

## 1. Änderung der Grundstückswertverordnung (GrWV)

Ausgelöst durch ein VwGH-Erkenntnis wurde in die GrWV Regelungen aufgenommen, wie der **Grundstückswert eines Baurechts** als Mindestbemessungsgrundlage für die **Grunderwerbsteuer** zu ermitteln ist. Der Grundwert des Baurechts wird aus dem Grundwert des Grundstücks wie folgt abgeleitet:

- a) Beträgt die **Dauer des Baurechts** im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld **noch 50 Jahre oder mehr**, ist der Grundwert des Baurechts in Höhe des Grundwerts des unbebauten Grundstücks anzusetzen und der Grundwert des belasteten Grundstücks mit Null. Das bedeutet, dass der gesamte **Grundwert des Grundstücks dem Baurecht zugeordnet** wird und das **belastete Grundstück** in diesem Zeitpunkt **keinen Wert** hat.
- b) Beträgt die **Dauer des Baurechts** im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld **weniger als 50 Jahre**, ist der Grundwert des Baurechts mit 2 % des Grundwerts des unbebauten Grundstücks für jedes volle Jahr der restlichen Dauer des Baurechts anzusetzen. Der Grundwert des belasteten Grundstücks ist die Differenz zwischen dem Grundwert des unbelasteten Grundstücks und dem Grundwert für das Baurecht. In diesem Fall verringert sich der dem Baurecht zuzuordnende Grundwert linear um 2 % je vollem Jahr der verbleibenden Dauer des Baurechts. Im Gegenzug erhöht sich der Grundwert des belasteten Grundstücks um jährlich 2 %.

## 2. Richtlinien bringen Klarstellung zur Grundbuchseintragungsgebühr

Vom Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz wurden zwei Richtlinien zur Bemessungsgrundlage bzw. Ermäßigungen und Befreiungen bei der **Grundbuchseintragungsgebühr** veröffentlicht.

Die Richtlinien enthalten umfangreiche Erläuterungen zu **Liegenschaftstransaktionen innerhalb des Familienkreises**, bei denen bekanntlich die Grundbuchseintragungsgebühr vom dreifachen Einheitswert bemessen wird. Hier wird insbesondere darauf hingewiesen, dass bei Übertragungen an Stief-, Wahl- oder Pflegekinder und deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner sowie an Geschwister, Nichten und Neffen nur die **Übertragung „nach unten“** (zB an das Kind oder an den Neffen), nicht aber die Übertragung „nach oben“ (zB vom Pflegekind an die Pflegeeltern, vom Neffen an die Tante) **begünstigt** ist.

Angeführt wird u.a. auch, dass die Einbringung einer Liegenschaft von der Großmuttergesellschaft in die Enkelgesellschaft als begünstigter Erwerbsvorgang zwischen Gesellschafter und Gesellschaft gesehen werden kann, wenn es sich um eine Einlage „societatis causa“ handelt.