

Grunderwerbssteuerpflicht

IM RAHMEN DER INITIATIVE „INTERKOMMUNALE BETRIEBSANSIEDLUNG“

Gegenstand der Grunderwerbssteuer (GrEst)

1. Kaufvertrag

Mit dem Abschluss des Kaufvertrages zwischen dem Grundeigentümer und dem (dritten) Käufer entsteht GrEst-Pflicht.

2. Optionsvereinbarung

Die Optionsvereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde (INKOBA) unterliegt im Zeitpunkt der Ausübung oder Weitergabe der Option grds. der Grunderwerbssteuer!!! Die Einräumung der Option alleine unterliegt nicht der GrEst.

Für die Steuerpflicht ist jeder Rechtsvorgang ausreichend, sofern er die **Verwertungsbefugnis** begründet. Die **Beurteilung zur Steuerpflicht** in diesem Fall begründet sich

- einerseits aufgrund der in der Praxis durchgeführten Auswahl und Vermittlung eines Kaufinteressenten über den Optionsnehmer (Benennrecht seitens der Gemeinde, INKOBA) sowie
- andererseits auf den Umstand, dass die Optionsvereinbarung vorrangig auf die Erreichung wirtschaftlicher Ziele durch die Verwertung des Grundstückes seitens der Gemeinde bzw. INKOBA ausgerichtet ist.

3. ABBO – Anlagenbetriebs- und Benützungsbefugnisvereinbarung (bzw. Vertrag für Bezahlung eines privatrechtlichen Erschließungsentgelts)

Die Unterzeichnung der ABBO verpflichtet die jeweiligen Käufer zur Zahlung eines Erschließungsentgelts und dient als Voraussetzung für den Verzicht auf das Optionsrecht sowie der Zustimmung zum Kaufvertrag seitens der Gemeinde bzw. der INKOBA. Die ABBO ist für die Auslösung der Grunderwerbssteuerpflicht für die Optionsvereinbarung hingegen unschädlich!

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer

1. Kaufvertrag

Vom Wert der Gegenleistung = Kaufpreis

2. Optionsvereinbarung

Als Bemessungsgrundlage für die Steuerpflicht der Ausübung oder Weitergabe der Optionsvereinbarung ist – mangels Vorliegen einer Gegenleistung – **der Grundstückswert** nach der Grundstückswert-VO (GrWV) heranzuziehen.

Der Grundstückswert kann auf drei Arten berechnet werden:

- Die Summe des **hochgerechneten** (anteiligen) **dreifachen Bodenwertes** nach § 53 Abs 2 BewG und des Gebäudewertes. Die GrWV gibt die Hochrechnungsfaktoren und die Faktoren für die Ermittlung des Gebäudewertes vor.

- Ein vom Immobilienpreisspiegel abgeleiteter Wert, soweit eine passende Kategorie gefunden werden kann, was grundsätzlich nur für Privatgrundstücke bzw. Wohnungen der Fall ist. Betrieblich genutzte Grundstücke sind derzeit nicht angeführt.
- Der nachgewiesene geringere gemeine Wert durch ein Schätzgutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen.

3. Erschließungskosten

• öffentlich-rechtliche Erschließungskosten

Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbssteuer umfasst neben dem Kaufpreis auch die zu zahlenden Erschließungskosten – unter der **Voraussetzung**, dass die erworbene Liegenschaft im **Zeitpunkt des Kaufabschlusses bereits erschlossen** bzw. weitgehend erschlossen ist!

Unter öffentlich-rechtlichen Erschließungskosten versteht man Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde (INKOBA). Dazu zählen u.a. Erweiterung und Bau von Zufahrtswegen, Erweiterung des Wasserleitungsnetzes und der öffentlichen Kanalisation, Verlegen der Kabel für die Straßenbeleuchtung und die Umstrukturierung eines öffentlichen Parkplatzes.

• privat-rechtliche Erschließungskosten

Die **Tatsache**, dass zum Kaufzeitpunkt das Grundstück noch unerschlossen ist, ist im Zusammenhang mit privat-rechtlichen Erschließungskosten **unmaßgeblich**. Dazu gehören bspw. die auf den Grundstücken selbst notwendigen Anschlüsse, wie die Zufahrtswege und die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die privatrechtlichen Erschließungskosten sind dann mit in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn zwischen dem Kaufvertrag und den abgeschlossenen Verträgen über die Entrichtung der Erschließungskosten ein rechtlicher oder objektiv sachlicher Zusammenhang besteht. (vertragliche Verpflichtung zur Tragung dieser Kosten durch den Käufer aufgrund des Grundstückserwerbs.)

In beiden Fällen (öffentlich-rechtliche Erschließungskosten und privatrechtliche Erschließungskosten) kommt dem Umstand, dass Kaufpreis und Erschließungskosten an voneinander unterschiedliche Personen aufgrund unterschiedlicher Vertragswerke zu erbringen sind, **keine rechtliche Bedeutung zu!!!**

Zeitpunkt der Grunderwerbssteuerpflicht

Die Steuerschuld entsteht mit Abschluss des Kaufvertrages. Die Notare, Rechtsanwälte sind verpflichtet die Steuerschuld beim Finanzamt mit einer Abgabenerklärung anzuzeigen. Es besteht die Möglichkeit einer Selbstberechnung der Steuer durch den Parteienvertreter.