Grundbuchsgebührennovelle – Schenken wird teurer

Nach dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 21.9.2011, G 34, 35/2011 ist die Anknüpfung des Gerichtsgebührengesetzes an die Bemessungsgrundlagen des Grunderwerbsteuergesetzes zur Berechnung der Eintragungsgebühren im Grundbuch verfassungswidrig. Als Reaktion darauf liegt nunmehr ein Gesetzesentwurf für eine Gerichtsgebührennovelle vor, welche im Wesentlichen folgende Neuerungen vorsieht:

Für alle Arten des Liegenschaftserwerbers wird eine einheitliche Bemessungsgrundlage vorgesehen.

Bei Schenkungen erhöht sich damit die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Eintragungsgebühr von dem ursprünglich heranzuziehenden dreifachen Einheitswert auf jenen Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre, also den Verkehrswert.

Eine Ausnahme bilden so genannte begünstigte Erwerbsvorgänge, für welche weiterhin der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Verkehrswertsals Bemessungsgrundlage heranzuziehen sind. Einen begünstigten Erwerbsvorgang bildet z.B. die Übertragung einer Liegenschaft „im Familienkreis“, sofern die Liegenschaft der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Berechtigten dient und die Beteiligten bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Die Voraussetzungen für die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage sind durch die Vorlage von Personenstandsurkunden und Bestätigungen über den Hauptwohnsitz zu bescheinigen.

Bei einem Kauf wird weiterhin der Wert der Gegenleistung – das ist der Kaufpreis einschließlich aller vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen – als Bemessungsgrundlage herangezogen.

Neu ist allerdings, dass eingangs der Eingabe der Wert des Eigentumsrechtes unabhängig davon wie dieses erworben wurde zu beziffern ist und darüber hinaus zur Ermittlung dieses Wertes notwendige Angaben zu machen sind und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen sind.

Diese Bestimmungen des Gerichtsgebührengesetzes, die vor allem bei Schenkungen zu einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Eintragungsgebühr führen und den Eintragungsprozess allgemein verteuern können, sollen mit 1.1.2013 in Kraft treten und wären anzuwenden, wenn die Eintragung erst nach dem 31.12.2012 erfolgt. Es kommt also nicht auf den Abschluss eines Vertrages oder auf die Übergabe der Immobilie an, sondern einzig und allein darauf, wann das Gericht aufgrund eines vorliegenden Antrages tatsächlich tätig wird.

Erfolgt die Schenkung noch im Oktober 2012 und wird auch die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer in diesem Monat durchgeführt, so besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die alte Rechtslage anzuwenden ist, unabhängig davon, wann die Eintragung im Grundbuch tatsächlich erfolgt.