

Grunderwerbsteuer bei Anteilsberichtigungen im Rahmen der erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung

Klaus Pfeiffer / Magdalena Brandstetter

Im Rahmen von Bauträgerprojekten werden Käufer beinahe immer durch das grundbücherliche Sicherungsmodell gemäß §§ 9 und 10 BTVG sichergestellt. In vielen Fällen wird der Käufer bereits als Wohnungs- oder Miteigentümer eingetragen bzw. es werden ihm bestimmte (vorläufige) Anteile mittels des Kaufvertrages zugesichert. Nach Bauausführung ist eine Anteilsberichtigung vorzunehmen, bei der die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nach Ansicht der einschlägigen Informationen des Bundesministeriums für Finanzen (BMF), sofern das Ausmaß 15 % nicht überschreitet und es sich um eine unentgeltliche Übertragung handelt, mit einer Null anzusetzen ist. Dementgegen entschied das Bundesfinanzgericht (BFG) im Juli 2015, dass die Berichtigung jedenfalls Grunderwerbsteuer hinsichtlich der übertragenen Anteile auslöst. Mangels höchstgerichtlicher Judikatur besteht gerade für den selbst berechnenden Treuhänder bei Bauträgerprojekten eine große Rechtsunsicherheit.

1. Einleitung

Das BFG hat im Erkenntnis vom 10. 7. 2015, RV/7101274/2014, ausgesprochen, dass im Falle einer unentgeltlichen Anteilsberichtigung im Rahmen der erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung Grunderwerbsteuer für die zu übertragenden Anteile anfällt. Diese Entscheidung steht in klarem Widerspruch zu den BMF-Informationen vom 11. 11. 2014, BMF-010206/0101-VI/5/2014, und vom 13. 5. 2016, BMF-010206/0058-VI/5/2016, sowie zur Intention des BTVG.

2. Das Bauträgervertragsgesetz

2.1. Allgemeines

Gemäß seinem § 2 Abs 1 gelangt das BTVG auf Verträge über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen zur Anwendung. Gemäß § 1 Abs 1 BTVG muss ferner ein Mindestquadratmeterpreis von 150 € gegeben sein, der schon durch die Errichtungs- bzw. Umbaukosten erfüllt sein wird.¹ Die Anwendbarkeit des BTVG ist in aller Regel unstrittig; die Bestimmungen sind gemäß § 1 Abs 2 BTVG für Verbraucher im Sinne des § 1 Abs 1 Z 2 KSchG (relativ) zwingend.

Gelangt das BTVG zur Anwendung, so muss der Erwerber gemäß § 7 BTVG gegen den Verlust der von ihm aufgrund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen (ausgenommen Abgaben, Steuern und Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung) abgesichert werden. Es stehen drei Modelle (grundbücherlich, schuldrechtlich und pfandrechtlich) zur freien Disposition des Bauträgers. In der

Praxis wird fast ausschließlich das grundbücherliche Sicherungsmodell verwendet.

2.2. Das grundbücherliche Sicherungsmodell gemäß §§ 9 und 10 BTVG

Das grundbücherliche Sicherungsmodell kann naturgemäß nur gewählt werden, wenn Eigentum veräußert wird, wobei eine grundbücherliche Eintragung sowie die Bezahlung des Kaufpreises nach Ratenplan gemäß § 10 BTVG verlangt wird. Der Bauträger kann wie folgt vorgehen:

- **Wohnungseigentumsbegründung vor Errichtung:** Gemäß § 6 Abs 1 Z 1 bis 3 WEG 2002 setzt die Wohnungseigentumsbegründung 1.) einen unterfertigten Wohnungseigentumsvertrag (bzw. eine gerichtliche Entscheidung), 2.) eine Bescheinigung oder ein Gutachten über den Bestand an wohnungseigentumsstauglichen Objekten sowie 3.) ein Nutzwertgutachten (bzw. eine gerichtliche Entscheidung) voraus. Die Errichtung bzw. Fertigstellung ist aus rechtlicher Sicht irrelevant; es müssen gemäß § 6 Abs 2 WEG 2002 lediglich behördlich bewilligte Baupläne vorliegen. Der Bauträger hat damit die Möglichkeit, Wohnungseigentum bereits vor Beginn der Bauarbeiten zu begründen. In diesem Fall kann jeder Erwerber sofort mit Abschluss des Kaufvertrages als Eigentümer des Kaufgegenstands (einer Wohnung) im Grundbuch eingetragen werden.
- **Wohnungseigentumsbegründung nach Errichtung und Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum:** Mit der Wohnungseigentumsbegründung kann bis zur Fertigstellung zugewartet werden, um eine nachträgliche Korrektur der Anteile zu vermeiden. Der Erwerber wird in diesem Fall üblicherweise zunächst durch die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 grundbücherlich gesichert.²



Mag. Klaus Pfeiffer,
Bakk., LL.M.

ist Rechtsanwalt in Wien mit Spezialisierung unter anderem in den Bereichen Real Estate sowie nationale und internationale Immobilientransaktionen.



Mag. Magdalena
Brandstetter

ist Rechtsanwaltsanwältin in Wien mit Spezialisierung unter anderem in den Bereichen Liegenschafts- und Mietrecht sowie Gesellschaftsrecht.

¹ Vgl. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich (2016), auf welchen § 4 Abs 1 GrEStG sowie § 3 Abs 1 Grundstückswertverordnung Bezug nehmen. Gemäß § 3 Abs 1 Grundstückswertverordnung ist ausschließlich dieser Immobilienpreisspiegel für Erwerbsvorgänge bis inklusive 31. 12. 2016 heranzuziehen. Ein Quadratmeterpreis von unter 150 € scheint dort nicht auf.

² Gemäß § 9 Abs 2 BTVG als Schutz ausreichend.

- **Wohnungseigentumsbegründung nach Errichtung und Einverleibung von Miteigentum:** Der Erwerber kann auch sofort mit Miteigentum grundbücherlich gesichert werden, wobei hierfür ein vorläufiges Nutzwertgutachten zur Bestimmung der Miteigentumsanteile jedenfalls sinnvoll ist. Mit Fertigstellung folgt dann das Wohnungseigentum. Die Lösung nimmt eine Mittelstellung ein; meist wird aber – nachdem bereits ein Nutzwertgutachten einzuholen ist – Wohnungseigentum begründet.

Es gibt Vor- und Nachteile für die Varianten:

- **Vermarktung:** Psychologisch ist es das bessere Verkaufsargument, wenn der Erwerber sofort als Eigentümer einverleibt wird. Eine Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 wirkt hier als deutliches Minus.
- **Anteilsberichtigung:** Wird Wohnungseigentum sofort begründet (oder vorerst Miteigentum eingetragen), so muss es nach Fertigstellung berichtigt werden, da die Bauausführung letztlich nicht vollkommen mit dem ursprünglichen Baubescheid und Nutzwertgutachten übereinstimmen wird.
- **Eintragung von Pfandrechten:** Vielfach ist der Kaufpreis fremdfinanziert, womit die Einverleibung eines Pfandrechts erforderlich wird. Wird nur eine Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG 2002 vorgenommen, so muss sich das Käuferpfandrecht auf die gesamte Liegenschaft erstrecken. Gerade bei größeren Projekten führt dies im Ergebnis dazu, dass zahlreiche Pfandrechte auf der gesamten Liegenschaft lasten und mit Wohnungseigentumsbegründung eingeschränkt werden müssen (wozu sich die Banken bereits vorab verpflichten). Für die Banken ist die sofortige Einverleibung von Eigentum und Pfandrecht üblicherweise der bevorzugte Weg.
- **Vollmacht:** Bei Wohnungseigentumsbegründung nach Fertigstellung wird der Wohnungseigentumsvertrag regelmäßig erst nach Vorliegen des finalen Nutzwertgutachtens unterfertigt. Räumen die Erwerber Vollmacht zur Unterfertigung ein, so ist diese – sofern es sich nicht um eine Spezialvollmacht handelt – gemäß § 31 Abs 6 GBG mit drei Jahren befristet (darüber hinaus sind Vollmachten grundsätzlich widerruflich). Fehlt eine Vollmacht, besteht das Risiko, dass sich ein Erwerber weigert, den Vertrag zu unterfertigen, oder er ist gar nicht mehr erreichbar. Dies kann alles die Wohnungseigentumsbegründung nach Fertigstellung deutlich verzögern.
- **Lastenfreistellung:** Die gewählte Alternative ist für die Lastenfreistellung neutral; gemäß § 10 Abs 3 BTVG muss nur die künftige Lastenfreiheit gesichert sein. Die sofortige Löschung der Bauträgerpfandrechte ist daher nicht zwingend notwendig.
- **Aufteilung von Aufwendungen:** Gemäß § 32 WEG 2002 ist es möglich, eine vom gesetzlichen Schlüssel abweichende Aufteilung von Aufwendungen schriftlich zu vereinbaren. Wird Wohnungseigentum erst am Schluss be-

gründet, so wird auch diese Anmerkung nach den bereits eingetragenen Pfandrechten eingetragen. Nachdem die Ersichtlich-Machung jedoch nur deklarativ ist³ und ihr keine rechtserzeugende Wirkung zukommt, ist die Vorrangigkeit (und die damit verbundene Einholung einer Vorrangseinräumungserklärung der finanzierenden Banken) von geringerer Bedeutung.

Unseres Erachtens ist der sofortigen Wohnungseigentumsbegründung der Vorzug zu geben, da sie für erhöhte Rechtsklarheit sorgt. Letztlich liegt diese Entscheidung jedoch beim Bauträger.

2.3. Bestimmtheitsgebot

Weder aus dem Gesetz (BTVG, ABGB, WEG 2002 oder KSchG) noch aus der Judikatur ergibt sich eine Verpflichtung, die Wohnungs- oder Miteigentumsanteile in den Kaufvertrag aufzunehmen. Um eine formelle Anteilsberichtigung nach Fertigstellung der Bauführung zu vermeiden, kann daher überlegt werden, im Kaufvertrag von der Angabe einer konkreten Anzahl an Miteigentumsanteilen abzusehen. Diesfalls wird nur der eigentliche Kaufgegenstand im Kaufvertrag angeführt, was gemäß § 4 BTVG und § 40 Abs 2 WEG 2002 ausreichend ist (so wird auch bei der Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG 2002 nur auf die Bezeichnung des Objekts, nicht auf die Anteile Bezug genommen).

Mithilfe dieser Vorgangsweise vermeidet man, dass die Anteile nach Kaufvertragsabschluss formal berichtigt werden müssen; vielmehr werden sie mit dem Nutzwertgutachten im Nachhinein erstmals festgesetzt.

3. Anteilsberichtigung

Wird Wohnungseigentum sofort begründet oder werden die vorläufigen Miteigentumsanteile in den Kaufvertrag aufgenommen, so muss regelmäßig nach Fertigstellung der Bauführung eine Berichtigung der Anteile vorgenommen werden.

Bis zur Grundbuchs-Novelle 2012, BGBl I 2012/30, erfolgte die Berichtigung der vorläufigen Miteigentumsanteile in die endgültigen Miteigentumsanteile nach Möglichkeit gemäß § 10 Abs 3 WEG 2002 durch Anteilsberichtigung unter analoger Anwendung von § 136 GBG.⁴ Voraussetzung für die Anwendung von § 10 Abs 3 WEG 2002 war, dass bereits Wohnungseigentum bestand⁵ und es bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Verschiebung von mehr als 10 % der Anteile kam; widrigenfalls war eine Anteilsberichtigung nicht möglich⁶ und es musste zwischen allen Miteigentümern eine gesonderte Vereinbarung über die für die Begründung von Wohnungseigentum

3 Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ (2013) § 32 WEG Rz 59.

4 Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²³ (2015) § 10 WEG Rz 10 ff; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht³, § 10 WEG Rz 35 ff; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht (2007) § 136 GBG Rz 58.

5 Prader, WEG³ (2011) § 10 E 12: „Eine analoge Anwendung des § 10 Abs 3 letzter Satz WEG 2002 auf Anteilsverschiebungen bei erstmaliger WE-Begründung muss ausgeschlossen werden: OGH 29. 4. 2003.“

6 Außer § 10 Abs 4 Satz 4 WEG 2002 war anwendbar, wonach unter bestimmten Voraussetzungen eine Kombination aus Anteilsberichtigung und Anteilsübertragungen möglich war.

erforderlichen Anteilsverschiebungen geschlossen werden.⁷

Mit der Grundbuchs-Novelle 2012 wurde § 3 Abs 4 WEG 2002 (und damit eine Vereinfachung der Anteilsberichtigung) eingeführt: Diese Bestimmung stellt nicht mehr auf bestehendes Wohnungseigentum oder eine bestimmte Prozentsatzschwelle (10 %) ab; es kann daher – unabhängig vom Prozentsatz der zu verschiebenden Anteile – die für die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum erforderliche Anteilsverschiebung durch Berichtigung vorgenommen werden.

Für ein Vorgehen nach § 3 Abs 4 WEG 2002 ist die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich, welche meist im Wohnungseigentumsvertrag enthalten ist (bzw vom Treuhänder als Nachtrag mit Vollmacht unterfertigt wird). Die vorrangigen Buchberechtigten müssen ihre Zustimmung erteilen.⁸ Ob die dafür dennoch erforderlichen Anteilsübertragungen entgeltlich oder unentgeltlich zu erfolgen haben, ist in § 3 Abs 4 WEG 2002 – im Gegensatz zu § 10 Abs 4 WEG 2002 – nicht geregelt. Dies hängt daher primär von der Parteienvereinbarung ab. Im Regelfall erfolgt die für die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum erforderliche Anteilsübertragung unentgeltlich.

4. Grunderwerbsteuer bei der Wohnungseigentumsbegründung

4.1. Allgemeines

Ein auf Eigentum ausgerichteter Erwerbsvorgang verwirklicht einen Steuertatbestand im Sinne des § 1 Abs 1 GrEStG; dies gilt sowohl für Wohnungseigentum als auch für (außer)bücherliches Miteigentum.⁹

Werden daher mit den Kaufverträgen Miteigentumsanteile verkauft bzw gekauft, so unterliegen diese Rechtsvorgänge bereits der Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des jeweiligen Kaufpreises.¹⁰ Fraglich ist, ob die anschließende, für die erstmalige Wohnungseigentumsbegründung erforderliche (und in aller Regel unentgeltliche) Anteilsberichtigung neuerlich zum Anfall von Grunderwerbsteuer führt.

4.2. Die BMF-Informationen vom November 2014 und vom Mai 2016

Gemäß den BMF-Informationen vom 11. 11. 2014, BMF-010206/0101-VI/5/2014,¹¹ und vom 13. 5. 2016, BMF-010206/0058-VI/5/2016,¹² ist als Bemessungsgrundlage für die unentgeltliche Anteils-

übertragung der Grundstückswert der verschobenen Anteile heranzuziehen. Kommt es zu einer Anteilsverschiebung von insgesamt maximal 15 % der gesamten Wohnungseigentumsanteile, so kann gemäß den vorgenannten BMF-Informationen der Grundstückswert mit null angesetzt werden, wenn ein (vertraglicher) Anspruch auf eine unentgeltliche Anteilsübertragung besteht. Das BMF geht folglich davon aus, dass prinzipiell ein grunderwerbsteuerbarer Vorgang (und kein Ausnahmetatbestand) vorliegt. Die Bemessungsgrundlage kann jedoch mit null angesetzt werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

Im Rahmen der Selbstberechnung des Wohnungseigentumsvertrages durch den Treuhänder ist daher aufgrund der erwähnten BMF-Informationen davon auszugehen, dass der Grundstückswert mit null angesetzt werden kann bzw im Falle der Gebührenanzeige vom Finanzamt mit null festgesetzt wird. Dies entspricht auch einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise, wonach sich der Wert der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte durch eine „bloße“ Anteilsverschiebung nicht ändert und es auch zu keiner faktischen Veränderung am Gebäude kommt. Der Käufer bekommt das, was ihm auch verkauft wurde.

4.3. Das BFG-Erkenntnis vom Juli 2015

Dem widersprechend hat das BFG im Erkenntnis vom 10. 7. 2015, RV/7101274/2014, ausgesprochen, dass die Parifizierung (Umwandlung von schlichtem Miteigentum in Wohnungseigentum) Grunderwerbsteuer auslöst, wenn dabei Miteigentumsanteile (unentgeltlich) verschoben werden.¹³

Gemäß dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt wurden bereits mit dem ursprünglichem Kaufvertrag schlichte Miteigentumsanteile an gegenständlicher Liegenschaft veräußert. Mit diesen sollte im Rahmen der Wohnungseigentumsbegründung Wohnungseigentum an den im Kaufvertrag genannten Wohnungseigentumsobjekten verbunden werden. In weiterer Folge wurden auf Basis des endgültigen Nutzwertgutachtens insgesamt 5,07 % der Anteile zwischen den Miteigentümern unentgeltlich berichtigt. Der Vertragsrichter nahm die Selbstberechnung des Wohnungseigentumsvertrages vor und gab den Wert der verschobenen Anteile mit null an. In weiterer Folge setzte jedoch das Finanzamt die Grunderwerbsteuer für die Übertragung der Anteile auf Basis des dreifachen Einheitswertes¹⁴ fest.

Gegen die Entscheidung wurde Berufung erhoben und insbesondere ins Treffen geführt, dass ein und derselbe Erwerbsvorgang doppelt besteuert würde. Das BFG folgte dem Berufungswerber jedoch nicht. Gemäß der Entscheidung liegt eine unentgeltliche Anteilsübertragung vor, die der Grunderwerbsteuer unterliegt (damals noch vom dreifachen Einheitswert).

¹³ Es ist nicht bekannt, ob gegen dieses BFG-Erkenntnis eine Revision an den VwGH erhoben wurde.

¹⁴ Ab dem 1. 1. 2016 ist hierfür der Grundstückswert gemäß § 4 Abs 1 GrEStG heranzuziehen, womit die wirtschaftlichen Implikationen verschärft werden.

⁷ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²³, § 10 WEG Rz 10 und 11; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht², § 10 WEG Rz 38 ff.

⁸ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²³, § 3 WEG Rz 33; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht², § 3 WEG Rz 70.

⁹ Fellner in Fellner, Grunderwerbsteuer (2015) § 2 GrEStG Rz 7 und 8.

¹⁰ Die Bemessungsgrundlage bei entgeltlichen Rechtsvorgängen entspricht dem Wert der Gegenleistung und somit im Regelfall dem Kaufpreis. Bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen ist seit dem 1. 1. 2016 der Grundstückswert anstelle des Einheitswertes heranzuziehen, wobei der Steuersatz gestaffelt ist.

¹¹ Vgl dort Punkt 6.7.

¹² Vgl dort Punkt 3.13.

Das BFG ging bei seiner Entscheidung von einer rein formalistischen Betrachtungsweise aus, wonach das Eigentumsrecht an den zu verschiedenen Anteilen erst mit Wohnungseigentumsvertrag erworben wurde und dadurch ein Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 GrEStG vorliegt. Dies selbst dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – eine unentgeltliche Anteilsübertragung erfolgt ist.

Laut Ansicht des BFG stellen nicht die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, sondern die Miteigentumsanteile selbst das „Grundstück“ im Sinne des § 2 GrEStG dar, weswegen es unerheblich ist, dass sich der wirtschaftliche Wert der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte durch die Anteilsverschiebungen nicht ändert. Ganz im Gegenteil: Laut BFG erwirbt der Wohnungseigentümer zunächst Anteile durch den Kaufvertrag, anschließend weitere Anteile durch die Anteilsberichtigung. Beide Vorgänge sind zu versteuern, wobei das BFG keine Mindestschwelle wie die oben angeführten BMF-Informationen gewährt.

Ein solcher Zugang widerspricht jedoch der Intention in einem Kaufvertrag, da die Erwerber primär am Wohnungseigentumsobjekt interessiert sind und nicht an den Anteilen. Diese sind für den Wert einer Wohnung im Wesentlichen irrelevant, was sich auch im Bestimmtheitsgebot des BTVG widerspiegelt, welches die Miteigentumsanteile gerade nicht zum notwendigen Vertragsinhalt erhebt (vielmehr nur die Beschreibung der Wohnung inklusive Plänen, Größen etc).

4.4. Auflösung des Widerspruchs

Da die letztgültige BMF-Information aus 2016, das BFG-Erkenntnis jedoch aus 2015 datiert, ist unseres Erachtens bei der Berichtigung der BMF-Information zu folgen. Auch ist darin explizit angeführt, dass diese Ansicht weiterhin Gültigkeit hat.¹⁵

Conclusio

Anteilsverschiebungen bei Bauträgerprojekten lassen sich aufgrund der Bauführung nicht verhindern. Auch wenn mit dem ursprünglichen Kaufvertrag keine schlichten Miteigentumsanteile verkauft werden (was nach dem BTVG nicht zwingend erforderlich ist und bei ausreichender Spezifizierung des Kaufgegenstands auch nach KSchG ausreichend sein sollte), so löst auch ein solcher Kaufvertrag unstrittigerweise bereits Grunderwerbsteuer aus. Die Grunderwerbsteuer kann auch dann nicht verhindert werden, wenn bereits zu Beginn des Projekts Wohnungseigentum begründet und abverkauft wird und es im Rahmen

der Bauführung zu Abweichungen kommt, wodurch bei zumindest einem Wohnungseigentümer die Nutzwerte um zumindest 3 % abweichen. Dieser kann dann eine Neufestsetzung der Nutzwerte verlangen, wodurch es wiederum zu Anteilsverschiebungen kommt (§ 9 Abs 2 Z 2 WEG 2002).

Sowohl für bereits in Abwicklung befindliche als auch für zukünftige Bauträgerprojekte ist es daher fraglich, wie man den möglichen Anfall einer neuerlichen Grunderwerbsteuer durch Anteilsverschiebungen im Rahmen der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum verhindern bzw entsprechend berücksichtigen kann. Selbst wenn die durch die Anteilsverschiebungen allenfalls ausgelöste Grunderwerbsteuer im Regelfall gering ist, ist diese dennoch entweder vom Bauträger selbst (aufgrund vertraglicher Vereinbarungen) oder von den jeweiligen Erwerbern, welche Anteile erhalten, zu tragen. Dies lässt sich auf Basis des vorgenannten BFG-Erkenntnisses selbst dann nicht verhindern, wenn die Anteile – wie üblich – unentgeltlich übertragen und weniger als 15 % der gesamten Miteigentumsanteile berichtigt werden.

Im vorzitierten BFG-Erkenntnis kam es zwar nur zu Anteilsverschiebungen, weil nach Kaufvertragserrichtung Balkone zusätzlich errichtet¹⁶ und Kellerabteile und PKW-Stellplätze den einzelnen Wohnungen erstmalig zugeordnet wurden. Aufgrund der weiterhin rein formalistischen Betrachtungsweise des BFG bleibt es dennoch fraglich, ob weiterhin der Ansicht des BMF gefolgt werden kann, wonach der Grundstückswert bei unentgeltlichen Anteilsverschiebungen bei der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum mit null angesetzt werden kann, wenn insgesamt nicht mehr als 15 % der Anteile verschoben werden, dies umso mehr, als der Grundstückswert (und nicht mehr der dreifache Einheitswert) als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist.

Da diese Entscheidung explizit der Ansicht des BMF widerspricht und es noch keine höchstgerichtliche Judikatur zu der Fragestellung gibt, bleibt abzuwarten, ob es sich um eine Einzelfallentscheidung handelt oder dieser Rechtsansicht in möglichen weiteren Entscheidungen gefolgt wird. Jedenfalls sind Verkäufer und Käufer in Zukunft umfassend darüber aufzuklären, dass im Rahmen der erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung allenfalls noch zusätzliche Grunderwerbsteuer anfallen kann.

¹⁵ Vgl BMF-Information vom 13. 5. 2016, BMF-010206/0058-VI/5/2016, Punkt 3.13.: „Punkt 6.7. der Information zur ‚Vorgangsweise bei verschiedenen Sachverhalten im Zusammenhang mit der Neufassung des Grunderwerbsteuergesetzes durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 36/2014‘ (BMF 11. 11. 2014, BMF-010206/0101-VI/5/2014) ist daher weiterhin gültig.“

¹⁶ Dem Erwerber wurde im ursprünglichen Kaufvertrag allerdings bereits das Recht eingeräumt, Balkone auf seine Kosten zu errichten.