

# NEWS

## 9/2016

# Änderungen im Bereich der Steuer auf den Erwerb von unbeweglichen Sachen



Jana Kotíková  
daňový poradce

Am 5. August 2016 wurde das Gesetz Nr. 254/2016 Slg., zur Änderung der gesetzlichen Maßnahme des Senats Nr. 340/2013 Slg., über die Steuer auf den Erwerb von unbeweglichen Sachen, in der Gesetzessammlung veröffentlicht. Diese Novelle erlangt am **1. November 2016** Wirksamkeit. Nachstehend finden Sie einen Überblick über die wichtigsten Änderungen, die die Novelle mit sich bringt.

### Steuerschuldner bei der Steuer auf den Erwerb von unbeweglichen Sachen

Die Novelle der gesetzlichen Maßnahme setzt fest, dass Steuerschuldner bei der Steuer auf den Erwerb von unbeweglichen Sachen **ausschließlich der Erwerber** des Eigentumsrechtes an der unbeweglichen Sache ist. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls die Bürgschaft der anderen Vertragspartei für die Zahlung dieser Steuer aufgehoben.

Die novellierte Fassung der gesetzlichen Maßnahme findet erst auf Steuerschulden, die frühestens am Tag des Wirksamwerdens der Novelle entstehen, Anwendung. Der maßgebliche Zeitpunkt für die Anwendung der neuen Regelung ist somit der Zeitpunkt, an dem **der Erwerb des Eigentumsrechtes** an der unbeweglichen Sache **wirksam wird**, was meistens der Tag der Stellung des Antrags auf Eintragung in das Liegenschaftskataster ist. Die neue Regelung ist im Text von neu abgeschlossenen Verträgen – nicht nur Kauf- oder Tauschverträgen, sondern auch z.B. Verwahrungsverträgen oder Vorverträgen – zu berücksichtigen.

### Weitere Änderungen

- Neu unterliegt der Steuer auf den Erwerb von unbeweglichen Sachen eine **Verlängerung** der Zeit, für die ein **Bau-recht** bestellt wurde.
- Neu unterliegt der Steuer nicht mehr der Erwerb derjenigen Teile der **Verteilungsnetze**, die nicht als Gebäude gemäß dem Katastergesetz gelten (z.B. Erwerb von Wasser- und Abwasserleitungen).
- Die Regeln für die Berechnung der Steuer auf den Erwerb von unbeweglichen Sachen werden beim **Tausch von unbeweglichen Sachen** geändert.
- **Neue Bauten und Einheiten** werden weiterhin bei dem ersten entgeltlichen Erwerb von der Steuer befreit, neu wird sich jedoch diese Befreiung nur auf Immobilien, die tatsächlich fertiggestellt sind oder genutzt werden, nicht auf im Bau befindliche Immobilien, erstrecken.

### Empfehlung

Wir empfehlen Ihnen, Transaktionen zu prüfen, die bereits früher vertraglich geregelt wurden, jedoch erst nach dem 1. November 2016 wirksam werden, wann die neue Regelung in Kraft tritt. Bei Unklarheiten helfen wir Ihnen gerne jederzeit, Ihre Situation zu analysieren und rechtlich zu behandeln. Vergessen Sie bitte nicht, die neue Regelung in den neu abgeschlossenen Verträgen zu berücksichtigen.

*Hinweis: Die vorstehend aufgeführten Angaben haben lediglich allgemeinen informativen Charakter und stellen keine komplexe erschöpfende Erörterung der jeweiligen Themen dar. Ihr Zweck ist es lediglich, auf die wichtigsten Punkte der Novellierungen und Änderungen hinzuweisen. Jedwede Schadenersatzansprüche für aufgrund dieser Ausführungen unternommene Schritte sind ausgeschlossen. Die Verwendung der in diesem Text erhaltenen Informationen erfolgt nur auf eigene Gefahr und Verantwortung. Verwenden Sie, bitte, die Informationen in diesem Material nie als Grundlage für Ihre Entscheidungen, nehmen Sie die professionellen Dienstleistungen unserer qualifizierten Spezialisten in Anspruch.*



Václavské nám. 40  
110 00 Praha 1  
www.alferypartner.com

Fax: +420 221 111 788  
Tel.: +420 221 111 777  
E-mail: info@alferypartner.com