



Bundeskammer für  
Arbeiter und Angestellte  
Prinz-Eugen-Str. 20-22  
1040 Wien

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol  
Maximilianstraße 7, Postfach 243, 6010 Innsbruck  
Tel: 0800/22 55 22, Fax: 0800/22 55 22-1459  
wirtschaftspolitik@ak-tirol.com  
www.ak-tirol.com

G.-Zl.: WP-2016-7494

Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

Bei Rückfragen Dr. Raggl, Mag. Röck/ R Klappe 1451 Innsbruck, 06.04.2016

**Betrifft:** Information des BMF betreffend Vorgangsweise bei verschiedenen Sachverhalten im Zusammenhang mit dem Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung des StRefG 2015/2016 und des AbgÄG 2015

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 22.03.2016  
zust. Referent: Martin Saringer

Sehr geehrter Herr Mag. Saringer,

im vorliegenden Begutachtungsentwurf werden zahlreiche Einzelfragen diskutiert, die sich im Zusammenhang mit dem durch die Steuerreform geänderten Grunderwerbsteuergesetz sowie der damit in Zusammenhang stehenden Grundstückswerteverordnung ergeben. Mit dieser Information wird ausschließlich die Rechtsansicht des Bundesministeriums für Finanzen wiedergegeben, rechtsverbindlich ist das Grunderwerbsteuergesetz bzw. die Grundstückswerte-Verordnung.

Im Hinblick auf die Frage der „Gebäudekategorie“ gem. § 2 Abs. 3 Z 3 Grundstückswerte-Verordnung teilt die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol die Ansicht des BMF, dass es für die Zuordnung zu einer bestimmten Gebäudekategorie jedenfalls auf die tatsächliche Nutzung des Objektes ankommen muss und die Widmung nur ein Indiz darstellen kann. Bei dem unter Punkt 4.8. „Gebäude, die der gewerblichen Beherbergung dienen“ dargestellten Sachverhalt gilt ein Gebäude dann als „sonstiges Gebäude“, wenn die Tätigkeit, die in dem Gebäude ausgeübt wird, einer Gewerbeberechtigung für das Gastgewerbe bedarf. Für den Fall, dass in einem Gebäude Wohnraum zum Gebrauch überlassen wird, ohne jegliche Dienstleistung (z.B. Mahlzeiten) anzubieten, handelt es sich um ein Gebäude zu Wohnzwecken. Nach unserer Auffassung beinhaltet dieser Fall

jedoch noch eine weitere Facette, die noch nicht erläutert wurde. So benötigt ein Privatzimmervermieter mit bis zu 10 Betten bzw. 2 Appartements keine Gewerbeberechtigung. In der Praxis ist es häufig so, dass im Rahmen einer Privatzimmervermietung auch Frühstück mitangeboten wird. Gemäß der vorliegenden Textierung ist hier die einzig zulässige Schlussfolgerung jene, dass es sich bei einer Privatzimmervermietung mit Frühstück, die jedoch aufgrund der Bettenanzahl ohne Gewerbeberechtigung erfolgt, jedenfalls um ein Gebäude zu Wohnzwecken handelt. Zur Klarstellung wäre dieser Fall noch in die BMF-Information aufzunehmen.

In Punkt 6.2 wird die Definition einer „wirtschaftlichen Einheit“ iSd § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a Grunderwerbsteuergesetz sehr eng gefasst. Wird etwa für eine Wohnungseigentumsanlage ein Einheitswert (Zahlenwert) festgestellt, wird diese vom Lagefinanzamt als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet. Diese Definition ist unseres Erachtens dahingehend noch klarzustellen, dass es sich nur dann um eine wirtschaftliche Einheit handeln kann, wenn die zur selben Wohnungseigentumsanlage gehörenden Wohnungen auch räumlich etwa durch eine Wendeltreppe oder eine Tür verbunden sind. Befindet sich jedoch eine der beiden Wohnungen im Erdgeschoß und die andere Wohnung etwa im vierten Obergeschoß, ein räumlicher Zusammenhang daher nicht möglich bzw. denkbar ist, kann unseres Erachtens nicht von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen werden. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass bei Wohnungseigentum stets nur ein bestimmter Anteil am gesamten Einheitswert einer Wohnung zugeordnet wird und daher kein Unterschied bestehen sollte, ob sich Wohnungen nunmehr in derselben Wohnungseigentumsanlage ohne räumliche Verbindung oder ob sich Wohnungen in benachbarten Wohnungseigentumsanlagen befinden, die vom Finanzamt jedenfalls nicht als wirtschaftliche Einheit gesehen werden.

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol begrüßt die klar formulierten Aussagen des Finanzministeriums zur Auslegung der Grundstückswerteverordnung, da damit in vielen Einzelfragen Rechtssicherheit geschaffen wird und ersucht darum, die von uns noch vorgeschlagenen Präzisierungen auch im Zuge der Stellungnahme der Bundesarbeitskammer an das Bundesministerium für Finanzen zu berücksichtigen.

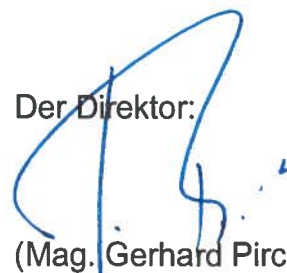
Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



(Erwin Zangerl)

Der Direktor:



(Mag. Gerhard Pirchner)