

# Der Einheitswert ist falsch, aber nicht das System

**Grundvermögen.** Mit dem geplanten Stabilitätsgesetz wird die Neufestsetzung der Einheitswerte im Agrarbereich um ein Jahr vorgezogen. Aber auch beim sonstigen Grundvermögen wäre eine baldige Aktualisierung geboten.

VON CHRISTOPH RECHBERGER

[WIEN] Der Einheitswert ist aktuell auch in der Politik ein britisches Thema. Kürzlich kündigte Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner die Anhebung der Einheitswerte an reale Marktwerte an. Dieser Forderung widersprachen Finanzministerin Maria Fekter und auch der Bauernbund. Nun haben sich die Regierungssparte im geplanten Stabilitätsgesetz 2012 darauf geeinigt, im Agrarbereich die längst überfällige Hauptfeststellung von 1. Jänner 2015 auf 1. Jänner 2014 vorzubereiten. Eine nähere Auseinandersetzung mit dem Thema zeigt, dass es dazu auch beim sonstigen Grundvermögen (v.a. Einfamilienhäuser, Wohnungen, Betriebsgrundstücke, Zinshäuser) keine sinnvolle Alternative gibt.

Um eine Bemessungsgrundlage für Steuern zu erhalten, ist bei Liegenschaftsvermögen eine Umrechnung in einen Geldwert erforderlich. In Österreich sieht das Bewertungsgesetz für Grundvermögen, besondere Bewertungsschriften vor, deren Kern der Einheitswert bildet. Dieser steuerlich festgesetzte Grundbesitzwert wurde vom Verfassungsgerichtshof (VfGH) in den letzten Jahren immer wieder überprüft.

Das Einheitswertverfahren ist ein pauschaliertes Bewertungsverfahren mit dem Zweck, Grundvermögen zu bestimmten Stichtagen mit verbindlicher Wirkung für einen längeren Zeitraum und mehrere Steuern festzustellen. Der Einheitswert bildet derzeit die Bewertungsgrundlage insbesondere für die Grundsteuer, die Grundwerbesteuer und die Grundbuchertragsgebihr. Darüber hinaus orientieren sich in der Land- und Forstwirtschaft die Buchführungsgrenzen und die Pauschalbewertungen in der Einheitswertfeststellung dieser Betriebe in den Einkommensteuer am Einheitswert.

Der VfGH erachtete im Zusammenhang mit der Eibschäfts- und Schenkungssteuer, der Stiftungseingangssteuer und zuletzt der Eintragungsgebihr die Anknüpfung an die Einheitswerte als gleichheitswidrig und unsachlich:

dass nicht das System der Einheitsbewertung als solches infrage zu stellen sei. Auch hat er wiederholt festgehalten, dass die Absicht des Gesetzgebers, einen unwirtschaftlichen Verwaltungsaufwand zu vermeiden, aus der Sicht des Gleichheitssatzes – in Grenzen – ein anzuerkennendes Motiv bildet; durch die Jahrzehntelange Unterlassung der Neubewertung wurde diese Grenze aber überschritten.

Unbestritten ist, dass die Heranziehung der Einheitswerte eine massive Bemessungsvereinfachung bei der Bemessung der eingangs genannten Abgaben bewirkt. Sie bietet die einzige Möglichkeit eines vorhersehbaren, wettmachen, einfachen, kostensparenden und raschen Steuer- und Gebührenverfahrens. Selbst der VfGH räumt ein, dass die Anknüpfung an den Einheitswert der Verwaltungökonomie dient und eine individuelle Ad-hoc-Wertermittlung durch Sachverständige für Zwecke der Erhebung der Steuern und Gebühren in vielen Fällen unverhältnismäßig teuer wäre.

Damit das Einheitswertverfahren als verwaltungswirtschaftlich vertretbares Bemessungsverfahren bleibt, wird der Gesetzgeber nicht umkommen, die bereits für 1982 vorgesehene und wiederholt verschobene Aktualisierung der Einheitswerte beim gesamten Grundvermögen und nicht nur im Agrarbereich rasch durchzuführen, wenngleich diese Maßnahme mit beträchtlichem Verwaltungsaufwand verbunden ist. Um künftigere Probleme der Nichtaktualisierung hinzuhalten, könnte man flankierend den Einheitswert innerhalb großzügiger Hauptfeststellungszeiträume einer Wertesicherung unterstellen. Bei der Beurteilung des mit einer Neubewertung verbundenen Aufwands und somit der Kosten wird man zu berücksichtigen haben, dass ein aktualisierter Einheitswert Bemessungsgrundlage für mehrere Steuern für einen längeren Zeitraum ist.

Mag. Rechberger ist selbstständiger Rechtsanwalt in Wien.  
kanzlei@rechberger-anwalt.at



Land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften werden 2014 neu bewertet, bei sonstigem Grundvermögen gelten weiter die alten Einheitswerte. (Thomas Hörr)

## Es herrscht akuter Reformbedarf

Angesichts der Breitenwirkung der genannten Steuern und Gebühren besteht kein Zweifel, dass beim gesamten Einheitswertsystem Reformbedarf herrscht. Im Urteil zur Eintragungsgebühr hat der VfGH eine Reparaturfrist bis Ende 2012 gesetzt; erfolgt keine Reform, müssten im Einzelfall die Verkehrswerte für verschiedene Sachverhalte erneut festgestellt werden, um zweifelhaft die teurere und unpraktische Variante.

Folge dieser Unterlassung ist, dass die Einheitswerte inzwischen als Zufallsgröße anzusehen sind, die mit dem aktuellen Grundstückswert nichts mehr zu tun haben. Nahezu alle einschlägig Befassten sind sich einig, dass deshalb aktuell der Einheitswert (auch wenn dieser verdrängt wird) nur durch eine nochmalige Vervielfachung der aktuellen Einheitswerte, zu einem verfassungskonformen Lösung zu gelangen. Weil der Wert der Grundstücke im Zeitablauf durch ganz (regional) aber auch individuell unterschiedliche Faktoren beeinflusst wird, verbietet sich aus gleichheitsrechtlichen Überlegungen daher etwa eine Anhebung der Einheitswerte durch pauschale Anhebung, oder Vervielfachung (etwa mit dem Faktor zehn).

## Eine vernünftige Methode

Damit soll aber keineswegs einer Abschaffung des Einheitswertsystems das Wort geredet werden. Weder aufgrund verfassungsrechtlicher Anforderungen noch aus verwaltungswirtschaftlichen Überlegungen gibt es einen Grund, das vernünftige Einheitswertsystem zu verlassen bzw. auf dessen Fortführung zu verzichten. Ganz in diesem Sinn hat auch der VfGH klargestellt,

die Einheitswerte im Agrarbereich

im Rahmen der Bemessung der

Einheitswerte im Agrarbereich

im Rahmen der Bemessung der

Einheitswerte im Agrarbereich