

**gbv****Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband**

I, Bösendorferstraße 7/II, 1010 Wien, Telefon 0 222/65 58 24-29-0\*, Telegramm-Adr.: Gebaverband

An das  
 Präsidium des Nationalrates  
 Parlament  
 1010 Wien

Wien, 1987 04 07  
 Ö/Ze

BUNDES GESETZENTWURF
ZL <u>AK</u> GE '87
Datum: 7. APR. 1987
Verteilt 10. APR. 1987 <u>Kopie</u>

Betrifft:  
Grunderwerbsteuergesetz 1987

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Einladung des Bundesministeriums für Finanzen vom 3. März 1987, GZ 10 0202/5-IV/10/87/1, haben wir zu dem Entwurf eines Grunderwerbsteuergesetzes 1987 fristgerecht eine Stellungnahme abgegeben.

Wir erlauben uns, beiliegend 22 Exemplare dieser Stellungnahme vorzulegen und zeichnen

mit vorzüglicher Hochachtung  
 ÖSTERREICHISCHER VERBAND  
 GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN –  
 REVISIONSVERBAND

Alminw

22 Beilagen

Grunderwerbsteuergesetz 1987

## STELLUNGNAHME

Der vorliegende Entwurf ist von der Tendenz zu einer Bereinigung der unübersichtlichen Rechtsmaterie bei der Besteuerung des Grundstücksverkehrs grundsätzlich zu begrüßen. Die vorgeschlagene Neuregelung trifft jedoch insbesondere hinsichtlich der Höhe des Steuersatzes und der Bemessungsgrundlage die Wohnungswirtschaft und damit die Wohnungsbewerber. Inwieweit durch den Entwurf dem durchaus verständlichen Wunsch nach aufkommensneutraler Bemessung Rechnung getragen wird, kann mangels diesbezüglicher Unterlagen nicht beurteilt werden. Es liegen aber Erfahrungen aus der Bundesrepublik Deutschland vor, wo seit mehreren Jahren eine ähnliche Rechtsbereinigung – allerdings mit einem nur 2 %igen Steuersatz – stattgefunden hat. Diese zeigen, daß ein möglichst niedriger Steuersatz nicht nur eine erhöhte Mobilität, sondern auch eine verbesserte Steuermoral bewirkt, woraus sich sogar ein erhöhtes Steueraufkommen ergeben hat.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft errichtet fast ausschließlich geförderte Wohnbauten. Die sich aus der vorgeschlagenen Neuregelung ergebenden Belastungen für die Mieter mit 4 % des Anschaffungspreises des Grundstückes, insbesondere aber die Belastung der (künftigen) Wohnungseigentümer durch eine "Doppelbesteuerung" des Grundstückspreises (einerseits beim Ankauf durch die gemeinnützige Bauvereinigung, andererseits bei der Weiterveräußerung an die Wohnungseigentumsbewerber) und die Einbeziehung der Baukosten (samt Umsatzsteuer) in die Steuerbemessungsgrundlage

- 2 -

bei der Weiterveräußerung, sind im Bereich des sozialen Wohnbaues unzumutbar. Nach den durchgeföhrten Berechnungen würde die Neuregelung zu einer Verteuerung einer durchschnittlichen Eigentumswohnung um etwa S 60.000,-- föhren. Die vorgeschlagene Regelung lässt sich daher mit den grundsätzlichen Zielvorstellungen des geförderten Wohnbaues nicht vereinbaren und würde überdies alle Intentionen zur verstärkten Eigentumsbildung im Sinne des Koalitionsabkommens von vornherein wirtschaftlich unterlaufen. **Es wird daher unbeschadet der weiteren Änderungswünsche nachdrücklich eine Reduktion des Steuersatzes in § 7 Z 2 auf 2 v.H. gefordert.**

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfes wird im folgenden schwerpunktmaßig Stellung genommen und auch entsprechende Formulierungsvorschläge für eine Abänderung des Entwurfes vorgelegt:

1. Ankauf eines Grundstückes durch eine gemeinnützige Bauvereinigung

Gemeinnützige Bauvereinigungen kaufen Grundstücke im Rahmen ihres ordnungsgemäßen Geschäftskreises gemäß § 7 Abs 1 bis 3 WGG grundsätzlich nur zu dem Zweck an, um auf diesen Wohnungen bzw. sonstige Räumlichkeiten zu errichten, die in den Rechtsformen Miete, Nutzung, Eigentum oder Wohnungseigentum überlassen werden. Es ist daher nicht einzusehen, warum solche Grundstückskäufe schlechter gestellt werden sollen als die in § 4 Abs 2 Z 2 vorgesehene Regelung bezüglich land- und fortwirtschaftlicher Grundstücke. Es wird daher vorgeschlagen, auch hier bei der Steuerbemessung vom Wert des Grundstückes (Einheitswert) auszugehen und den Entwurf im Sinne des Punktes 1. der Beilage abzuändern.

2. "Doppelbesteuerung" des Grundstückspreises bei Wohnungseigentum

Wie bereits oben ausgeführt, wird nach dem Entwurf sowohl der Ankauf des Grundstückes durch die gemeinnützige Bauvereinigung zum Zwecke der Verbauung, als auch der vom Wohnungseigentumsbewerber zu leistende Grundstückskostenanteil besteuert. Damit wird der Anschaffungspreis unbeschadet

- 3 -

von zulässigen Überwälzungen von Finanzierungskosten bzw. Aufwertungen im Sinne des § 13 Abs 2 WGG zum Zwecke der Erzielung des Wiederbeschaffungswertes quasi doppelt besteuert. Zur Beseitigung dieser dem umsatzsteuerlichen System widersprechenden Regelung ist zu fordern, den bereits einmal besteuerten Teil (Anschaffungskosten) des endgültigen Grundstückspreises bei der Weiterveräußerung zu entlasten. Dies könnte durch eine Anrechnung der bezahlten Grunderwerbsteuer oder durch Herausnahme aus dem Wert der Gegenleistung erfolgen.

### 3. Besteuerung geförderter Darlehen

Bei öffentlich geförderten Objekten erscheint die Regelung der Einbeziehung des Gebäudewertes in die Steuerbemessungsgrundlage - abgesehen davon, daß im Gebäudewert durch die Umsatzsteuer bereits eine Verkehrsteuer enthalten ist - grundsätzlich widersprüchlich. Dies entspricht zwar der geltenden gesetzlichen Regelung, kam aber auf Grund der in den überwiegenden Fällen gewährten Grunderwerbsteuerbefreiung praktisch kaum zum Tragen. Auf Grund der Beseitigung der Befreiungstatbestände käme es aber zu einer Besteuerung auch des durch Darlehen aus öffentlichen Mitteln gewährten oder sonst geförderten Darlehen bzw. Kredite finanzierten Wertes der Gebäude und damit zu einer indirekten Verwässerung des Förderungszweckes (die Förderung kann durch verschiedene Förderungsinstrumente, wie etwa in § 18 Abs 1 WFG 1984 angeführt, durch Annuitäten- und Zinsenzuschüsse oder Bürgschaften erfolgen). Es entspricht auch durchaus dem Bewußtsein der Wohnungskäufer, als Kaufpreis einer Eigentumswohnung nur die zu bezahlenden Eigenmittel (für Grund- und Baukosten) anzusehen. Es wird daher vorgeschlagen, die o.a. Darlehen - wie in der Beilage Punkt 2. dargestellt - aus dem Wert der Gegenleistung herauzunehmen, wodurch die Steuerbemessungsgrundlage auf die geleisteten Eigenmittel und die durch nicht geförderte Darlehen finanzierte Sonderausstattung sinnvoller Weise reduziert würde.

### 4. Rücktritte

Es kommt in der Praxis nicht selten vor, daß Kaufanwärter aus verschiedenen Gründen vom Kaufvertrag zurücktreten.

- 4 -

Die in § 11 Abs 1 Z 1 vorgesehene Frist von zwei Jahren (aber auch jene in Abs 3 Z 1) entspricht der Regelung des Grunderwerbsteuergesetzes 1955. Diese Frist ist historisch aus dem deutschen BGB übernommen und bedürfte zumindest einer Austrifizierung durch Anpassung an die dreijährige Frist des ABGB. Weiters leiten sich Rechtsansprüche über Rückgängigmachung nicht nur aus Vertragsbestimmungen, sondern auch aus diversen konsumentenschutzrechtlichen Regelungen ab, das Konsumentenschutzgesetz hat die Rücktrittsrechte erweitert und unverzichtbar gemacht. Es wird daher die in der Beilage, Punkt 3.a) und b) formulierte Änderung vorgeschlagen.

#### 5. Herabsetzung nach Kostendeckungsprinzip (Endabrechnung)

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind verpflichtet, die Preise für die Überlassung nach dem Kostendeckungsprinzip im Sinne des § 13 WGG zu kalkulieren. Abweichende Vereinbarungen sind ausdrücklich rechtsunwirksam. Weitere Rechtsunwirksamkeitsvorschriften bezüglich einer Preisminderung auf Grund geringerer Kosten lt. Endabrechnung sind auch im WEG 1975 (§ 24) etc. enthalten. Hinsichtlich der in der Bestimmung über die Herabsetzung enthaltenen Frist von zwei Jahren, wird auf die Ausführungen in Punkt 4. verwiesen und daher die in der Beilage, Punkt 3.c) enthaltene Änderung vorgeschlagen.

#### 6. Übergangsbestimmungen

Die im Entwurf vorgesehene streng stichtagsbezogene Regelung hätte zur Folge, daß für die bedingt steuerbefreiten Erwerbsvorgänge im Sinne des § 4 Abs 2 GrEStG 1955 unter Berücksichtigung der Achtjahresfrist, der Bemessungsverjährung und allfälliger Verfahren eine endgültige Bereinigung erst jenseits der Jahrtausendgrenze zu erwarten ist. Ziel einer einschneidenden Neuregelung im Sinne des vorliegenden Entwurfes sollte eine Rechtssicherheit für die Steuerpflichtigen, aber auch eine Entlastung der vollziehenden Behörden sein. Geht man davon aus, daß Anlaß für die Neuregelung die Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 10.12.1986, G 167,173,186-237/86, war, wird eine Beseitigung der bedingten

- 5 -

Steuerbefreiung durch Nichtanwendung der Regelung des § 4 Abs 2 GrEStG 1955 für vor diesem Zeitpunkt verwirklichte Erwerbsvorgänge vorgeschlagen. Damit könnte nicht nur eine schrittweise Senkung des Verwaltungsaufwandes - wie in den Erläuterungen des Entwurfes erwartet wird - sondern eine schlagartige Vereinfachung bzw. Entlastung erreicht werden. Für Erwerbsvorgänge nach dem Zeitpunkt der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes (es könnte auch an den Zeitpunkt der Kundmachung des Bundesgesetzesblattes angeknüpft werden) bis zum Inkrafttreten der Neuregelung könnte zum Ausschluß von Spekulationskäufen die bedingte Befreiung (allenfalls aus verwaltungökonomischen Gründen mit kürzerer Frist) beibehalten werden und bei Nichtverwirklichung des begünstigten Zweckes eine Unterwerfung unter den neuen Steuersatz des Entwurfes vorgesehen werden. Es wird daher die in Punkt 4. der Beilage vorgeschlagene Änderung des Entwurfes angeregt.

Beilage

Beilage

Im Sinne der obigen Ausführungen werden folgende Formulierungsvorschläge zur Änderung des Entwurfes abgegeben:

1. In § 4 Abs 2 sollte folgende neue Z 3 eingefügt werden:  
"3. wenn ein Grundstück von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im Rahmen ihres Geschäftskreises erworben wird,".  
Die bisherige Z 3 sollte die Bezeichnung "Z 4" erhalten.
  
2. In § 5 sollte folgender neuer Abs 4 eingefügt werden:  
"(4) Nicht zur Gegenleistung gehören
  1. Leistungen des Erwerbers bis zur Höhe des anteiligen Wertes eines Grundstückes, der innerhalb der letzten 10 Jahre einer Besteuerung gemäß § 4 Abs 2 Z 3 zugrunde gelegen ist,
  2. Leistungen, die der Erwerber eines Grundstückes zur Abstattung eines aus öffentlichen Mitteln gewährten oder auf Grund eines Bundes- oder Landesgesetzes sonst geförderten Darlehens (Kredites) übernimmt."Der bisherige Abs 4 sollte die Bezeichnung "Abs 5" erhalten.
  
3. a) In § 11 Abs 1 Z 1 sollte die Zahl "zwei" durch die Zahl "drei" ersetzt werden.  
b) In der Z 2 sollte der Nebensatz "..., weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt werden," entfallen.  
c) Der Abs 3 Z 1 und Z 2 sollte lauten:  
"1. wenn die Herabsetzung innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld oder anlässlich eines innerhalb dieser Frist anhängig gemachten behördlichen Verfahrens stattfindet,  
2. wenn die Herabsetzung (Minderung) auf Grund gesetzlicher Vorschriften vollzogen wird."
  
4. Der § 12 Abs 2 sollte lauten:  
"Auf vor dem 1. Juli 1987 verwirklichte Erwerbsvorgänge, für die die Grunderwerbsteuer noch nicht rechtskräftig festgesetzt worden ist, sind vorbehaltlich der nachfolgenden

- 2 -

Bestimmungen die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehenden gesetzlichen Vorschriften, ausgenommen § 4 Abs 1 Z 7 GrEStG 1955, anzuwenden. Dies gilt insbesondere, wenn der Erwerb von Ersatzgrundstücken (§ 3 Z 6 und Z 7 GrEStG 1955) nach dem 30. Juni 1987 erfolgt. Für vor dem 10. Dezember 1986 verwirklichte Erwerbsvorgänge, für die die Grunderwerbsteuer noch nicht rechtskräftig festgesetzt worden ist, ist § 4 Abs 2 GrEStG 1955 nicht mehr anzuwenden; entsteht für einen nach dem 9. Dezember 1986 und vor dem 1. Juli 1987 verwirklichten, bedingt steuerbefreiten Erwerbsvorgang die Steuerschuld oder der Erhebungsgrund für die Steuer nach dem 30. Juni 1987, ist an Stelle des § 14 GrEStG 1955 § 7 dieses Gesetzes anzuwenden."