

VfGH hebt Erbschafts- und Schenkungssteuer auf!

Von Martin Unger

NICHT WIRKLICH ÜBERRASCHEND HAT DER VERFASSUNGSGERICHTSHOF MIT SEINEM ERKENNTNIS VOM 15. JUNI 2007 NACH DER ERBSCHAFTSSTEUER NUNMEHR AUCH DIE SCHENKUNGSSTEUER AUFGEHOBEN.



Ein Geschenk an die Österreicher: In Zukunft greift der Staat bei Erbschaft und Schenkung nicht mehr zu.



Foto: Martin Jandrisevits

Mag. Martin Unger
Kanzlei Köhler Draskovits Storz
Rechtsanwälte GmbH
Telefon: 01/587 28 50
E-Mail: office@derrechtsanwalt.at
www.derrechtsanwalt.at

■ Dabei stößt sich der Verfassungsgerichtshof nicht am Grundtatbestand, also an der Tatsache, dass Erbschafts- und Schenkungssteuer eingehoben werden, sondern es erachten die Verfassungsrichter die geltende Regelung der Liegenschaftsbewertung in Form des Einheitswertes als unsachlich, gleichheitswidrig und daher verfassungswidrig. Der Einheitswert für eine Liegenschaft wird von den Finanzbehörden durch Bescheid festgestellt und basiert zum Teil auf Festsetzungen aus dem Jahre 1973. Der Einheitswert repräsentiert nur einen Bruchteil des Verkehrswertes einer Liegenschaft.

Auch den Versuch des Gesetzgebers, die Kluft zwischen Einheitswert und Verkehrswert dadurch zu schließen, dass als Bemessungsgrundlage für Erbschafts- und Schenkungssteuer der dreifache Einheitswert herangezogen wird, qualifizieren die Verfassungsrichter als gleichheitswidrig, da dem Erkenntnis nach die pauschale Vervielfachung von historischen Einheitswerten nicht geeignet ist, die Wertentwicklung von Grundstücken angemessen abzubilden. Eine sachgerechte Besteuerung ist nach Meinung der Verfassungsrichter auf dieser Grundlage daher nicht möglich. Beispielsweise würde den Erben eines Geldbetrages in der Höhe von 100.000 Euro in der höchsten Steuerklasse eine Steuerlast von 30 Prozent treffen, den Erben eines Grund-

stückes mit einem ähnlichen Verkehrswert und einem fiktiv hoch angesetzten Einheitswert von 3.000 Euro nur eine Steuerlast von 16 Prozent von der Bemessungsgrundlage 9.000 Euro. Dazu hätte der Erbe je nach Nahebeziehung zum Erblasser der Liegenschaft das Grunderwerbssteueräquivalent von zwei oder 3,5 Prozent vom dreifachen Einheitswert der Liegenschaft zu entrichten. Wobei zur Bemessung der Grunderwerbssteuer noch die jeweiligen Freibeträge und Anrechnungen zu berücksichtigen wären.

Zusammenfassend zeigt dieses vereinfachte Beispiel deutlich, dass der Eigentums-erwerb einer Liegenschaft ohne Gegenleistung steuerlich bedeutend besser gestellt ist als der unentgeltliche Erwerb anderer Vermögenswerte, insbesondere von Bargeld. Die Verfassungsrichter sahen sich dazu veranlasst, die gesamte Erbschafts- und Schenkungssteuer aufzuheben, da durch die alleinige Aufhebung der Grundstücksbewertungsregeln die Berechnung noch komplizierter werden würde. Die Aufhebung sowohl der Erbschafts- als auch der Schenkungssteuer tritt mit Ablauf des 31. Juli 2008 in Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt hat der Gesetzgeber Zeit, das Gesetz zu sanieren oder neue Regelungen zu treffen.

Für steuerauslösende Tatbestände bis zu diesem Zeitpunkt gelten die bisherigen Rege-

lungen unverändert weiter. Bei Schenkungen ist in aller Regel der Zeitpunkt der Übergabe des Geschenkes maßgeblich und als die Steuerpflicht auslösendes Ereignis anzusehen. Lediglich diejenigen Fälle, die bereits vor den beiden Erkenntnissen beim Verfassungsgerichtshof anhängig waren, kommen in den Genuss der Aufhebung der von ihnen bekämpften Steuerpflicht.

Wie die Regierung und der Gesetzgeber mit dem höchstgerichtlichen Vorgaben umgehen, ist noch unklar. Die Bundesregierung hat in ihrer Stellungnahme an den Verfassungsgerichtshof ausgeführt, dass Erbschaftssteuer und Schenkungssteuer für ein geschlossenes Steuersystem notwendig sind, was im Übrigen von den Verfassungsrichtern auch nicht in Frage gestellt wurde, sondern

es wurde bloß die Bewertungsmethodik nach Einheitswert als unsachlich qualifiziert.

Aktuell mehren sich im Lichte der getroffenen Entscheidungen jedoch die Stimmen, dass eine politische Einigung über die Sanierung der Erbschaftssteuer fraglich ist, sodass man im Kreise hoher Finanzbeamter wohl eher davon ausgeht, dass die Frist zur Sanierung der Erbschaftssteuer mit 31. Juli 2008 ungenützt auslaufen wird und dementsprechend auch das Erbschaftssteuergesetz aufgehoben wird.

Noch unklarer stellt sich die Situation bei der Schenkungssteuer dar, wo vermehrt die Meinung vertreten wird, dass zur Verhinderung von Steuerumgehungen Schenkungen in den Bereich der Einkommenssteuer mit einbezogen werden sollen. Für Schenkungen

bis zum 31. Juli 2008 empfiehlt es sich daher, die Ausführung der Schenkung auf einen Stichtag nach dem 31. Juli 2008 vertraglich festzusetzen, um so einen Steueranfall nach den heutigen Regelungen zu vermeiden. Aber auch nach dem 31. Juli 2008 wird das Vererben oder Verschenken von Liegenschaften höchstwahrscheinlich nicht steuerfrei sein, da davon auszugehen ist, dass den Begünstigten die Steuerpflicht nach dem Grunderwerbssteuergesetz trifft, also für nahe Verwandte zwei Prozent, ansonsten 3,5 Prozent des dreifachen Einheitswertes der Liegenschaft, wobei hier die Diskussion wieder ansetzen wird, ob die Feststellung der Bemessungsgrundlage auf Basis des Einheitswertes nicht auch im Grunderwerbssteuergesetz verfassungswidrig ist. •

Mietzinsminderung: Wann und wie viel?

■ „In meiner Mietwohnung ist Schimmel aufgetreten. Massiv bedeckt er schon das WC, das Bad und den Wohnzimerbereich.“

„Aufgrund einer defekten Gasleitung wurde das Gas im Haus gesperrt. Wir haben nun schon seit einer Woche keine Heizung und kein warmes Wasser. Wie und in welcher Höhe kann ich Mietzinsminderung geltend machen?“

Verein für Konsumenteninformation

Das Recht des Mieters auf Mietzinsminderung findet sich in § 1096 ABGB: „Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit.“

Diese Zinsbefreiung tritt unabhängig von einem Verschulden des Vermieters ein, und zwar vom Beginn der Gebrauchsbeeinträchtigung bis zu ihrer Behebung. Sie kann vertraglich im Vorhinein

nicht ausgeschlossen werden. Eine derartige Bestimmung im Mietvertrag wäre ungültig. Die Höhe der Minderung richtet sich nach dem Grad der Unbrauchbarkeit und ist von dem konkreten Einzelfall abhängig. Mietzinsminderung ist dann ausgeschlossen, wenn der Mieter die gebrauchseinschränkende Umstände akzeptiert oder wenn er die Gebrauchsbeeinträchtigung selbst verursacht hat. Aus diesem Grund ist auch die Geltendmachung einer Mietzinsminderung für die Vergangenheit problematisch. In der vorbehaltlosen Zahlung des ganzen Mietzinses, trotz Vorliegen einer wesentlichen Gebrauchsbeeinträchtigung, wird ein Verzicht des Mieters auf Mietzinsminderung gesehen.

Ogleich die Höhe der Zinsbefreiung von den konkreten Umständen des Einzelfalles abhängt,

haben sich in der Judikatur doch einige Anhaltspunkte herausgebildet.

- Gänzliche Unbenutzbarkeit von Bad und WC – 100 Prozent Reduktion: Eine derartige Wohnung eignet sich nicht mehr zu Wohnzwecken (MietSlg 25.121).
- Nichtbenutzbarkeit wegen Schimmelbildung – 20 Prozent Reduktion: Nichtbenutzbarkeit der Dusche sowie Schimmelbildung in zwei Haupträumen, die zu einer allergischen Reaktion des Mieters führen (MietSlg 53.145).
- Schimmelpilz in der gesamten Wohnung – 100 Prozent Reduktion (MietSlg 23.130/20).
- Fehlende Beheizbarkeit in der kalten Jahreszeit – 100 Prozent Reduktion (MietSlg 46.104).
- Raumtemperatur lediglich 18 Grad – zehn Prozent Reduktion (MietSlg 44.136).

Die Zinsbefreiung macht der Mieter selbst, ohne Einschaltung von Schlichtungsstelle oder Bezirksgericht, geltend.

Es empfiehlt sich jedoch, die eingeschränkte Zahlung dem Vermieter schriftlich anzukündigen oder besser im Einvernehmen mit dem Vermieter schriftlich zu vereinbaren. Behält der Mieter willkürlich bestimmte Mietzinsbeträge ein, so riskiert er eine Räumungsklage beziehungsweise gerichtliche Aufkündigung wegen nicht vollständiger Mietzinszahlung.

Gelangt das Gericht zu der Ansicht, die vorgenommene Mietzinsminderung sei überhöht, dann zahlt der Mieter die Kosten des Prozesses gemäß § 33 MRG sogar dann, wenn das Gericht kein grobes Verschulden erblickt und dem Mieter die Nachzahlung des zu viel einbehaltenen Zinses gewährt.

Der Mieter hat ein geringeres Kostenrisiko, wenn er den gesamten Mietzins „unter Vorbehalt der Rückforderung“ weiterhin bezahlt und erst dann sein Mietzinsminderungsrecht aktiv einkehrt. •

Verein für Konsumenteninformation
1060 Wien
Mariahilfer Straße 81
Telefon: 01/588 77-0
Montag bis Freitag von 9 bis 16 Uhr

Hötlne
„Bauen/Wohnen/Finanzieren“
Telefon: 0900-940-024
(0,91 bis 1,09 €/Min.)
Montag bis Freitag von
9 bis 15 Uhr