



ÖSTERREICHISCHE NOTARIATSKAMMER

Wien, am 8. April 1987
GZ. 23/87, E.

An das
Präsidium des Nationalrates

Parlament
1010 W i e n

BUNDT G E S E T Z E N T W U R F
Z: <u>12</u> - G E 9 8 7
Datum: 10. APR. 1987
Verteilt: 10. APR. 1987 <i>gape</i>

H. Wasserbauer

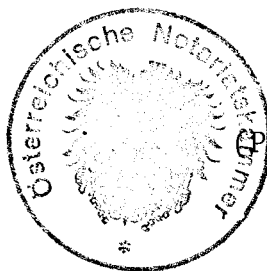
Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes betreffend die Erhebung einer Grunderwerbsteuer (Grunderwerbsteuergesetz 1987); GZ. 10 0202/5-IV/10/87 (3) des Bundesministeriums für Finanzen

Die Österreichische Notariatskammer übersendet in der Anlage 25 Ausfertigungen ihrer Stellungnahme zu obigem Gesetzentwurf.

Der Präsident:

Prof. Dr. Kurt Wagner)

Beilagen





ÖSTERREICHISCHE NOTARIATSKAMMER

Wien, am 8. April 1987
GZ. 23/87, E.

An das
Bundesministerium für Finanzen

Himmelpfortgasse 4
1011 WIEN

Betrifft:

Entwurf eines Bundesgesetzes betreffend die Erhebung
einer Grunderwerbsteuer (Grunderwerbsteuergesetz 1987).
(GZ. 10 0202/5-IV/10/87 (3))

Die Österreichische Notariatskammer dankt für die Übermittlung des Gesetzesentwurfes und begrüßt insbesondere die darin zum Ausdruck kommende Tendenz der verbesserten Rechtssicherheit, der Verwaltungsvereinfachung, des Abbaues nicht mehr vollziehbarer Begünstigungsvorschriften, der Beseitigung langfristiger Haftungen von Verkäufern, des Auslaufens der Erledigungserinnerungsakten und schließlich der Möglichkeit einer Herabsetzung des Steuersatzes in aufkommensneutraler Form.

Zu bedauern ist, daß offenbar unter dem Zeitdruck der Fristsetzung durch den Verfassungsgerichtshof nicht der Weg einer durchgreifenden gesetzlichen Neuregelung gewählt werden konnte. Es hätte sich nämlich bei geringerem Zeitdruck durchaus die Chance geboten, das gesamte Gesetz zu überarbeiten und unter Berück-

- 2 -

sichtigung der Lehre und Rechtsprechung zum bestehenden Gesetz zu einer einwandfrei verfassungskonformen und nachvollziehbar aufkommensneutralen Lösung zu kommen.

Im folgenden liegt der Schwerpunkt der Stellungnahme auf den textlichen Änderungen gegenüber dem bisherigen Gesetzeswortlaut. Soweit der bisherige Text unverändert in den neuen Entwurf übernommen wurde, werden einige Änderungswünsche vorgebracht, die sich aus der Praxis aufdrängen.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfes wird ausgeführt:

Zu § 2 Abs.3

Der Begriff der wirtschaftlichen Einheit hat in der Praxis zu erheblichen Auslegungsschwierigkeiten geführt. Grunderwerbsteuerlich wurde die wirtschaftliche Einheit meist so erfaßt, daß der in einem Einheitswertbescheid erfaßte Liegenschaftsbesitz als wirtschaftliche Einheit herangezogen wurde. Dies wird jedoch den tatsächlichen Gegebenheiten einer wirtschaftlichen Einheit oft nicht gerecht.

Der Klarstellungsvorschlag geht dahin, nach dem Wort "Einheit" einzuschalten: "(unabhängig davon, ob diese in einem Einheitswertbescheid oder mehreren Einheitswertbescheiden erfaßt ist)".

Zu § 3

a) Eine Bagatellgrenze im Sinne des bisherigen § 3 Abs.1 sollte

- 3 -

aus verwaltungsökonomischen Gründen beibehalten werden. Es wäre zweckmäßig, die Freigrenze in Anpassung an § 13 LiegTeilG mit S 7.500.-- vorzusehen. Der dadurch eintretende Steuerausfall ist sicher geringer als die dadurch erzielbaren Einsparungen.

- b) Die Ziffern 4. und 5. des bisherigen § 3 sollten beibehalten werden. Die Anzahl der Ehepakte mit Vereinbarung einer Gütergemeinschaft ist zweifelsfrei in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen, doch liegt dies vornehmlich in den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen begründet. Immer mehr Landwirte gehen einem Nebenerwerb oder Zuerwerb nach, um die erforderlichen Investitionen finanzieren zu können und sind daher darauf angewiesen, daß der andere Eheteil die Betriebsführung der Landwirtschaft übernimmt. Durch die Berufstätigkeit eines Ehetheiles außerhalb der Landwirtschaft wird die früher übliche Form der Gütergemeinschaft häufig nicht mehr gewählt. Die Gütergemeinschaft ist dem Gesamthandeigentum des deutschen Rechtes nachgebildet und verleiht eine bürgerliche Eintragung, in der auf die Ehepakte Bezug genommen ist, der Gütergemeinschaft die dingliche Wirkung. Dabei bedarf es nach Lehre und Rechtsprechung grundsätzlich keiner Eintragung von Miteigentumsanteilen. Die Judikatur versteht das Eigentum der in allgemeiner Gütergemeinschaft lebenden Ehegatten als "Miteigentum ohne Bruchteile". Es wurde daher aus gutem Grunde mit Rücksicht auf das Gesamthandeigentum der Grundstückserwerb bei Begründung oder Bestand der ehelichen Gütergemeinschaft von der Besteuerung ausgenommen. Die sich aus dem Gesamthandeigentum

- 4 -

ergebenden Bewertungsprobleme würden bei Streichung der erwähnten Bestimmungen die angestrebte Verwaltungsökonomie nicht fördern.

- c) Die bisherige Befreiung des Ersatzerwerbes nach Enteignung laut bisherigem § 3 Z.6 wäre zu belassen, wenn nicht sichergestellt ist, daß künftig die Kosten einer Ersatzanschaffung bei der Enteignungsentschädigung berücksichtigt werden. Der Eingriff in das Eigentumsrecht durch die Enteignung ist im öffentlichen Interesse notwendig, soll aber nicht noch durch Grunderwerbsteuerpflicht für die Ersatzanschaffung verschärft werden. Aus gleichartigen Erwägungen wäre der bisherige § 3 Z. 7 zu belassen. Beide Bestimmungen sind eher unproblematisch, da sie keinen erheblichen Verwaltungsaufwand verursachen. Sie sind auch wirtschaftlich gerechtfertigt, da es sich um die Besserstellung von Steuerpflichtigen in Ausnahmesituationen handelt. Wenn es heute zu Enteignungen kommt, so überwiegend im Bereich von Kraftwerksbauten und Autobahnbauten. In den meisten Fällen betreffen derartige Maßnahmen landwirtschaftlichen Besitz, der in seiner Existenzfähigkeit schwer beeinträchtigt werden kann. Die Möglichkeit, künftige Grundkäufe im Wege einer Besitzaufstockung von der Steuer befreit zu erhalten, fällt ebenfalls weg. Damit wird dem von der Enteignung Betroffenen, in vielen Fällen wirtschaftlich ohnehin schwachen Grundbesitzern, neben dem Opfer für die Öffentlichkeit auch noch eine Steuer auferlegt, wenn er die wirtschaftlichen Folgen des Zwangseingriffs durch Ersatzanschaffungen mildern will. Damit dem Steuersatz von 4 % voraussichtlich ein Mehrertrag

- 5 -

gegenüber dem bisherigen Zustand erwartet werden kann, dürften auch fiskalische Gründe gegen die Aufrechterhaltung dieser Befreiungsbestimmungen nicht bestehen.

- d) Im neuen § 3 Abs. 1 Z. 2 wäre die höchstgerichtliche Judikatur im Gesetz zu berücksichtigen, und zwar in der Weise, daß auch Pflichtteilsberechtigte bei Grundstückszuweisungen zur Pflichtteilsabfertigung und Quotenlegatäre bei der Teilung von vermachten Grundstücken keiner Grunderwerbsteuerepflicht unterliegen. Berücksichtigt man die obigen Argumente hinsichtlich der Gütergemeinschaft, müßte auch der zweite Satz der Ziffer 3 des bisherigen § 3 wieder in das Gesetz aufgenommen werden. - Die bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes läßt die Befreiung nur gelten, wenn die Teilung vor der Einantwortung geschieht. Die Ableitung dieser Rechtsansicht erfolgt aus dem Wort "Nachlasses". Da gesetzliche Regelungen die Erbteilung auch nach der Einantwortung zulassen (z.B. § 170 AuBStrG, § 15 AnerbG) wäre eine Ausnahme von der Besteuerung auch nach der Einantwortung zur Erreichung einer Gesetzeskonformität zuzulassen.
- e) Zur Bestimmung des § 3 Abs. 1 Z. 3 sollte folgendes erwogen werden: Ziel dieser Befreiungsbestimmung ist offenbar die Befreiung von Erwerbsvorgängen im Sinne des I. Hauptstückes des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951. Es ist jedoch zu beachten, daß nach dem II. Hauptstück dieses Gesetzes "Anstelle eines Zusammenlegungsverfahrens..." ein Flurbereinigerungsverfahren durchgeführt werden kann. Man kann daher mit Sicherheit erwarten, daß bei Verweigerung der Grunderwerbsteuerbefreiung in Flurbereinigungs-

- 6 -

fällen der Verfassungsgerichtshof mit der unterschiedlichen Behandlung von Zusammenlegung und Flurbereinigung als sachlich nicht gerechtfertigter Differenzierung und Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes befaßt wird. Wenn aber künftig nur mehr Zusammenlegungsverfahren im engeren Sinn und nicht Flurbereinigungen durch Agrarverfahren und Verträge begünstigt bleiben, wird seitens der Interessenvertretung der Landwirte der Wunsch bestehen, vom Verwaltungsaufwand her wesentlich zeitraubendere und schwierigere Zusammenlegungsverfahren statt Flurbereinigungsverfahren durchzuführen, womit im Bereich der Agrarbehörden ein erhöhter Verwaltungsaufwand eintritt und der Abbau einer Begünstigung im Ergebnis ins Leere geht. Bis zu einer endgültigen Lösung der aufgeworfenen Fragen, die allenfalls unter Einbeziehung des "Grünen Planes" gefunden werden könnte, muß als notwendige Klarstellung die Formulierung der erwähnten Gesetzesbestimmung empfohlen werden, wie folgt: "3. der Erwerb eines Grundstückes im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens nach dem I.Hauptstück des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951,".

Zu § 4 Abs. 2

- a) Hiezu wird vorgeschlagen, Abs. 2 Z. 1 neu zu fassen, wie folgt: "soweit der Wert der Gegenleistung nicht ermittelbar ist,". Wenn nämlich eine Gegenleistung nicht vorhanden ist, liegt der Ausnahmetatbestand des § 3 Abs. 1 Z. 1 vor.
- b) Im § 4 Abs. 2 Z. 2 zählt das Pflegekind nicht mehr zum begünstigten Personenkreis. Im Bereich der Land-

- 7 -

wirtschaft fehlt oft ein familieneigener Hofübernehmer. Bisher war es bei auslaufenden Höfen möglich, im Wege eines Siedlungsverfahrens die Befreiung von der Grunderwerbsteuer zu erreichen und weiters auch durch familiäre Bedingungen ein Pflegekind zur Übernahme der Landwirtschaft der Pflegeeltern zu bewegen. Bei den nach wie vor anhaltenden Abwanderungstendenzen aus der Landwirtschaft erscheint es im Sinne der Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft dringend geboten, Pflegekinder steuerlich nicht schlechter als bisher zu stellen.

Bedeutende Schwierigkeiten in der Praxis bringt der sogenannte Wohnungswert bei Landwirtschaften. Die Verwaltungsübung ermittelt die gesamte Gegenleistung und spaltet sodann im Wege einer Proportionsrechnung dieselbe auf die Landwirtschaft und den Wohnungswert auf. Es wird sodann auf Grund dieser Proportion der Wohnungswert nach der anteiligen Gegenleistung und nur die übrige Landwirtschaft nach dem Einheitswert besteuert. Bei kleinen und minderwertigen Landwirtschaften übersteigt der Wohnungswert den Einheitswert der Landwirtschaft oft um ein Vielfaches. Ist der Besitz noch dazu hoch verschuldet, kommt es auf Grund der Proportion zu unverhältnismäßig hohen Grunderwerbsteuern für den Wohnungswert. Im Interesse der Vermeidung von Härten und auch zur Erreichung einer Verwaltungsökonomie wird vorgeschlagen, am Ende des bisherigen Textes der Z. 2 einzuschalten: "ungeachtet dessen, ob der Wert auch mit einem Wohnungswert (§ 33 BewG) erfaßt ist,".

- 8 -

- c) Wenn die Befreiungsbestimmungen der §§ 5, 6 des bisherigen Gesetzes wegfallen, sollte sichergestellt werden, daß derartige Erwerbsvorgänge unter § 4 Abs. 2 des neuen Gesetzes fallen, da die Ermittlung des Wertes einer Gegenleistung auf enorme Schwierigkeiten stößt, die Bilanzen den Erwerbsvorgängen oft weit nachhängen und der Einheitswert der Besteuerung unter den geänderten Rechtsverhältnissen am besten gerecht wird.
- d) Aus den Gesetzesmaterialien geht nicht hervor, aus welchen Gründen der bisherige § 13 nicht in das Gesetz übernommen wurde. In der Praxis hat jedoch diese Bestimmung durchaus noch ihre Bedeutung. Bei der Übereignung von Teilen einer Liegenschaft liegt der Einheitswert für diese Teilliegenschaft in den meisten Fällen nicht vor, sondern wird erst nach vielen Monaten bescheidmäßig festgesetzt. Hat die Besteuerung nach dem Wert des Grundstückes zu erfolgen, werden von den Urkundenverfassern, oft im Einvernehmen mit den Bewertungsstellen der örtlichen Finanzämter und auf Grund der Unterlagen derselben sogenannte Hilfseinheitswerte ermittelt und den Finanzämtern für Gebühren und Verkehrssteuern als Besteuerungsgrundlage für eine Pauschbesteuerung bekanntgegeben. Fallweise muß zwischen Finanzbehörde und Steuerpflichtigen die Frage geklärt werden, welcher Kaufpreisteilbetrag eines Pauschalkaufpreises auf Liegenschaftsvermögen und welcher Kaufpreisteilbetrag auf verkauftes Inventar entfällt. Dies führt nicht selten zu einer einvernehmlichen Regelung in der Form der Pauschbesteuerung. Die bisherige

Regelung des § 13 sollte daher beibehalten und in den neuen § 4 eingebaut werden.

Zu § 4 Abs. 3

Mit Rücksicht darauf, daß die Tauschverträge nahezu ausschließlich der besseren Gestaltung von Bauland oder der Verbesserung der Agrarstruktur dienen, die diesbezüglichen Befreiungsbestimmungen jedoch wegfallen sollen und volkswirtschaftlich notwendige Bereinigungen aus steuerlichen Gründen nicht mehr stattfinden könnten, wird vorgeschlagen, die entsprechende Bestimmung des Entwurfes zu streichen und dafür im § 4 Abs. 2 eine neue Ziffer mit dem Wortlaut "bei Tauschverträgen, soweit die Tauschobjekte gleichwertig sind," anzufügen.

Zu § 5 Abs. 1 Z. 2

Diese Bestimmung wäre unter Berücksichtigung der Ausführungen zu § 4 Abs. 3 neu zu formulieren, wie folgt: "bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles nach dem Einheitswert zuzüglich einer vereinnahmten zusätzlichen Leistung,".

Zu § 6

Hiezu wird auf die Anmerkungen bei § 2 des Entwurfes verwiesen.

Zu § 7

Der Gesetzgeber hat seinerzeit die Relation zwischen dem Normalsteuersatz und dem begünstigten Steuersatz für ausgewogen erachtet. Diese Überlegungen müßten auch

heute noch Geltung haben und sollte somit der begünstigte Steuersatz zur Erhaltung der Relation auf 1 % herabgesetzt werden. Auf diese Weise kann es auch nicht zu dem Vorwurf einer steuerlichen Benachteiligung von nahen Familienangehörigen gegenüber sonstigen Steuerpflichtigen kommen. Diese Halbierung erscheint umsomehr angebracht, als Veröffentlichungen vorliegen, die trotz der Herabsetzung des Normalsteuersatzes zufolge Wegfalles von Begünstigungsvorschriften steuerliche Mehreinnahmen für den Fiskus aus der neu geregelten Grunderwerbsteuer erwarten.

Hinsichtlich des Pflegekindes wird auf die Ausführung zu § 4 Abs 2 Z 2 verwiesen.

Zu § 9 Z 3a)

Bei dieser Bestimmung fällt auf, daß der Veräußerer für eine Steuer nicht haftet, bei der folgenden lit b) jedoch die Verwendung des Begriffes "die Beteiligten" der Veräußerer auch. Dieser Gegensatz könnte dadurch behoben werden, daß bei der lit b) anstelle der Worte "die Beteiligten" die Worte "diese Unternehmen" gewählt werden. Davon abgesehen wären die entsprechenden Bestimmungen unter Berücksichtigung der jüngsten Veröffentlichungen (Stoll, "Grunderwerbsteuerpflicht bei mittelbarer/wirtschaftlicher/Vereinigung von Anteilen an grundstückbesitzenden Gesellschaften im Konzern", GesRZ 1986, 165-178, und 1987, 15-17) zu prüfen.

Zu § 10 Abs 1

Zur Angleichung an die analogen Bestimmungen des Gebührengesetzes, des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes und des Kapitalverkehrsteuergesetzes wird angeregt, in der vorletzten Zeile vor dem Wort "Abschrift" das Wort "beglaubigter" einzuschalten.

Zu § 10 Abs 2

Der Begriff "mitgewirkt" führt immer wieder zur Frage einer Abgrenzung in der Richtung, wo diese Mitwirkung noch nicht begonnen hat. Einige Fälle sollen hier aufgezeigt sein:

- a) Die bloße Vidimierung einer Abschrift oder Kopie für die Gebührenanzeige einer fremden Urkunde sollte keine Mitwirkung sein.
- b) Das gleiche hätte für die bloße Beglaubigung von Unterschriften auf einer fremden Urkunde zu gelten.
- c) Nicht verständlich wäre es, eine Mitwirkung zu konstruieren, wenn der Notar über einseitigen Parteienauftrag einen Entwurf verfaßt und dieser Entwurf zu keiner Vertragserrichtung in seiner Kanzlei führt.
- d) Wie wäre die Frage zu beurteilen, wenn der Notar eine Privaturkunde verfaßt, diese auch vor ihm unterschrieben wird, jedoch noch vor der Abgabenerklärung die dem Notar erteilte Vollmacht gekündigt wird und die Ausfolgung der Urkunde an einen neuen Machthaber erfolgen muß?

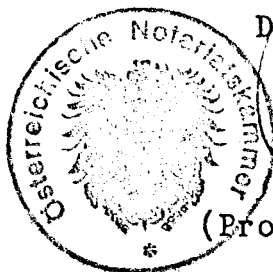
Solche Beispiele ließen sich beliebig fortsetzen. Eine befriedigende Klarstellung wird dann gegeben sein, wenn dieser Absatz formuliert wird, wie folgt:

"Zur Vorlage der Abgabenerklärung sind die im § 9 genannten Personen und die Notare, Rechtsanwälte und sonstigen Personen, soweit sie als Bevollmächtigte beim". Aus dieser Formulierung würde sich auch eindeutig ergeben, daß die bloße Vidimierung oder Unterschriftenbeglaubigung keine Mitwirkung bedeutet.

Die Österreichische Notariatskammer hofft, mit den obigen Erwägungen einen Beitrag zu einer ausgewogenen Gesetzgebung

geleistet zu haben und erklärt sich zu weiteren, dem Bundesministerium für Finanzen wünschenswerten Kontaktnahmen gerne bereit.

Gleichzeitig ergehen 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme an das Präsidium des Nationalrates.



Der Präsident:

(Prof. Dr. Kurt Wagner)