

**10.07.2006 - / Rechtspanorama**

## Ungleich: Erbschaftssteuer für Grundstücke zu niedrig?

VON HARALD SCHRÖCKENFUCHS UND AMIR ZOUHBI

*Ungleich behandelt, gleich belastet. Die Bedenken des Verfassungsgerichtshofs gegen die niedrige Einheitswertbesteuerung von Liegenschaften lassen sich ausräumen - eine These.*

WIEN. Der Verfassungsgerichtshof erwägt, die Besteuerung von Liegenschaften im Bereich des Erbschafts- und Schenkungssteuer (ErbSt) in ihrer jetzigen Form aufzuheben (s. "Die Presse" vom 26. Mai; B 3391/05). Während die Besteuerung derzeit nach dem vergleichsweise niedrigen dreifachen Einheitswert erfolgt, könnte sie sich künftig nach dem "Verkehrswert" richten. Sie würde sich dadurch in der Regel vervielfachen.

Weil Einheits- und Verkehrswert immer weiter auseinander klaffen, zweifelt der VfGH daran, dass eine Verwaltungsvereinfachung noch länger als Rechtfertigung für einen Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot ausreicht. Es fragt sich allerdings, ob der Vergleich von Einheits- und Verkehrswert steuerrechtlich überhaupt von Bedeutung ist und ob es nicht andere Rechtfertigungsgründe gibt.

In Österreich stehen rund zwei Millionen Gebäude; davon sind 75% Ein- und Zweifamilienhäuser, 10% mehrgeschoßige Wohnbauten und 15% Dienstleistungs- und Industriegebäude. Knapp 90% werden von Privaten und Einzelfirmen gehalten - bei Privaten überwiegend zu Wohnzwecken, selten zu Erwerbs- (inkl. Vermietungs)-Zwecken.

Der Großteil der finanziell nutzbaren Immobilien findet sich in Portfolios der öffentlichen Hand, der Immobiliengesellschaften, der Versicherungen oder in sonstigem Betriebsvermögen. Diese zumeist vermieteten Liegenschaften lösen nie Erbschafts- (Unternehmen sterben nicht) und kaum je Schenkungssteuer (sie verschenken auch keine Liegenschaften) aus. Praktisch trifft eine Änderung der ErbSt-Bemessung daher nur Private, die ihre Liegenschaft vererben oder - in der Regel an ihre Kinder - verschenken.

Die werthaltigeren Immobilien sind meist der ErbSt entzogen und unterliegen allenfalls der Körperschaftsteuer. Die ErbSt erhöht damit faktisch die Einkommen- bzw. Lohnsteuer für Private. Zu fragen wäre, ob der Gleichheitssatz statt auf die angebliche Ungleichbehandlung zwischen Liegenschaften und anderem Vermögen Privater nicht auf die Ungleichbehandlung von Liegenschaften natürlicher und juristischer Personen anzuwenden ist.

Die Durchschnittsliegenschaft, die der ErbSt unterfällt, ist ein Familienhaus im ländlichen Raum, genutzt durch den Eigentümer: oft mit Eigenleistung und Nachbarschaftshilfe errichtet und der wesentlichste Vermögensgegenstand der Familie. Ihr Verkehrswert orientiert sich weitgehend am Substanz- bzw. Errichtungswert, und zwar unabhängig davon, welchen wirtschaftlichen Nutzen der Eigentümer daraus zieht. Dies ist damit zu erklären, dass im Bereich der existenziellen Grundbedürfnisse (wie Essen, Wohnen) "normale" Marktmechanismen nicht mehr greifen, da die Menschen jedenfalls ihre Nachfrage befriedigen, also wohnen müssen. Dieser Durchschnittsfall ist es, der für den Gesetzgeber von Bedeutung ist.

In der Praxis weisen diese Privatimmobilien bloß einen "Gebrauchswert" auf, der sich nur durch Eigengebrauch realisieren lässt. Eine Vermietung ist zumeist nicht möglich, vor allem dort, wo kein Nachfragemarkt besteht. Daher muss die Zusatzbelastung durch die ErbSt sonst wie im Familieneinkommen aufgefangen werden. Dazu eine Rechnung: Das durchschnittliche Haushalts-

Netto-Einkommen beträgt 2300 Euro monatlich (Statistik Austria). Bei einem Liegenschaftswert von (nur) 250.000 Euro würde bei einer Verkehrswert-Besteuerung die Steuerlast zwischen Eltern und Kindern 22.500 Euro (9%) betragen. Der Erbe müsste selbst bei einer Sparleistung von monatlich 230 Euro bei 5% Verzinsung elf Jahre lang die Steuerschuld zurückzahlen.

Übernimmt der Erbe die Liegenschaft nicht im Eigengebrauch, muss er sie veräußern oder vermieten und unterliegt damit der Einkommensteuer (ESt) von bis zu 50%. Eine doppelte Hoch-Besteuerung durch ESt und ErbSt ist aber nicht nur wirtschaftlich untragbar, sondern wohl auch verfassungsrechtlich (Schutz des Eigentums) bedenklich.

Die faktischen Unterschiede zwischen Liegenschaften und Geldvermögen führen selbst bei derselben Steuerhöhe zu einer anderen Art von Belastung beim Erben: Geld, Wertpapiere etc. sind leicht teilbar und erwirtschaften sehr einfach Zinserträge. Die durchschnittliche Liegenschaft hingegen ist de jure (Bauordnungen) und de facto nicht teilbar und kann keinen Zins erwirtschaften (Eigengebrauchsimmobilie ohne Ertragswert). Der Zehent an den Staat kann daher nicht so leicht beglichen werden. Es ist ein Unterschied, ob der Erbe von 250.000 Euro Bargeld 22.500 Euro Steuern zahlt und den Rest erhält oder das Haus verkaufen oder einen Kredit aufnehmen muss, um denselben Betrag zu begleichen. Eine Besteuerung in der Weise, dass der Erbe faktisch zum Verkauf gezwungen wird, um die Last zu tragen, ist verfassungswidrig.

Schließlich: Die Einkünfte aus Liegenschafts- und Geldvermögen unterliegen beide der ESt. Nur das Liegenschaftsvermögen unterliegt aber zusätzlichen Substanzsteuern (Grundsteuer, evtl. Bodenwertabgabe). Nur niedrige Einheitswerte wirken hier als Ausgleich.

Endbesteuerter Bankeinlagen sind ganz von der ErbSt ausgenommen - obwohl sie dem Erben am meisten nützen und sie am einfachsten zu bewerten sind, ebenso Anteile an Kapitalgesellschaften von unter 1%. Wie wäre die Ungleichbehandlung zwischen Verkehrswertbelastung bei Immobilien und gänzlicher Steuerbefreiung bei Immobilienaktien zum selben Preis zu rechtfertigen? Die maßvolle Unterbewertung von Immobilien im Bereich der ErbSt ist außerdem eine im Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers liegende Maßnahme der Sozialpolitik im weiteren Sinn (Wohnungs-, Familienpolitik usw.). Dieses soziale Grundgerüst im Verhältnis der Generationen zueinander wird vom Gesetzgeber selbst im Ausnahmesystem des ErbStG vorgezeichnet.

Ergebnis: Schon zur steuerrechtlichen Gleichbehandlung ist die niedrigere Einheitswert-Besteuerung also verfassungsrechtlich zulässig, vielleicht sogar geboten.

DDr. Schröckenfuchs ist Jurist in Wien, MagMag. (FH) Zouhbi Immobilien-Portfoliomanager.

© diepresse.com | Wien