, nicht nach GebG

Gebührensschuld

- Gebührenschuldner bei Rechtsgeschäften (§ 28 GebG)
 - » Vertragspartner, die die Urkunde unterzeichnet haben
- Entstehen der Gebührenschuld
 - » grundsätzlich mit Unterzeichnung durch die Vertragspartner

Abfuhr von Gebühren

- Selbstbemessung und Entrichtung
 - » Rechtsanwälte, Notare und Wirtschaftstrehänder als Bevollmächtigte
 - » bei Bestandverträgen ist Bestandgeber zur Selbstbemessung und Entrichtung verpflichtet (§ 33 TP 5 Abs 5 GebG)
- Zuständigkeit (§ 19 AVOG)
 - » FA für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel

Sonstige Verkehrsteuern

Versicherungssteuern

- Der Versicherungssteuer unterliegt die Zahlung eines Versicherungsentgelts aufgrund eines Versicherungsvertrags
 - » Lebensversicherungen, Krankenversicherungen, Pensionsversicherungen: Steuer 1% - 11% vom Versicherungsentgelt
 - » Schadensversicherungen (Gebäude-, Haushalts-, Haftpflichtversicherung): Steuer 11% vom Versicherungsentgelt
- motorbezogene Versicherungssteuer zusätzlich zur VerSt auf die Prämie für die Haftpflichtversicherung
 - » abhängig vom Hubraum bzw der Motorleistung

Kraftfahrzeugsteuer

- Der motorbezogenen Versicherungssteuer (§ 6 Abs 3 VersStG) unterliegen
 - » Krafträder
 - » PKW
 - » Kombinationskraftfahrzeuge
- Der Kfz-Steuer unterliegen alle Kraftfahrzeuge, die nicht der motorbezogenen Versicherungssteuer unterliegen
 - » LKW
 - » Omnibusse
 - » im Ausland zugelassenen, aber im Inland verwendeten Kfz
- Die Steuer bemisst sich nach: Hubraum, Motorleistung, Gewicht

Normverbrauchsabgabe NoVA

- Der NoVA unterliegen
 - » Die Ausfuhr noch nicht zugelassener Kfz
 - » Der innergemeinschaftliche Erwerb von Kfz
 - » Die erstmalige Zulassung von Kfz Ausgenommen sind Lieferungen an andere Unternehmer zur Weiterveräußerung
- Bemessungsgrundlage ist das Entgelt. Der Tarif richtet sich nach dem Hubraum bzw nach dem CO₂-Emissionswert.



Sonstige Abgaben

Glückspielabgabe

- Definition Glückspiel
 - » Zufall
- Poker, Black Jack, Bingo
- Ausspielungen
 - » Lotto, Toto
- 16% vom Einsatz

Kommunalsteuer

- Der Kommunalsteuer unterliegen Unternehmer mit den von ihnen an die Dienstnehmer ausbezahlten Arbeitslöhnen
- Dienstnehmer sind
 - » Personen in einem steuerlichen Dienstverhältnis
 - » freie Dienstnehmer iSd § 4 Abs 4 ASVG
 - » Gesellschafter-Geschäftsführer
- 3% der Bemessungsgrundlage (Summe der Arbeitslöhne)
- Vom Unternehmer selbst zu berechnen und bis zum 15. des darauf folgenden Monats an die Gemeinde zu entrichten

Dienstgeberbeitrag nach dem FLAG

- Dienstgeberbeitrag zur Finanzierung des Familienlastenausgleichs
- Steuerschuldner sind alle Dienstgeber, die im Bundesgebiet Dienstnehmer beschäftigen
- 4,5% der Beitragsgrundlage (Summe der Arbeitslöhne)
- Vom Dienstgeber selbst zu berechnen und bis zum 15. des nachfolgenden Monats an das für die Lohnsteuer zuständige FA zu entrichten



Beispiele

Beispiel 1

Der erfolgreiche Anwalt Dr. Schlau schenkt seiner Tochter eine Eigentumswohnung in bester Wiener Innenstadtlage (Grundstückswert 300.000 €; Einheitswert 40.000 €), weil sie ihre Reifeprüfung mit Auszeichnung abgeschlossen hat.

a. Beurteilen Sie den Sachverhalt aus verkehrsteuerlicher Sicht!

Beispiel 1

b. Variante: Dr. Schlau verkauft seiner Tochter die Eigentumswohnung zum Preis von 100.000 €.

c. Vier Jahre später widerruft Dr. Schlau die Schenkung erfolgreich. Welche verkehrsteuerlichen Konsequenzen könnten daran geknüpft sein?

Beispiel 2

Die Immo-GmbH vermietet an den Architekten Heinz ein Büro. Der monatliche Mietzins beträgt 400 € und der Vertrag wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen. Es wird allerdings kein schriftlicher Mietvertrag errichtet und Heinz überweist vereinbarungsgemäß die erste Miete auf das Konto der Immo-GmbH.

a. Beurteilen Sie den Sachverhalt aus gebührenrechtlicher Sicht!

Beispiel 2

b. Variante: Das mündliche Mietanbot der Immo-GmbH im Rahmen der Besichtigung wird von Heinz schriftlich angenommen.

c. Variante: Die Immo-GmbH vermietet die Räumlichkeiten an die Nachhilfe-OG zur Abhaltung von Rechtskursen. Der monatliche Mietzins beträgt 500 €, der Mietvertrag wird schriftlich und auf 20 Jahre befristet abgeschlossen.

Beispiel 3

Anlässlich seines sechzigsten Geburtstages möchte sich der Weinbauer W einen lang gehegten Wunsch erfüllen und mit seiner Ehefrau eine Weltreise machen. Den Betrieb schenkt er den Kindern, damit diese ihn weiterführen. Das Betriebsgrundstück hat einen Grundstückswert von 800.000 € und einen Einheitswert von 100.000 €.

Beispiel 3

Zum Betriebsgrundstück gehören die Weingärten mit den Weinstöcken, ein Weinkeller, ein Verkaufsraum und ein Heuriger mit Inventar. Im Weinkeller sind außerdem Weinfässer und eine Abfüllanlage untergebracht. Die Finanzverwaltung qualifiziert die Weinfässer und die Abfüllanlage als Betriebsanlagen. Welche Gegenstände sind hier vom Grundstücksbegriff des GrESt-Gesetzes umfasst?

Beispiel 4

Beurteilen Sie die folgenden Sachverhalte aus verkehrsteuerlicher Sicht. Begründen Sie Ihre Lösungen!

a. X verkauft seiner Ehegattin Y ein Grundstück in Wien um 20.000 € (Verkehrswert 300.000 €; Grundstückswert 150.000 €; Einheitswert: 30.000 €). Unterliegt dieser Vorgang der GrESt? Berechnen Sie auch die Höhe einer allfälligen GrESt!

b. zu a. Acht Jahre später wird der Kaufvertrag aufgrund Irrtums erfolgreich angefochten, sodass Y das Grundstück wieder herausgeben musste.

Beispiel 5

Beurteilen Sie die folgenden Sachverhalte aus verkehrsteuerlicher Sicht. Begründen Sie Ihre Lösungen!

a. Die Holzland GmbH erwirbt um EUR 850.000 ein Sägewerk. Vom Kaufpreis entfallen:

- EUR 500.000 auf Grund und Boden,
- EUR 100.000 auf Gebäude,
- EUR 150.000 auf eine Kesselanlage und
- EUR 100.000 auf den Holzvorrat im Warenlager.

Welche Kaufpreisteile fallen unter den Grundstücksbegriff des GrEStG? Berechnen Sie den auf das Grundstück entfallenden Betrag des Kaufpreises!

Beispiel 5

b. Zusätzlich zur Zahlung des Kaufpreises (nach a. übernimmt die Holzland GmbH eine auf dem Grundstück lastende Hypothek iHv 600.000 €. Wie hoch ist die Bemessungsgrundlage für die GrESt? (Grundstückswert 500.000 €).

c. Herr L ist zu 100% an der grundstücksbesitzenden Holzland GmbH beteiligt. Am 4. 10. 2016 veräußert er alle Anteile an die Forstbesitz AG um 1.000.000 € (Grundstückswert 500.000 €). Unterliegt dieser Vorgang der GrESt? Berechnen Sie auch die Höhe einer all-fälligen GrESt!

Beispiel 6

Der Hotelier H veräußert sein Unternehmen gegen eine Leibrente in Höhe von 50.000 € jährlich; davon entfallen 20.000 € jährlich auf die zum Hotelbetrieb gehörenden Grundstücke.