

# Real Estate Tax Short Cuts

Aktuelle Steuerinformationen  
für Österreich von EY

# Real Estate Tax Update

---

## Inhalt

- 01 OGH: Bilanzierung von Abbruchkosten
- 02 BFG: Horizontaler Ergebnisausgleich zweier inländischer Tochtergesellschaften einer ausländischen Muttergesellschaft zulässig
- 03 VwGH: Liebhaberei und Kapitalgesellschaften
- 04 BFG: GrESt - Kein innerer Zusammenhang zwischen Erwerb des Baugrundstücks und Errichtung eines Einfamilienhauses
- 05 BFG: Keine neue Gebührenpflicht bei Veränderung des Endtermins von Verträgen von unbestimmter Dauer
- 06 BFG: GrESt- Bemessungsgrundlage bei Anwachsung nach § 142 UGB

## OGH: Bilanzierung von Abbruchkosten

OGH 23.06.2021, 60b 18/12x

Abbruchkosten von - nach dem Erwerb der Liegenschaft errichteten und jahrelang vermieteten - Wohngebäuden sind nicht als nachträgliche Herstellungskosten des Vermögensgegenstands "Grund und Boden" zu qualifizieren.

### Sachverhalt

Eine gemeinnützige Bauvereinigung hatte in den Jahren 1954 bzw 1959 unbebaute Grundstücke erworben und auf diesen Wohngebäude errichten lassen. Nach jahrelanger Vermietung wurden die Wohngebäude abgerissen und die Abbruchkosten auf den Grund und Boden aktiviert.

Über diese bilanzielle Behandlung der Abbruchkosten wurde in einem Verfahren nach § 11 GenRevG (Meinungsverschiedenheiten zwischen einer eingetragenen gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft und dem Revisor bzw Revisionsverband) gestritten und gelangte schlussendlich zum OGH.

## Rechtliche Würdigung

Nach § 203 Abs 3 UGB versteht man unter Herstellungskosten die Aufwendungen, die für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Daneben werden die Anschaffungskosten nach § 203 Abs 2 UGB als die Aufwendungen definiert, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können.

Die Herstellungskostendefinition umfasst sohin nicht nur erstmalige, sondern auch nachträgliche Herstellungsvorgänge (Erweiterung und wesentliche Verbesserungen über den ursprünglichen Zustand hinaus), die mit der späteren Veränderung eines bereits existierenden (angeschafften oder hergestellten) Vermögensgegenstands verbunden sind. Alle Aufwendungen, die nicht von der Herstellungskostendefinition des § 203 Abs 3 UGB erfasst sind, die also nicht die Kriterien für die Herstellung, Erweiterung oder wesentliche Verbesserung erfüllen, stellen sofort abzugspflichtigen - und nicht aktivierungsfähigen - Erhaltungsaufwand dar.

Unternehmensrechtlich handelt es sich bei den Herstellungskosten sowie den Anschaffungskosten um die zentralen Wertmaßstäbe, welche den Rahmen für die Zugangsbewertung von Vermögensgegenständen bilden. Diese Wertmaßstäbe sind aufgrund der Maßgeblichkeit des § 5 EStG auch für steuerliche Zwecke heranzuziehen.

Bei einem nicht abbruchreifen Gebäude ist eine Abbruchabsicht grundsätzlich unbeachtlich. Die Abbruchkosten sowie die Abschreibung des Restbuchwertes sind auch für steuerliche Zwecke im Wirtschaftsjahr des Beginns der Abbrucharbeiten sofort abzugsfähig (keine Anwendung der Opfertheorie).

Eine Aktivierung der Abbruchkosten von langfristig vermieteten Gebäuden als nachträgliche Herstellungskosten des Grund und Bodens wird in der Literatur einhellig abgelehnt. Eine Aktivierung von Abbruchkosten eines Altgebäudes wurde nur für den Fall des Erwerbs einer bebauten Liegenschaft zum unmittelbaren Zweck des Abbruchs und der Neubebauung in Betracht gezogen.

## Fazit

Mit Urteil vom 23.06.2021 (6 Ob 18/12x) hat sich der OGH mit der Aktivierung von Abbruchkosten eines Gebäudes als Herstellungskosten von Grund und Boden gemäß § 203 UGB auseinandergesetzt, zumal die vorliegende Entscheidung eine der ganz seltenen Äußerungen des OGH zum Bilanzrecht überhaupt ist. Eine Zuordnung der Abbruchkosten als nachträgliche Herstellungskosten des Vermögensgegenstandes „Grund und Boden“ kommt laut OGH nicht infrage, da der Vergleichsmaßstab nicht das unbebaute Grundstück, sondern das neu errichtete Gebäude ist. Demnach sind Abbruchkosten nicht als nachträgliche Herstellungskosten des Vermögensgegenstandes „Grund und Boden“ zu aktivieren, sondern als Aufwand geltend zu machen. Die Rechtsprechung des OGH deckt sich weitestgehend mit der ertragsteuerlichen Rechtsprechung seit 2005.

# BFG: Horizontaler Ergebnisausgleich zweier inländischer Tochtergesellschaften einer ausländischen Muttergesellschaft zulässig

BFG 31.03.2022, RV/7104573/2020 (Amtsrevision eingebracht)

Das BFG hat sich in seinem Urteil mit der Niederlassungsfreiheit innerhalb der Europäischen Union beschäftigt und klargestellt, dass die Einschränkung der Gruppenbildung nach § 9 Abs 3 KStG unionswidrig ist. Ein horizontaler Ergebnisausgleich ist somit bei inländischen Gesellschaften mit einer ausländischen Muttergesellschaft möglich.

## Sachverhalt

Eine in Deutschland ansässige Gesellschaft mit beschränkter Haftung stelle einen Antrag auf Bildung einer Unternehmensgruppe mit ihr als Gruppenträgerin und ihren beiden Tochtergesellschaften als Gruppenmitglieder. Die beiden Tochtergesellschaften sind österreichische GmbHs mit Sitz und Ort der Geschäftsleitung in Österreich. Die Gruppenmutter ist in Österreich weder beschränkt noch unbeschränkt steuerpflichtig. Der Antrag stelle darauf ab, dass die Ergebnisse der beiden österreichischen Schwestergesellschaften ausgeglichen werden können.

Die Behörde lehnte den Antrag ab, da neben Sitz und Ort der Geschäftsleitung auch keine Betriebsstätte der deutschen Muttergesellschaft in Österreich vorhanden sei. In der darauffolgenden Beschwerde wurde ein grober Verstoß gegen die unionsrechtliche Niederlassungsfreiheit begründet, wonach die Gründung und Leitung eines Unternehmens als EU-Bürger zu den gleichen Bedingungen und Rechtsvorschriften, wie diese im Niederlassungsmitgliedstaat für dessen eigene Angehörige festgelegt seien, berechtigt ist. Dabei wurde auch auf Urteile des EuGH verwiesen, wonach auf eine Abwägung zwischen den Belastungen für den Steuerpflichtigen einerseits und der berechtigten Sicherung des Steueranspruchs eines Staates andererseits abzustellen sei.

Mit Beschwerdevorentscheidung wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen, da die Voraussetzungen für die Unternehmensgruppe nicht gegeben seien. Die Vorlage an das BFG wurde mit Verweis auf die EuGH-Judikatur beantragt.

## Rechtliche Situation

In der nationalen Gruppenbesteuerungsregelung können finanziell verbundene Körperschaften gem. § 9 Abs 1 KStG eine Unternehmensgruppe nach § 9 Abs 8 KStG bilden. Als Gruppenträger kann neben einer unbeschränkt steuerpflichtigen Körperschaft unter konkreten Umständen auch eine beschränkt steuerpflichtige Körperschaft ernannt werden.

Im vorliegenden Fall sind alle Voraussetzungen - außer die unbeschränkte oder beschränkte Steuerpflicht der Gruppenträgerin, sowie das von § 9 Abs 3 KStG statuierte Erfordernis der "im Firmenbuch eingetragenen Zweigniederlassung" - für die Unternehmensgruppe gegeben.

Bei der deutschen Kapitalgesellschaft handelt es sich jedoch um eine sogenannte „EU-Körperschaft“, die ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung innerhalb der Union hat. Die Beteiligung an den inländischen Tochtergesellschaften und die vorgenommene Investition in die Beteiligungen führt bei der deutschen Muttergesellschaft zu einer grenzüberschreitenden, selbständigen und wirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch sie unter den Anwendungsbereich der Niederlassungsfreiheit fällt. Somit ist jede Diskriminierung aufgrund des Ortes des Sitzes grundsätzlich untersagt. Im konkreten Fall liegt der Eingriff darin, dass die Ergebnisse der inländischen Tochtergesellschaften nicht untereinander verrechnet werden können, was einen Steuer- und Liquiditätsvorteil für die betroffenen Gesellschaften unterbindet.

### **Entscheidung des BFG**

Das BFG hat klargestellt, dass die Einschränkung der Gruppenbildung nach § 9 Abs 3 KStG, die den gegenständlich beantragten Ergebnisausgleich zweier inländischer Tochtergesellschaften der deutschen Muttergesellschaft ohne inländische Zweigniederlassung nicht gestattet, eine unionsrechtlich grundsätzlich verbotene Beschränkung darstellt. Dabei verweist es auf zwei EuGH-Urteile, die sich mit der Unionsrechtskonformität von Gruppenbesteuerungsmodellen beschäftigen (EuGH 12.6.2014, SCA Group Holding BV ua, verbundene Rechtssachen C-39/13, C-40/13 und C-41/13; EuGH 14.5.2020, B ua, C-749/18).

Der vorliegende Fall sei mit diesen beiden Sachverhalten vergleichbar, wodurch der begehrte horizontale Ergebnisausgleich zuzuerkennen ist. Es kommt jedoch nicht zur Ergebniszurechnung an die deutsche Muttergesellschaft - das BFG hat den Gruppengesellschaften das Wahlrecht eingeräumt, einer Gesellschaft die steuerliche Funktion des Gruppenträgers zu erteilen, welcher die Ergebnisse der Gruppe zugerechnet werden. Diese Thematik ist besonders für Immobiliengruppen relevant.

## VwGH: Liebhaberei und Kapitalgesellschaften

VwGH 25.05.2022, Ra 2022/15/0009

Im gegenständlichen Verfahren ging es um die Frage, ob seit Inkrafttreten des § 30 EStG idGF ab dem 1. StabG 2012 die Veräußerung von Grundstücken, die wegen Liebhaberei nicht zu einem Betriebsvermögen gehörten, der Besteuerung unterliegen.

Das BFG hatte in seinem Erkenntnis argumentiert, dass bei einer Kapitalgesellschaft eine Aufteilung in zwei Einkunftsarten wie im außerbetrieblichen Bereich einer natürlichen Person nicht zulässig sei. Vielmehr sei von einer (einheitlichen) von vorneherein nicht anzuerkennenden Einkunftsquelle auszugehen. Die Veräußerung der Liegenschaften sei somit nicht steuerbar.

Der VwGH ist dieser Rechtsansicht nicht gefolgt. In seinem Erkenntnis verweist er darauf, dass durch § 7 Abs. 2 KStG die Regelung des § 30 EStG auch für Körperschaften iSd § 7 Abs. 3 KStG anwendbar ist.

§ 24 Abs. 3 Z 4 KStG schließt diesbezüglich nur die Anwendbarkeit der §§ 30b und 30c EStG aus. § 30 EStG erfasst dabei Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit diese keinem Betriebsvermögen zugehören.

Darunter fällt auch die Veräußerung von Grundstücken, die sich dann im außerbetrieblichen Vermögen einer Körperschaft befinden, wenn die laufende Bewirtschaftung der Immobilie zuvor ertragsteuerlich als Liebhaberei zu beurteilen war. Die Einstufung als Liebhaberei führt nicht dazu, dass insgesamt von einer (einheitlichen) nicht anzuerkennenden Einkunftsquelle auszugehen ist. § 30 EStG bleibt daher anwendbar.

Daran ändert auch die Bestimmung des § 7 Abs. 3 KStG nichts. Diese besagt lediglich, dass alle Einkünfte (iSd § 2 Abs. 3 EStG einer von § 7 Abs. 3 KStG erfassten Körperschaft den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen und als solche zu versteuern sind.

## BFG: GrEST - Bauherrenthematik

BFG 23.05.2022, RV/7100153/2021 (Amtsrevision eingebracht)

Das BFG hat in seinem Erkenntnis entschieden, dass die Errichtung eines Einfamilienhauses in keinem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen - somit „inneren“ - Zusammenhang mit dem Erwerb eines Baugrundstücks steht, wenn der Wille des Erwerbers auf den Erwerb eines unbebauten Grundstückes gerichtet war.

### Sachverhalt

Eine Grundstückshandels-GmbH erwarb, gemeinsam mit acht weiteren natürlichen Personen (Beschwerdeführer) im Miteigentum eine unbebaute Liegenschaft, um diese in der Folge im Wege einer Realteilung aufzuteilen und an Interessenten als mit Massivhäusern bebaute Grundstücke anzubieten (der Erwerb des Grundstückes im Miteigentum mit der GmbH hatte offensichtlich auch den Zweck, baurechtliche Vorschriften der Gemeinde zu „umgehen.“). Weiters wurde zwischen den Beschwerdeführern und der GmbH eine Benützungvereinbarung sowie die Anmerkung der Zusage zur Einräumung von Wohnungseigentum am einem bestimmten Objekt für die Beschwerdeführer einerseits und an einem anderen Objekt für die GmbH andererseits vereinbart.

Die Beschwerdeführer sind bereits vor der Entwicklung des Gesamtprojektes durch die GmbH an den ursprünglichen Grundstückseigentümer herangetreten, um das Grundstück zu erwerben. Sie erwarben schließlich auch nur ein bloßes Baugrundstück und waren weder im Zuge des Erwerbs desselben noch zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtet, die GmbH mit der Errichtung eines Hauses zu beauftragen. Nach Einholung von mehreren Angeboten beauftragten die Beschwerdeführer 6 Monate nach Unterfertigung des Kaufvertrages zeitgleich mit Abschluss des Realteilungsvertrages letztendlich aber die GmbH mit der Errichtung des Hauses zu einem Fixpreis.

Das Finanzamt setzte die GrEST vom Kaufpreis des Miteigentumsanteils am Baugrundstück zuzüglich des Fixpreises für die Errichtung des Hauses fest.

### **Rechtliche Situation**

Nach der Rechtsprechung des VwGH ist der Begriff der Gegenleistung im Sinne der § 4 und 5 GrESTG ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht und im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen ist (vgl zB VwGH 15.3.2022, Ra 2020/16/0018). Entscheidend für die Qualifikation einer Leistung als Gegenleistung ist, dass die Verpflichtung zur Leistung auf den Erwerb des Grundstücks in dem Zustand, in dem es zum Erwerbsgegenstand gemacht wurde, bezogen ist (vgl zB VwGH 15.3.2022, Ra 2020/16/0018; 25.8.2005, 2005/16/0104; 25.6.1992, 91/16/0037).

Maßgebend für die Grunderwerbsteuerliche Beurteilung ist daher der tatsächliche Zustand, in dem das Grundstück auf den Erwerber übergehen soll, somit, ob der Erwerber nur ein bloßes Baugrundstück oder ein bebautes Grundstück erwerben will. (vgl. dazu auch *Schaffer/Siller in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrESTG, § 5 Rz 144ff und 163ff; *Ressler/Arnold in Arnold/Bodis*, GrESTG<sup>17</sup>, § 5 Rz 148.)

### **Entscheidung des BFG**

In seiner Entscheidung kam der BFG zu Schluss, dass die Beschwerdeführer bereits vor der Entwicklung des Gesamtprojekts durch die GmbH bzw vor Inserierung und Bewerbung des Projekts an den ursprünglichen Grundstückseigentümer herangetreten sind und von diesem ein bloßes Baugrundstück erwerben wollten und dass für Beschwerdeführer weiters zum Zeitpunkt des Erwerbes keine Verpflichtung bestand, die GmbH mit der Errichtung eines Hauses zu beauftragen sodass gegenständlich kein „innerer“ Zusammenhang Kein innerer Zusammenhang zwischen Erwerb des Baugrundstücks und Errichtung eines Einfamilienhauses bestand. Als Gegenleistung iSd GrESTG war daher nur der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück anzusetzen.

## **BFG: Keine neue Gebührenpflicht bei Veränderung des Endtermins von Verträgen von unbestimmter Dauer**

BFG 16.03.2022, RV/7104200/2017 (Amtsrevision eingebracht)

Wird ein ursprünglich auf unbestimmte Dauer lautender Bestandvertrag mit einem Endtermin versehen, entsteht dadurch nicht erneut Gebührenpflicht.

## **Sachverhalt**

Zu einem aufrechten Bestandvertrag wurde ein 4. Nachtrag ausgestellt, welcher zum einen Anpassungen über den ohnehin variablen Bestandzins und zum anderen eine Terminverschiebung des Vertragsablaufes von 31.12.2018 auf 31.12.2022 beinhaltet. Der ursprüngliche Vertrag wurde als Vertrag mit unbestimmter Dauer qualifiziert. Als Bemessungsgrundlage für die Gebühr wurde folglich der dreifache Jahreswert herangezogen. Da der Nachtrag keine Novation darstellt sowie keine wesentliche Verlängerung iSd § 21 GebG impliziert, wurden diesbezüglich keine weiteren Bestandsvertragsgebühren abgeführt.

Das Finanzamt beurteilte den dies als Verlängerung iSd § 21 GebG, wodurch die Behörde weitere Bestandsvertragsgebühren festsetzte.

## **Rechtliche Situation**

Ein Bestandvertrag ist als Vertrag mit unbestimmter Dauer einzustufen, wenn beide Vertragsparteien nicht durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sind. Der ursprüngliche Vertrag enthielt eine aufrechte Kündigungsbestimmung, die dem Bestandsgeber jederzeit die Möglichkeit gewährte, aufgrund von „organisatorischen Gründen“ das Bestandverhältnis zu beenden. Dies ruft eine Ungewissheit der Vertragsdauer hervor, wodurch die Einordnung der unbestimmten Dauer begründet ist.

Als Novation iSd § 24 GebG wäre der Nachtrag nur dann zu werten, wenn ohne Mitwirkung von fremden Dritten Rechte oder Verbindlichkeiten derartig abgeändert werden, sodass sich der Rechtsgrund oder der Hauptgrund einer Forderung ändert. Von einem Nachtrag oder Zusatz iSd 21 GebG ist auszugehen, wenn Leistungen, die nicht zum Hauptgegenstand gehören, ihrem Umfang nach angepasst werden.

Bei sogenannten Änderungsgeschäften tritt die Gebührenpflicht im Umfang der vereinbarten Änderung ein. Die Gebühr wird hierbei nach der „Differenzmethode“ ermittelt, indem eine Gebührenberechnung mit den neu geltenden Inhalten des Bestandsvertrages vorgenommen wird und die ergebende Gebühr mit den ursprünglich berechneten Gebühren gegengerechnet werden (BFG 3.8.2016, RV/7103314/2014; 17.10.2014, RV/7102659/2012).

## **Entscheidung des BFG**

Der Rechtsgrund des gegebenen Vertragsverhältnisses liegt hier unverändert vor. Da es sich weiterhin um ein Bestandverhältnis handelt. Anpassungen wurden hinsichtlich der vermieteten Fläche, Bestandzins und Termin bezüglich Vertragsablauf vorgenommen. Daher ist hier nicht von einer Novation iSd § 24 GebG auszugehen. Es handelt sich hierbei jedenfalls um einen Nachtrag, da keine Änderungen am Hauptgegenstand vorgenommen wurden. Das BFG beurteilt diesen Nachtrag weiters nicht als Verlängerung iSd § 21 GebG, da aus gebührenrechtlicher Perspektive, eine Verlängerung lediglich bei Vertragsverhältnissen auf bestimmte Dauer gegeben sein kann. Zusammenfassend darf festgehalten werden, dass keine zusätzlichen Gebühren iZm diesem konkreten Nachtrag anfallen. Gegen das Erkenntnis des BFG wurde eine Revision eingebracht.

# BFG: GrEST-Bemessungsgrundlage bei Anwachsung nach § 142 UGB

BFG 09.05.2022, RV/7101436/2013

Das BFG hat sich zur Frage geäußert, ob durch die Anwachsung der Anteile an einer grundstückshaltenden Gesellschaft GrEST entsteht, wenn der ausscheidende Kommanditist keinerlei Ansprüche mehr gegen die KG hat.

## Sachverhalt

Im Jahr 2006 wurde eine GmbH mit einem Alleingesellschafter gegründet, der als Stammeinlage u.a. seinen Komplementäranteil an einer KG einbrachte, wodurch eine GmbH & Co KG entstand. Die Gesellschaft ist Eigentümer eines in Form eines Superädifikates errichteten Stalls, einer Halle und eines Silos.

Mit gleichem Datum schied der einzige Kommanditist im Zuge einer Auseinandersetzungsvereinbarung aus der KG aus. Da dadurch nur mehr die GmbH als Komplementär bestand, kam es gem. § 142 UGB zu einer Anwachsung des Vermögens der KG an die GmbH. Der Kapitalanteil des Kommanditisten war zu diesem Zeitpunkt weder positiv noch negativ, wodurch es vorerst zu keiner Auszahlung eines Abfindungsbetrages kam.

Im Jahr 2011 fand eine Außenprüfung zur GrEST und deren Bemessungsgrundlage auf Basis der Auseinandersetzungsvereinbarung statt. Im Zuge dessen wurde GrEST festgesetzt, da die liquidationslose Übernahme der KG im Zuge der Anwachsung die Beendigung der Gesellschaft bedeutet und somit Alleineigentum an den bisher zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundstücke erwerbe. Die GrEST wurde auf Basis der Gegenleistung, somit des Verkehrswertes des Superädifikates berechnet.

Gegen den Grunderwerbsteuerbescheid wurde Beschwerde eingelegt. Beim Übergang des Grundstücks (hier präzise: Superädifikat) sei es zu keiner Gegenleistung gekommen, da die Komplementärin als Gesamtschuldnerin hafte und der Kommanditist zwar beteiligt war, jedoch auf Grund seiner aufgebrauchten Einlage keinerlei Ansprüche mehr gegen die KG hätte.

## Rechtliche Situation

Der GrEST unterliegt gem. § 1 Abs. 1 Z 2 GrESTG der Rechtsvorgang eines Erwerbs von Eigentum. Bei der Anwachsung geht das Gesamthandeigentum am Gesellschaftsvermögen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge in das Alleineigentum der GmbH über. Somit finde ein Wechsel in der Person des Rechtsträgers statt. Das Finanzamt hat im Zuge der Beschwerdevorentscheidung auch auf Entscheidungen des VwGH (VwGH 23.02.1989, 88/16/0105, VwGH 19.01.1994, 93/16/0126 und VwGH 21.12.2000, 2000/16/0563) verwiesen.

Im Falle einer Geschäftsübernahme nach Anwachsung bemisst sich die Gegenleistung nach dem Wert der Gesamtabfindung des ausscheidenden Gesellschafters zuzüglich des Wertes der Gesellschaftsschulden und des Wertes des bisherigen Gesellschaftsanteils des übernehmenden Gesellschafters (VwGH 19.01.1994, 93/16/0139; VwGH 29.1.2009, 2008/16/0126).

Der Beschwerde wurde nur teilweise Folge gegeben. Die Bemessungsgrundlage wurde um die Maschinen und sonstigen Vorrichtungen gekürzt, da diese iSd § 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG nicht als Teil des Grundstückes anzusehen sind. Mit Vorlageantrag vom Mai 2013 wurde die Beschwerde dem UFS vorgelegt, welche an das BFG weitergegeben wurde.

#### Entscheidung des BFG

Das BFG hat entschieden, dass der Übergang des Gesellschaftsvermögens im Zuge einer Anwachsung nach § 142 UGB den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z 2 GrEStG erfüllt. Im Zuge der Gesamtrechtsnachfolge gehen alle Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger über. Durch diesen Übergang kommt es zu einem Wechsel in der Person des Rechtsträgers, wodurch ein Erwerb unterstellt wird.

Die KG ist sachenrechtliche Eigentümerin des Grundstückes nach § 2 GrEStG (hier: Superädifikat). Der Erwerb durch die GmbH im Zuge der Anwachsung erfolge nicht vom ausscheidenden Kommanditisten, sondern vielmehr von der KG als eigenständigem Rechtsträger. Somit ist nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH zur Anwachsung nach § 142 UGB von **bloß einem** Erwerbsvorgang auszugehen.

Zur Bemessungsgrundlage führt das BFG aus, dass diese auf Basis der Gegenleistung zu besteuern ist, da zwar keine Abfindung bezahlt wurde, jedoch der verbundene Geschäftsanteil aufgegeben und das gesamte Vermögen sowie auch die Schulden als Alleineigentümer übernommen wurde. Dies stellt somit die Gegenleistung nach § 5 GrEStG dar.

# Ansprechpartner

## Feedback

Wenn Sie kontaktiert werden möchten, Rückfragen oder Vorschläge haben, senden Sie bitte ein E-Mail an: [Feedback](#)

## Website

Besuchen Sie unsere Website und informieren Sie sich über unsere Dienstleistungen, Aktivitäten und aktuellen Veranstaltungen: [Website](#)

## Abmeldung

Wenn Sie diesen Newsletter in Zukunft nicht mehr erhalten wollen, senden Sie bitte eine E-Mail unter Angabe Ihres Namens und Ihrer E-Mail-Adresse an [ey.crm@ey.com](mailto:ey.crm@ey.com).

## Real Estate Tax

Mag. Wolfgang Siller  
Telefon +43 1 211 70 1323  
[wolfgang.siller@at.ey.com](mailto:wolfgang.siller@at.ey.com)

Mag. Andreas Sauer  
Telefon +43 1 211 70 1625  
[andreas.sauer@at.ey.com](mailto:andreas.sauer@at.ey.com)

Dr. Gernot Ressler  
Telefon +43 1 211 70 1409  
[gernot.ressler@at.ey.com](mailto:gernot.ressler@at.ey.com)

Mag. Thomas Hölzl  
Telefon +43 1 211 70 1219  
[thomas.hoelzl@at.ey.com](mailto:thomas.hoelzl@at.ey.com)

## Medieninhaber und Herausgeber

Ernst & Young  
Steuerberatungsgesellschaft  
m.b.H. („EY“)  
Wagramer Straße 19, IZD-Tower  
1220 Wien

## EY | Building a better working world

Mit unserer Arbeit setzen wir uns für eine besser funktionierende Welt ein. Wir helfen unseren Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft, langfristige Werte zu schaffen und das Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken.

In mehr als 150 Ländern unterstützen wir unsere Kunden, verantwortungsvoll zu wachsen und den digitalen Wandel zu gestalten. Dabei setzen wir auf Diversität im Team sowie die Nutzung von Daten und modernsten Technologien bei der Erbringung unserer Dienstleistungen.

Ob Wirtschaftsprüfung (Assurance), Steuerberatung (Tax), Strategie- und Transaktionsberatung (Strategy and Transactions) oder Unternehmensberatung (Consulting): Unsere Teams stellen bessere Fragen, um neue und bessere Antworten auf die komplexen Herausforderungen unserer Zeit geben zu können.

Das internationale Netzwerk von EY Law, in Österreich vertreten durch die Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH, komplettiert mit umfassender Rechtsberatung das ganzheitliche Service-Portfolio von EY.

„EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle österreichischen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten sammelt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind über [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy) verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter [ey.com](https://ey.com).

In Österreich ist EY an vier Standorten präsent.

© 2022 Ernst & Young  
Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.  
All Rights Reserved.

**Ernst & Young**  
**Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.**  
1220 Wien, Wagramer Straße 19  
4020 Linz, Blumauerstraße 46  
5020 Salzburg, Sterneckerstraße 33  
9020 Klagenfurt, Eiskellerstraße 5

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.

[ey.com/at](https://ey.com/at)