KLEINGARTENVEREIN MÜNICHHOLZ
Vorsitzender: Heinrich Hauser, Vereinsanschrift: Kematmüllerstraße 7, 4405 Steyr
Tel. 0676 / 943 1529, E-Mail: dhausers@gmx.at - ZVR: 121624807
Bank Austria Konto: IBAN: AT08 1200 0528 5016 4849, BIC: BKAUATWW

Informationsblatt der Vereinsleitung
hinsichtlich
Steuerliche Kriterien bei Parzellen-Rückgabe und Übernahme

Rechtlicher Hinweis: Dieses Informationsblatt beinhaltet den aktuellen Informationsstand der Vereinsleitung und stellt **KEINE** rechtsverbindliche Auskunft dar. **Die verbindliche rechtliche Situation und die verbindlichen Steuersätze ist/sind vom jeweiligen Individual-Fall abhängig** und für Auskünfte in rechtlichen Angelegenheiten sowie für individuelle Beratung stehen folgende Einrichtungen kostenlos zur Verfügung: Rechtsanwaltskammern, Notariatskammer. Amtstage, Justiz-Ombudsstellen, Rechtsanwaltlicher Journaldienst, bzw. kostenpflichtige Beratungen bei Rechtsanwälten und Notaren.

Dieses Informationsblatt entbindet das Mitglied nicht von seiner Aufgabe, für den konkreten Fall selbst die ergänzenden Informationen und die letztlich verbindliche Vorgehensweise zu erkunden.

Der Verein übernimmt keine Haftung für unverbindliche rechtliche Informationen.

Derzeit sind der Vereinsleitung im Zusammenhang mit der Verpachtung und der Auflösung von Pachtverträgen (meist in Verbindung mit dem Verkauf der darauf befindlichen Objekte) in Kleingartenanlagen folgende Kriterien mit Auswirkungen auf das Steuerrecht bekannt.

- **Vergebührung des Pachtvertrages**
- **Grunderwerbssteuer**
- **Immobilienertragssteuer**

Die dazu bekannten Detailinformationen zum aktuellen Zeitpunkt sind wie folgt:

Vergebührung des Pachtvertrages:

Pachtverträge für Kleingartenanlagen sind sogenannte Bestandsverträge (§§ 1090 ff ABGB) und unterliegen dem Gebührengesetz § 33 Tarifpost 5.Ein Bestandvertrag liegt vor, wenn jemand das Recht für den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit gegen einen bestimmten Preis erhält (z. B. Mietvertrag, Pachtvertrag, Leasingvertrag).
Die Gebühren sind vom Bestandgeber (= Vermieter, Verpächter – hier die Vereinsleitung), selbst zu berechnen und sind aus dem Vertrags-Dokument 127 (Finanzamt Gebühr für Bestandsverträge) ersichtlich. Der neue Pächter erhält dafür einen Zahlschein an den Verein. Die dem Pächter übermittelte Gebührenverpflichtung wird durch den Verein direkt mit dem Finanzamt abgewickelt.
Der Unterpachtvertrag wird zweifach ausgefertigt, wobei die erste Ausfertigung in Verwahrung des Kleingartenvereines verbleibt. Die zweite Ausfertigung geht direkt an den Pächter.

Grunderwerbssteuer:

Sowohl der entgeltliche, als auch der unentgeltliche Erwerb (z. B. gemäß § 14, Kleingartengesetz durch Übertragung des Kleingartens) eines Gartenhauses auf einem Pachtgrund unterliegt der Grunderwerbsteuer (§ 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG), weil ein Gebäude auf fremden Grund gem. § 2 Abs. 2 Z. 2 GrEStG einem Grundstück gleichgestellt ist. Inwieweit der unentgeltliche Erwerb eines Gartenhauses auf einem Pachtgrund auch der Schenkungssteuer (§ 3 SchenkStG) unterliegt ist von einem Notar oder Rechtsanwalt zu prüfen.

Sowohl der entgeltliche als auch der unentgeltliche Erwerb eines Gartenhauses sind bis zum 15. des auf den Vertragsabschluss (Kaufvertrag, Schenkungsvertrag etc.) zweitfolgenden Monats beim Finanzamt anzuzeigen. Die Abgabenerklärung für Erwerbsvorgänge ist seit dem 1.1.2013 gem. § 10 Abs. 2 GrEStG elektronisch (Formular Gre 1) über FinanzOnline einzubringen. **Die Abwicklung kann ausschließlich und zwingend nur über einen Notar oder Rechtsanwalt (Parteienvertreter) erfolgen**, der auch dazu befugt ist, die Abgabenschuld in Selbstberechnung für die Vorlage der Abgabenerklärung zu ermitteln. Zur Anzeige ist sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber verpflichtet! Eine Kopie der Vertragsdokumente (Kaufvertrag und dazugehörige KGVM-Dokumente) ist der Abgabenerklärung anzuschließen.

Siehe dazu auch: *Grunderwerbsteuergesetz 1987*
Dabei ist zu beachten, dass „ortsfeste Außenanlagen“ (Terrassen, Loggia, Pool, Gartenwege, Einfriedungen, usw.) und „Kulturen“ (Bepflanzungen, Rasenanlagen, Gemüsebeete, Hochbeete usw.) nicht der Grunderwerbssteuer unterliegen. Im Kaufvertrag macht es daher Sinn den Gesamtkaufpreis nachvollziehbar auf Gebäude, ortsfeste Anlagen und Kulturen aufzuteilen. Nachvollziehbar bedeutet hier: entweder mit konkreten Rechnungen belegbar oder durch ein Sachverständigengutachten eines dafür zugelassenen Schätzgutachters belegt.
Siehe dazu auch: "*Berufungsentscheidung - Steuer (Referent) UFSW, GZ RV/3452-W/08 vom 22. September 2010*"

Immobilienertragssteuer:

Seit dem 1. April 2012 unterliegen grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht (die frühere Spekulationsfrist von grundsätzlich zehn Jahren, im Volksmund oft fälschlicherweise auch als Spekulationssteuer bezeichnet wurde zu diesem Termin abgeschafft.

Als Grundstücke gelten

- Grund und Boden,
- Gebäude (auch auf fremden z. B. gepachteten Grund) und
- grundstücksgleiche Rechte (z. B. Baurechte).

Siehe dazu auch das: *Immobiliensteuergesetz*

In Bezug auf unsere Gartenanlage sind zwei Punkte anzumerken, die (**wo zutreffend!**) die **Immobilienertragssteuer**, mit einem Steuersatz von typisch 30 % auf den Veräußerungserlös etwas milder ausfallen lassen kann.

1.) Für "Alt-Grundstücke", das sind die meisten **vor dem 31. März 2002** angeschafften Grundstücke (bzw. Gebäude darauf), ist normalerweise nur eine moderate Einkommensteuer von 3,5 Prozent des Veräußerungserlöses anfällt. Dies entspricht der Steuerbelastung der Käuferin/des Käufers mit Grunderwerbsteuer.

2.) Von der Besteuerung ausgenommen bleiben weiterhin insbesondere der Hauptwohnsitz der Veräußererin/des Veräußerers (für Kleingärten nicht anwendbar) **sowie selbst hergestellte Gebäude** (= Herstellerbefreiung, § 30 EstG 1988) und damit alle als „**Erst-Pächter**“ registrierten und am Dokument 116 (Steuer-Information, Seite 2) ausdrücklich so bestätigten Pächter**.**

Wichtiger Hinweis! Die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer für den Verkäufer und der Immobilienertragssteuer für den Verkäufer erfordert einen Notar oder Rechtsanwalt. Der Kleingartenverein Münichholz rät den beiden Vertragsparteien, diese Vorgänge gemeinsam (zum gleichen Termin) über ein und den gleichen Rechtsvertreter abzuwickeln.

Datenstand: siehe Fußzeile

Ergänzender Hinweis: Unsere Homepage enthält zu jedem der drei oben genannten Sachthemen einen gleich lautenden „Beitrag“, der den jeweils aktuellen Informationsstand der Vereinsleitung zeigt und außerdem weiterführende Links zu den Gesetzestexten, Formularen der Behörde, Berufungsentscheidungen und zu ergänzenden Informationen enthält.

Der jeweils aktuelle Stand steht außerdem auf unserer Homepage für den Download zur Verfügung.