

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler Stefan Sandrini
Stefan Engele

Martina Malfertheiner Oskar Malfertheiner

Stefano Seppi Massimo Moser

Andrea Tinti Michael Schieder

Stephanie Vigl Roberto Cainelli

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte Iwan Gasser

Thomas Sandrini

Rundschreiben

Nummer:	60
vom:	2021-06-15
Autor:	Stefan Sandrini

An alle betroffenen Kunden

Registersteuer: Abtretung von Kubatur

Die Abtretung von Baurechten, im Sinne dass bestehende Baurechte von einem Grundstück auf ein anderes übertragen werden, waren bisher von einem Teil der Rechtsprechung¹, sowohl für die MwSt. als auch für die Registersteuer, der Abtretung von Baugrundstücken gleichgestellt.

Es kam daher seitens der Agentur der Einnahmen dieselbe steuerrechtliche Behandlung wie für die Übertragung von Baugrundstücken zur Anwendung.

Nachdem von der Rechtsprechung ein Auslegungskonflikt aufgetreten ist, haben die Gemeinsame Sektionen des Kassationsgerichtshofes durch ein richtungsweisendes Urteil² nunmehr eindeutig geklärt, dass die Abtretung von Kubatur nicht als Abtretung eines Realrechtes angesehen werden kann.

Die Folge davon ist, dass:

1. die Registersteuer von 9%, welche für die Abtretung von Liegenschaften und Realrechten vorgesehen ist,³ **nicht** geschuldet ist. Es kommt vielmehr die Registersteuer von **3%** zur Anwendung.⁴
2. die Abtretung von Kubatur für die Einkommenssteuer zu besteuern ist⁵ und eine Aufwertung, die für Grundstücke immer wieder zeitlich befristet ermöglicht wird, nicht zulässig ist.

Grundsätzlich ist bei der Übertragungen von Liegenschaften je nach abtretendem Subjekt:

- entweder die Mehrwertsteuer
- oder die Registersteuer

geschuldet.

Dieses Urteil berührt nicht die Abtretung von Kubatur durch einen MwSt. Pflichtigen. Diese unterliegt weiterhin der MwSt.

Dieses Urteil berührt auch Raumordnungsverträge, sowie Raumordnungsumwidmungen, bei denen das Steueramt in der Regel 9% Registersteuer gefordert hat⁶, anstatt die begünstigte

1 Urteile des obersten Gerichtshofes Nr. 6807 vom 14.12.1988 und Nr. 10979 vom 14.05.2007, sowie Zentrale Steuerkommission Nr. 5363 vom 2.11.1998

2 Urteil der gemeinsamen Sektionen des Kassationsgerichtshofes Nr. 16080/2021 vom 9.6.2021

3 Art. 1 Abs. 1 Tarif I DPR 131/1986

4 Art. 9 Tarif I VPR 131/1986

5 gemäß Art. 67 Abs. 1 Buchst. 1 DPR 917/1986

6 Vgl. unsere Rundschreiben Nr. 17 vom 24.02.2014 und Nr. 39 vom 07.04.2014

Registersteuer anzuwenden. Das Finanzamt begründete dies bisher durch folgende Überlegungen:

- die Umwidmung und somit die Begründung von Baurechten ist der Schaffung von dinglichen Rechten auf Immobilien gleichzusetzen
- Verträge zur Begründung von Baurechten unterliegen, wie dingliche Rechte auf Immobilien, der öffentlichen Bekanntmachungspflicht durch Eintragung⁷.

Genau diesen beiden Argumenten wurde nun durch den obersten Gerichtshof widersprochen.

Bei laufenden Steuerstreitverfahren zu diesen Themen empfehlen wir diese neue Rechtsprechung im Verfahren vorzulegen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Winkler & Sandrini
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

