

Mergers & Acquisitions

Due Diligence, Mitarbeiterdaten, USt

Bankgeheimnis
Schutzzweck

Verbraucherkreditverträge
Verzugsfolgenregelungen

Aufsichtsratsvergütung
Rückwirkende Änderung

Urheber-/Patentlizenzen in der
Insolvenz

Arbeitsrecht
All-In-Transparenz-Regel

GrESt 2015
Fruchtgenuss bei Schenkungen

MEMO: Das Fruchtgenussrecht bei Schenkungen – KEIN Problem für die „Grunderwerbsteuer 2015“!

THOMAS SEEBER

Aufgrund einer Änderung des Grunderwerbsteuerregimes für Schenkungen ab 1. 1. 2016 (die in einer Vielzahl der Fälle zu einer Mehrbelastung führt) wurden in Österreich im Jahr 2015 viele Immobilien im Familienverband verschenkt. Da (auch) von steuerlichen Motiven getragene Schenkungen ohnedies zu hinterfragen sind, waren die Berater iZm diesen Schenkungen gefordert. Dies insb, weil Anfang Dezember 2015 von einigen Experten folgende „Warnung“ ausgegeben wurde: Die Finanz könnte eine E des OGH¹⁾ so deuten, dass die GrESt – in den Fällen, in welchen dem Geschenkgeber ein Fruchtgenussrecht eingeräumt wurde – nicht sofort anfallt, sondern erst wenn der Tatbestand der Schenkung durch Wegfall des Fruchtgenussrechts erfüllt wird.

Diese Sorge ist jedoch unbegründet, da der OGH mE unmissverständlich aussprach, dass *nur* § 785 Abs 3 Satz 2 ABGB (Befristung der Anrechenbarkeit von Schenkungen) bei Schenkung einer Liegenschaft nicht anwendbar sei, wenn die Schenkung unter Widerrufsvorbehalt erfolgt oder sich der Geschenkgeber alle Nutzungen der geschenkten Sache in Form eines dinglichen Fruchtgenussrechts zurückbehält. Davon, dass eine Schenkung damit überhaupt als nicht gemacht gilt, spricht der OGH nicht. In diesem Zusammenhang wurde die Befürchtung geäußert, die GrESt könnte nicht (wie von den Parteien gewünscht) 2015, sondern zu einem (wohl noch unbekanntem) Zeitpunkt in der Zukunft anfallen. Das würde dazu führen, dass die Steuerpflichtigen nicht in den „Genuss“ der 2015 noch gültigen Rechtslage kämen, sondern die GrESt nach dem neuen (in vie-

len Fällen unvorteilhafteren) Regime zu bezahlen wäre.

Diese Ansicht könnte aber nur mit der Behauptung gestützt werden, dass § 8 Abs 3 GrEStG, der festlegt, dass die Steuerschuld iZm Erwerben aufgrund einer Schenkung auf den Todesfall erst mit dem Tod des Geschenkgebers eintritt, in den Fällen, in welchen ein Fruchtgenussrecht eingeräumt wird, analog anwendbar wäre. Diese Annahme steht aber mE klar im Widerspruch zum Prinzip der Gesetzesbindung der Verwaltung. Darüber hinaus spricht der Umstand, dass § 8 Abs 3 GrEStG als Ausnahmebestimmung eng auszulegen ist, zusätzlich gegen diesen Analogieschluss.

Zusammengefasst ergibt sich damit, dass die Einräumung eines Fruchtgenussrechts die Steuerschuld nicht verschiebt. Auch ein Richtungswechsel der Finanzverwaltung ist in diesem Zusammenhang unwahrscheinlich, weil das zur Konsequenz hätte, dass die Fälligkeit der GrESt auf einen unbekanntem Zeitpunkt in der Zukunft verschoben würde. Hier kann also ganz klar Entwarnung gegeben werden.

Dr. *Thomas Seeber*, MASCI, LL. M., ist Rechtsanwalt bei Kunz Schima Wallentin Rechtsanwälte in Wien und beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit Immobilien-, Banken- und Sicherheitenrecht sowie mit M&A-Transaktionen. *Thomas Seeber* hat zahlreiche Publikationen veröffentlicht und hält regelmäßige Fachvorträge.

- 1) OGH 6. 8. 2015, 2 Ob 125/15 v. eclex 2015/445, 1047 (*Fritzer*).
Siehe auch *Varro*, OGH zum Fruchtgenussrecht – Problem für die Grunderwerbsteuer? eclex 2015, 1101.