

DR. ULRICH SINNISSBICHLER

RECHTSANWALTSKANZLEI

DR. ULRICH SINNISSBICHLER
RECHTSANWALT – TREUHÄNDER

MAG. SABINA MOSER
RECHTSANWALTSANWÄRTERIN

ACHTUNG!

Änderung bei Liegenschaftstransaktionen

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Ergänzung zu den Ihnen zuletzt bekanntgewordenen Presseausendungen darf ich Sie davon in Kenntnis setzen, dass das Bundesministerium im September 2012 einen Gesetzesentwurf für eine Grundbuchsgebührennovelle vorgelegt hat, worin neue, meist höhere Bemessungsgrundlagen für die Ermittlung der Eintragungsgebühr bei unentgeltlichen Liegenschaftstransaktionen vorgesehen sind.

Die neue Regelung soll dem Entwurf zu Folge grundsätzlich ab 01.01.2013 gelten, wobei jedoch auch in Fällen, in welchen die Selbstberechnung vor dem 01.01.2013 durchgeführt wird und die Eintragung im Grundbuch erst nach dem 31.12.2012 erfolgt und auch die Fälligkeit der Grunderwerbssteuer erst nach diesem Zeitpunkt eintritt, die Bemessungsgrundlage bereits nach der neuen Rechtslage zu ermitteln ist.

Ich nehme an, dass Ihnen auch bereits bekanntgeworden ist, dass bei unentgeltlichen Transaktionen bisher der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr herangezogen wurde. Nunmehr ist beabsichtigt von dieser Usance abzugehen und den Verkehrswert zur Berechnung der Eintragungsgebühr als Grundlage anzusetzen. Dadurch kommt es zu einer nahezu Verzehnfachung der Eintragungsgebühr.

Um derartiges zu vermeiden müsste nun bis 31.10.2012 eine vertragliche Regelung herbeigeführt werden, da nur dann sichergestellt ist, dass die bisherige Bemessungsgrundlage auch im Bereich der Eintragungsgebühr beibehalten werden kann. Dies deshalb, da die Fälligkeit der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr für den Fall der Errichtung des entsprechenden Vertrages im Oktober 2012 im Dezember 2012 f eintritt. Für den Fall der Errichtung der Urkunde im November oder Dezember 2012 würde die Fälligkeit der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr im Falle der Selbstberechnung erst im Jänner oder Februar 2013 eintreten, sodass diesfalls bereits die neue Gebühr gilt.

Lediglich der Ordnung halber muss ich auch darauf hinweisen, dass nicht sichergestellt ist, dass bei Überreichung eines Grundbuchsgebietes im November 2012 die Grundbuchsordnung bereits zum 31.12. des Jahres hergestellt ist, vielmehr ist davon auszugehen, dass die Herstellung der Grundbuchsordnung erst im Jahr 2013 erfolgen wird, sodass jedenfalls mit der Nachverrechnung einer höheren Gebühr gerechnet werden müsste.

Für Rückfragen, sowie weitere Beratung stehe ich gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Dr. Ulrich Sinnißbichler