

KAMMER DER
WIRTSCHAFTSTREUHÄNDER

BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ
BMJ
z.H. Herrn Dr. Franz Mohr
Museumstrasse 7
1070 Wien

Unser Zeichen 3415/12/KG

Sachbearbeiter Mag. Goldhahn/CS

Telefon +43 | 1 | 811 73-250

eMail goldhahn@kwt.or.at

Datum 12.10.2012

Stellungnahme zum Entwurf der Grundbuchsgebührennovelle - GGN
(BMJ-Z18.100TP9/0007-I 7/2012)

Sehr geehrter Herr Dr. Mohr,

die Kammer der Wirtschaftstreuhänder dankt für die Einladung zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Gerichtsgebührengesetz, das Gerichtliche Einbringungs-gesetz, das Grunderwerbsteuergesetz und das Gebäude- und Wohnungsregistergesetz geändert werden (Grundbuchsgebührennovelle – GGN).

Stellungnahme:

Artikel 1 - Änderung des Gerichtsgebührengesetzes

Allgemeines

Der vorliegende Entwurf der Grundbuchsgebührennovelle stößt aus mehreren Gründen auf verfas-sungsrechtliche und gesellschaftspolitische Bedenken.

Zunächst ist festzuhalten, dass der VfGH in seiner Entscheidung vom 21.9.2011, G 34/11 u.a., die Be-stimmungen des § 26 Abs 1 und 1a GGG deswegen als unsachlich aufgehoben hat, weil im Fall entgelt-

Schönbrunner Straße 222–228 (U4-Center) · A-1120 Wien
Telefon +43 | 1 | 811 73 · Fax +43 | 1 | 811 73-100 · eMail office@kwt.or.at · www.kwt.or.at

Bankverbindungen: BA-CA 0049-46000/00 · Erste Bank AG 012-03304 · Postsparkasse 1838.848
DVR 459402

licher Erwerbe die Gebühr von der tatsächlichen Gegenleistung, im Fall von unentgeltlichen Grundstückserwerben vom dreifachen Einheitswert zu bemessen war.

Die Koppelung an den Einheitswert, „der mit dem aktuellen Grundstückswert nichts zu tun hat“, war sachlich nicht gerechtfertigt und daher verfassungswidrig. Dem Gesetzgeber wurde eine Reparaturfrist bis 31.12.2012 eingeräumt.

Nunmehr soll bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen nach § 26 Abs 2 GGG die Partei „den Wert des einzutragenden Rechts (Abs 1) eingangs der Eingabe beziffern, die zur Ermittlung des Wertes notwendige Angaben machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität bescheinigen.“

Selbst die Bundesregierung hat sich in ihrer Stellungnahme vor dem VfGH gegen eine solche individuelle Wertermittlung ausgesprochen und diese als „nicht sachgerecht“ bezeichnet. „Eine (freie) Bewertung durch die Parteien des Rechtsgeschäfts oder durch den Antragsteller im Eintragungsverfahren würde diesen jeden Spielraum für eine beliebige Bewertung einräumen und erschiene, gerade im Hinblick auf die Anknüpfung an den Wert der Gegenleistung beim entgeltlichen Erwerb, sachlich fragwürdig. Die Übertragung der Bewertung an einen Sachverständigen würde einen unverhältnismäßigen Kosten- und Verwaltungsaufwand bedeuten.“

Auch der VfGH hat in seinem Erkenntnis die Anknüpfung an Einheitswerte an sich als vernünftiges System bezeichnet, weil es ermöglicht, eine „ad-hoc-Bewertung durch Sachverständige zu vermeiden.“ Sollte der Gesetzgeber dieses System verlassen, dann **„ist es seine Aufgabe, für Ersatzbemessungsgrundlagen zu sorgen, die den verfassungsrechtlichen Anforderungen entsprechen.“** Dabei hat der VfGH bereits vorsorglich in Übereinstimmung mit der Bundesregierung darauf hingewiesen, dass „eine individuelle Wertermittlung durch Sachverständige für Zwecke der Ermittlung der Eintragsgebühr in vielen Fällen unverhältnismäßige Kosten verursachen würde.“

Diese Bedenken werden überdies durch die Regelungen des § 26 Abs 4 und 5 GGG verschärft. Danach ist einerseits eine Ordnungsstrafe von maximal 400 Euro im Fall, dass die "Bezifferung offenkundig nicht den Wertbestimmungen der Abs 1 bis 3 entspricht“, andererseits „der Sachverhalt der Staatsanwaltschaft anzuzeigen“, wenn „eine Partei unrichtige oder unvollständige Angaben [macht], um eine weit unter dem Wert liegende Bemessungsgrundlage oder gar eine gemäß § 26a ermäßigte Bemessungsgrundlage zu erschleichen“.

Dies hätte in der Praxis zwangsweise zur Folge, dass die Parteien in den meisten Fällen einen Immobiliensachverständigen beauftragen müssten, um allfällige Vorwürfe unrichtiger Angaben von sich zu wenden.

Damit kommen aber auch auf Kostenbeamte und Revisoren neue Aufgaben zu, die diesem Personenkreis völlig fremd sind. Da die Kostenbeamten gemäß § 26 Abs 4 GGG darüber hinaus auch selbst den maßgeblichen Wert "nach freier Überzeugung [...] schätzen" können, diese aber nicht über die fachliche Ausbildung verfügen, um im Rahmen des Grundbuchsverfahrens als Immobiliensachverständige tätig zu werden, wäre die Wertermittlung dadurch nicht – wie vom Legalitätsprinzip (Art. 18 B-VG) gefordert –

für die Bürger vorhersehbar und berechenbar, sondern es würde zwangsläufig zu stark fehlerhaften Bewertungen kommen.

Das Verfahren selbst wird – wie auch in den Erläuternden Bemerkungen festgehalten – eine „nicht zu vernachlässigenden Mehrbelastung der Gerichte [...] mit sich bringen“, die nicht auf die Anfangsphase beschränkt sein wird.

Wir weisen auch darauf hin, dass – entgegen den Angaben in den Erläuternden Bemerkungen – wesentliche Mehreinnahmen aufgrund dieses Entwurfes zu erwarten sind, da die Begünstigungen des § 26a GGG äußerst einschränkend formuliert wurden.

Diese Folge steht **diametral zu den Aussagen des VfGH**, der die Festlegung einer Eintragungsgebühr entsprechend dem Kostenäquivalenzprinzip als adäquate Lösung ansieht.

Überdies wurde im Wahrnehmungsbericht des ÖRAK 2010 darauf hingewiesen, dass die österreichische Justiz laut einer Studie des Europarates deutlich über 100 Prozent (111 %) ihres Finanzbedarfs über Gebühren einhebt. Der europäische Durchschnitt dieser Gebühren/Kosten-Relation liege bei 26 %, der Median bei 20 %.

Bei den 36 untersuchten Staaten belegt Österreich damit Platz 1.

Darüber hinaus stellt sich – wie bereits bei der Schenkungssteuer – das Problem, dass gerade bei unentgeltlichen Vorgängen kein Geldfluss vorhanden ist, mit denen die anfallenden Gebühren und Abgaben entrichtet werden können.

Denkt man an den einfachen Fall, dass die Mutter ihrer Tochter das Einfamilienhaus (in dem die Tochter nicht wohnt) schenkt, so wäre in Zukunft, bei einem angenommenen Wert des Hauses von € 500.000,-, eine Eintragungsgebühr von € 5.500,-- zu bezahlen, zusätzlich käme noch die Grunderwerbsteuer (bei einem angenommen Einheitswert von 70.000) von € 4.200,--.

Die Eintragungsgebühr wäre somit höher als die Grunderwerbsteuer, wobei die dafür notwendigen Kosten der Beschaffung der Bemessungsgrundlage, in der Regel ein Sachverständigengutachten, hier noch gar nicht berücksichtigt sind!

Erhöht sich daher einerseits die Bemessungsgrundlage (besonders bei unentgeltlichen Übertragungen innerhalb der Familie) um ein Vielfaches und sind andererseits schwerwiegende Konsequenzen bei nicht richtiger Bezifferung des Verkehrswertes – welcher nur schwer „richtig“ zu ermitteln ist – zu erwarten, ist zu befürchten, dass es zu einer Vielzahl von Grundstücksübertragungen kommt, welche nicht mehr dem Grundbuch angezeigt werden.

Das „außerbücherliche Eigentum“ wird stark an Bedeutung gewinnen. Dadurch wird das "Publizitätsprinzip" als wesentliches Prinzip des Grundbuches, untergraben und damit das Vertrauen der Bürger auf die Richtigkeit desselben gestört werden. Für den Wirtschaftsstandort Österreich treten dadurch neue bürokratische Hemmnisse auf.

Die oben angeführten Probleme der vorgesehenen Änderung der Eintragungsgebühr, die teilweise auch bereits von der Bundesregierung und dem VfGH angesprochen worden sind, sind so weitreichend, dass es nicht verständlich ist, warum nun eine individuelle Bewertung erfolgen soll.

2. Vorschlag für die Einhebung einer festen Eintragungsgebühr

Die Eintragungsgebühr ist eine Abgabe, die für die konkrete Inanspruchnahme einer staatlichen Leistung zu entrichten ist. Da bei den Gerichtsgebühren eine strenge Äquivalenz im Einzelfall in dem Sinn, dass die Gebühr dem bei Gericht verursachten Aufwand entspricht, nicht erforderlich ist, ist es auch denkbar, die Eintragungsgebühr generell nach einem einheitlichen System zu bemessen.

Ein einheitliches System kann eine Festsetzung einer fixen Gebühr sein oder eine Gebühr, die sich an bestimmte, einheitliche Größen richtet. Diese Größe muss nicht der Verkehrswert sein. Auch wenn gegen die Einheitsbewertung an sich Bedenken bestehen, ist eine generelle **Anknüpfung an den Einheitswert in allen Fällen der Eintragung** unseres Erachtens weitestgehend unbedenklich. Um die oben angeführten Probleme (im Detail siehe Ausführungen zu Punkt 3.) gar nicht erst entstehen zu lassen, schlägt der Fachsenat für Steuerrecht der Kammer der Wirtschaftstreuhänder vor, die Eintragungsgebühr für die angesprochenen Fälle (TP 9 C. 1. und 3. GGG) ebenfalls mit einer **festen Gebühr bereits in TP 9** festzulegen.

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass aus parlamentarischen Anfragen (zuletzt vom 16.04.2012) hervorgeht, dass die Einnahmen aus dem Titel „Grundbuch und Sonstiges“ bei rd. 460 Mio € liegen. Dem stehen rd. 170.000 Eintragungsfälle (vgl. VfGH 34//11) gegenüber. Dies entspräche rd. € 2.700,--/Eintragungsfall, wobei zu berücksichtigen ist, dass nicht alle Eintragungen im Grundbuch Eigentumsübertragungen betreffen, sodass für den hier relevanten Teil wahrscheinlich die Hälfte, d.h. **€ 1.350,--/Eintragung** an Einnahmen erzielt worden sind. Geht man dabei von einer Kostenäquivalenz aus, wäre das die anzusetzende Eintragungsgebühr.

In einem neuen System könnte es unser Erachtens aber sehr wohl mit dem Wert des einzutragenden Rechts steigende Gebühren geben, weil mit höheren Werten auch in der Regel ein höherer Aufwand verbunden ist.

Um Kleinstübertragungen (z.B. Abteilungen) nicht zu behindern, sollte für diese eine sehr kleine Gebühr zur Anwendung kommen oder ein Freibetrag bzw. eine Freigrenze eingeführt werden.

Um dem Prinzip der Kostenäquivalenz Rechnung zu tragen, sollte auch für die Eintragung von Pfandrechten (TP 9 C. 4., 5. und 6.) eine feste Gebühr festgesetzt werden.

Als eine **weitere Alternative** schlagen wir die Beibehaltung der gemeinsamen Abfuhr von Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr vor.

Die Einhebung sollte auch in Zukunft mittels einer Überweisung – als Zuschlag zur Grunderwerbsteuer – bspw. 1,1% - erfolgen.

Damit wäre die Einhebungsform im Vergleich zum Gesetzesentwurf wesentlich einfacher und könnte man dadurch sehr einfach bei der bisher bestehenden Koppelung der Grunderwerbsteuer mit der Eintragungsgebühr bleiben und die mit dem Entwurf verbundenen wesentlichen Kostenerhöhungen sowohl in der Verwaltung als auch bei den beratenden Berufen und bei den Parteien hintanhalten.

Der entsprechende Betrag könnte in der Folge aus den gemeinsamen Einnahmen an die Justiz überwiesen werden.

3. Eingehen auf die konkreten Bestimmungen der Gesetzesnovelle

Sollte der Gesetzgeber entgegen unseren Bedenken an der im Entwurf vorgesehenen Regelung grundsätzlich festhalten, so bringen wir zu den einzelnen Punkten Folgendes vor:

Zu Z 1.

Die Regelung des § 1 Abs 2 soll dahingehend geändert werden, dass „Die Gebühren so zu bemessen sind, dass sie die Kosten decken.“

Damit ist klargestellt, das auch die angesprochenen Wartungs-, Sicherungs- und Weiterentwicklungskosten zu ersetzen sind; die Wortfolge „wenigstens die laufenden Kosten“ ist in der vorgeschlagenen Fassung nicht mehr notwendig, weil die Kosten zur Gänze abgedeckt sind.

Zu Z 4.

§ 26 Abs 1 GGG

Danach soll die Eintragungsgebühr vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts berechnet werden. Dieser Wert wird ex lege definiert: „Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre“. Mit dieser Definition ist offensichtlich der gemeine Wert nach § 10 Abs 2 BewG gemeint. Will somit der Gesetzgeber im § 26 Abs 1 GGG aber keine neue Wertkategorie schaffen, dann liegt es nahe, auch aus Überlegungen betreffend Einheit der Steuerrechtsordnung und damit auch aus verwaltungsökonomischen Gründen, auch in § 26 GGG explizit an den Wortlaut des BewG anzuknüpfen:

„Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr **nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes** bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. **Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.**“ **Als persönliche Verhältnisse sind auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind. Dies gilt insbesondere für Verfügungsbeschränkungen, die auf letztwilligen Anordnungen beruhen.**“

Zu § 26 Abs 2 GGG:

Nach Abs 2 leg cit des ME-Entwurfs hat die Partei diesen Wert nach Abs 1 leg cit anzugeben und *durch Vorlage geeigneter Unterlagen* zu bescheinigen. Wie schon unter 1. dargestellt wird es dazu in den meisten Fällen notwendig sein, diesen Wert durch Sachverständige individuell ermitteln zu lassen. Da-

durch werden für Zwecke der Ermittlung der Eintragungsgebühr unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht werden.

Will man diese Kosten, die dem Eintragungswerber angelastet werden, in einzelnen Fällen nicht entstehen lassen, muss gewährleistet sein, dass die Partei auch Einsicht in die beim Finanzamt aufliegenden Kaufpreissammelmappen (nach den Bodenwertrichtlinien, AÖF 1972/295) bzw das neu entstehende Gebäude- und Wohnungsregister (wie in den Erläuterungen angeführt) bekommt. Dieses Recht ist gesetzlich abzusichern, damit der Anspruch der jeweiligen Partei auf Einsicht in die jeweilige Kaufpreissammelmappe außer Streit gestellt ist.

Abs 2 leg cit wäre deshalb um folgenden Satz zu erweitern:

„In diesem Zusammenhang steht der Partei das Recht zu, in öffentlich geführte Register, die Werte von Gebäuden und Grundstücken beinhalten, Einsicht zu nehmen und Abschriften (Kopien) anzufertigen. Diese Abschriften unterliegen nicht den Stempelgebühren.“

Zu § 26 Abs 3, letzter Satz GGG:

Nach dem letzten Satz des Abs 3 leg cit sind alle Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen und soweit sie kraft Gesetzes übergehen, der Gegenleistung hinzuzurechnen.

Nach diesem Gesetzeswortlaut werden **sämtliche Grunddienstbarkeiten**, wie Wegerechte, Leitungsrechte etc angesprochen, für welche aber bisher keine Bewertung bzw Wertermittlung erforderlich war, weil sie als dauernde Lasten nach § 5 Abs 2 Z 2 GrEStG bei der Bemessung außer Ansatz geblieben sind. Diese Ausnahme soll auch für das GGG (weiterhin) gelten, was wesentlich zu einer verwaltungsökonomischen Vereinfachung beitragen würde.

Zu § 26 Abs 4 GGG

Die Verhängung einer Ordnungsstrafe durch den Kostenbeamten widerspricht offenkundig Art 6 EMRK, weil diese Entscheidung einem unabhängigen Tribunal vorbehalten ist. (vgl. Europ. GH für Menschenrechte iS Steiner vs. Austria, 17.4.2012, 21539/07, betreffend AMA-Beiträge).

Zu § 26 Abs 5 Satz 1 GGG

Der erste Satz des § 26 Abs 5 GGG erscheint verfehlt:

Die Wortfolge „eine weit unter dem Wert liegende Bemessungsgrundlage“ ist weitgehend unbestimmt. Kann eine Gesetzesvorschrift wegen ihrer weitgehenden inhaltlichen Unbestimmtheit nicht auf ihre Gleichheitskonformität beurteilt werden, verstößt sie jedenfalls auch gegen das Gleichheitsgebot (vgl. zB VfGH 30.6.1993, G 87/91). Weiters liegt ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot iS des Art 18 Abs 1 und 2 B-VG vor. Insbesondere im Bereich der Festsetzung von Abgaben besteht ein besonderes Rechtsschutzbedürfnis für eine exakte gesetzliche Regelung (vgl. zB VfSlg 9.227/1981).

Es wird daher vorgeschlagen, den Wortlaut folgendermaßen zu ändern:

„ um eine mehr als 50% unter dem Verkehrswert gemäß Abs 1 liegende Bemessungsgrundlage oder um mehr als EUR 2.000,- abweichende Gebühr“

Zu § 26 Abs 5 Satz 2 GGG

Es erscheint gesetzestechnisch zumindest eigenartig, dass Folge einer strafgerichtlichen Verurteilung die Erhebung einer erhöhten Gebühren ist. Davon abgesehen hat eine (nicht gedeckelte) Gebührenerhöhung im Ausmaß von 100 % iS der *Engel*-Kriterien (EuGRZ 1976, 221) sowohl abschreckenden (präventiven) als auch repressiven Charakter. Damit stellt sich die Vorschrift als eine strafrechtliche dar, hinsichtlich der wieder Art 6 Abs 1 EMRK anzuwenden ist (vgl insbesondere EGMR 23.11.2006, Große Kammer, 73.053/012, *Jussila*; 16.6.2009, 13.079/03, *Ruotsalainen*; *Grabenwarter* insbesondere in *Korinek/Holoubek*, Art 6 EMRK Rz 28).

Wir schlagen daher vor, den 2ten Satz ersatzlos zu streichen.

Davon abgesehen wird vorgeschlagen, die Bestimmung enger an das Vorbild des § 69 ZPO betreffend Erschleichung der Verfahrenshilfe anzulehnen.

Zu Z 5.**Zu § 26a GGG**

Nach dem gegenwärtigen Entwurf sollen nur Erwerbe innerhalb der engeren Familie zur Fortführung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie zur Befriedigung dringender Wohnbedürfnisse begünstigt werden.

Für die Übertragung von Liegenschaften im Rahmen betrieblicher Reorganisationen würde jedoch immer der Wert des Rechtes, also der gemeine Wert des Grundstücks, als Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

Nach bisheriger Rechtslage waren Grundstücksübertragungen im Rahmen von Umgründungen im Sinne des Umgründungssteuergesetzes auch bei der Grundbuchseintragungsgebühr insofern begünstigt, als die einschlägigen umgründungssteuerlichen Begünstigungsbestimmungen über § 26 GGG Wirkung entfaltet haben und als Bemessungsgrundlage nur der zweifache Einheitswert zur Anwendung gekommen ist. Bei vielen anderen Umstrukturierungen ist im Wesentlichen aufgrund der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH vom 24.2.2005; 2004/16/0200) der dreifache Einheitswert zur Anwendung gekommen.

Die neue Begünstigungsvorschrift des § 26 a GGG berücksichtigt die bisherige Begünstigung nicht, sodass es in allen Fällen von Betriebs- und Umgründungsvorgängen zu einer wesentlichen Erhöhung der Eintragungsgebühr kommt. Ziel dieser Begünstigung sollte sein, unternehmenspolitisch notwendige Umstrukturierungen, bei denen Liegenschaften involviert sind, nicht unnötig zu verteuern und die bisher umstrukturierungsfreundliche Rechtslage auch bei den Gerichtsgebühren fortzuführen. Eine Begünstigung mit einer solchen gesetzgeberischen Zielsetzung sollte verfassungsrechtlich gedeckt sein. Es muss klargestellt sein, dass die Begünstigungen des § 26a für alle unentgeltlichen Vorgänge, d.h. auch für Übertragungen von Todes wegen gelten.

Im Einzelnen ist zu den Begünstigungstatbeständen vorzubringen, dass

Zu § 26a Abs 1 Z 1 a)

Die Beschränkung der Begünstigung von Übertragungen zur Fortführung des Betriebs auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe ist wieder als gleichheits- und damit verfassungswidrig anzusehen, weil auch bei einer Übertragung gewerblich (§ 23 EStG) oder selbständig (§ 22 EStG) genutzter Liegenschaften zu deren weiteren Bewirtschaftung bzw. Betriebstätigkeit die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ident sind wie bei land- und forstwirtschaftlichen bewirtschafteten Liegenschaften.

Darüber hinaus ist auch bei der – unentgeltlichen – Übertragung von Zinshäusern festzuhalten, dass der Eigentümer in der Regel als Unternehmer im Sinne des KonsumentenschutzG anzusehen ist und daher ebenfalls unter diese Begünstigung fallen sollte.

Die Begünstigung des § 26a Abs 1 Z 1 lit a ist somit im Interesse erfolgreicher Unternehmensnachfolge wesentlich auszuweiten. Gegenüber dem Entwurf käme eine an § 3 Abs 1 Z 2 GrEStG angelehnte Begünstigung verfassungskonform in Betracht (siehe dazu unten).

Zu § 26a Abs 1 Z 2

Die derzeit vorliegende Formulierung ist unser Erachtens viel zu eng und wird in den meisten Fällen der Schenkungen von Eltern an Kinder nicht zur Anwendung kommen, weil die Voraussetzung des „bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt...“ praktisch selten zutrifft. Damit wären aber die meisten der derzeit in die Begünstigung fallenden Vorgänge nicht mehr begünstigt. Die Schenkungen innerhalb der Familie sollten aber besonders geschützt werden, weil es gerade hier im Zusammenhang mit Bewertungen besonders große Unsicherheiten gegeben sind und daher für diese Fälle ein einfaches Verfahren notwendig ist.

Im Übrigen sollte der Begünstigtenkreis um die Geschwister, Großeltern und Enkel erweitert werden, weil diese ebenso der „familia suspecta“ zugehörig sind (vgl. § 40 ABGB).

Wir regen daher an, den **Ausnahmekatalog des § 26a Abs 1** folgendermaßen neu zu formulieren:

- „...1. bei Übertragungen im Rahmen der Fortführung eines Betriebes, Teilbetriebes oder Mitunternehmeranteils, wobei auch Grundstücke unter diese Bestimmung fallen, die der Mitunternehmerschaft von einem Mitunternehmer zur Nutzung überlassen sind
2. bei Übertragung einer Liegenschaft zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnern, Lebensgefährten, Eltern und Kindern, Wahl- und Pflegekindern, deren Ehegatten oder eingetragenen Partnern sowie Geschwistern, sowie all deren Nachkommen
3. bei Übertragung von Liegenschaften im Zuge von Umgründungen im Sinne des UGB (Verschmelzung, Umwandlung, Einbringung, Zusammenschluss, Realteilung, Spaltung),
4. wenn alle Anteile einer Gesellschaft vereinigt werden oder alle Anteile einer Gesellschaft übergehen“

Mit dem vorgeschlagenen Gesetzestext würde gesichert sein, dass einerseits im Zuge von Fortführungs- und Reorganisationsmaßnahmen von Betrieben, andererseits aber auch bei Übertragungen innerhalb der Familie – unabhängig von einer Haushaltszugehörigkeit oder dringendem Wohnbedürfnis – diese weiterhin nicht übermäßig mit Gerichtsgebühren belastet werden. Diese Begünstigungen sind uE mit der gegebenen gesetzgeberischen Zielsetzung in Einklang und verfassungsrechtlich gedeckt.

Zu Z 12.

Zu Z 49. und Z 50.

Zu den Übergangsbestimmungen ist festzuhalten, dass der VfGH die Absätze 1 und 1a des § 26 GGG mit Ablauf des 31. Dezember 2012 aufgehoben hat.

Die Übergangsbestimmungen sehen zwar grundsätzlich eine Inkrafttretensbestimmung mit 1.1.2013 vor, doch sehen Z 49. und 50. stark einschränkende Bestimmungen vor.

Z 49. Stellt grundsätzlich auf die Eintragung ab – alle Eintragungen nach dem 31.12.2012 unterliegen, unabhängig vom Datum der Eingabe, den neuen Bewertungsbestimmungen des § 26.

In Z 50. wird noch für die Anwendung des § 26a und § 2 Z 4 bei der Selbstberechnung auf den Fälligkeitszeitpunkt der Grunderwerbsteuer abgestellt.

Da gemäß § 13 GrEStG dieser Fälligkeitszeitpunkt der 15. Tag des auf den Kalendermonat der Selbstberechnung zweitfolgenden Monats ist, wäre der letzte Monat der Übertragungen, in dem die entsprechenden alten Bestimmungen gelten, der Oktober 2012 (Fälligkeitstermin 15. Dezember 2012).

Der zweite Satz, der fiktiv die Fälligkeit auf den 31.12.2012 legt, ist uE kaum anzuwenden, weil dieser voraussetzt, dass die Eintragung bereits 2012 erfolgt ist.

Aufgrund des Abstellens auf die Eintragung im Grundbuch ist die Partei auf das Wohlwollen und die tatsächliche Behandlung ihres Gesuchs abhängig. Es darf nicht sein, dass die effektiven Kosten der Eintragung davon abhängig sind, wann der Beamte den Antrag bearbeitet. Dieses Risiko einer Durchführung der Eintragung erst nach 1.1.2013 darf nicht auf den Rechtsunterworfenen abgewälzt werden.

Unabhängig von der neuen Rechtslage gem. § 2 Z 4 GGG regen wir daher an, die Übergangsbestimmung generell an den Zeitpunkt der Eingabe zu binden.

Im Übrigen könnte die Bestimmung der Z 49. 4 Satz (Anwendung des § 26a bis 30 Juni 2013) auch als allgemeine Begünstigungsbestimmung ausgestaltet werden, nach der der Partei im Falle einer Eingabe vor dem 31.12.2012 ein Wahlrecht zusteht, ob er die alte oder die neue Fassung des GGG zur Anwendung bringen will.

Artikel 2 - Änderung des Gerichtlichen Einbringungsgesetzes

In den Erläuterungen wird davon ausgegangen, dass in der Unbedenklichkeitsbescheinigung die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer angegeben wird. Dazu ist festzustellen, dass § 26 Abs 1 GGG aF, worin solche Angaben angeordnet wurden, eben nicht mehr dem Rechtsbestand angehören wird. Andere Bestimmungen über solche Angaben in der UB – und zwar insbesondere in § 160 BAO – sind nicht erkennbar.

Verfahren

Die Vorschreibung von Gerichtsgebühren stellt kein gerichtliches, sondern ein Verwaltungsverfahren dar, auf das weder die BAO noch das AVG anzuwenden sind. Mangels besonderer gesetzlicher Regelungen sind nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Grundsätze eines geordneten rechtsstaatlichen Verfahrens anzuwenden (vgl zuletzt zB VwGH 8.3.1990, 90/16/0023).

Im Hinblick auf die im Entwurf enthaltene Entkoppelung vom Grunderwerbsteuerverfahren werden der Kostenbeamte und der Revisor bei der Vollziehung des geänderten GGG eine Vielzahl von Verfahrensschritten vorzunehmen haben.

So ist in den Erläuterungen etwa auch eine Nachschau an Ort und Stelle angedacht (letzter Satz der Erläuterungen). Für die Vornahme einer solchen Nachschau besteht aber keinerlei Rechtsgrundlage. (Soweit überblickbar wurden bisher auch keine Außendiensthandlungen zur Bemessung der Eintragungsgebühren vorgenommen.)

Es erscheint daher nunmehr unumgänglich, die bisher trotz der ständigen Hinweise des Verwaltungsgerichtshofes unterbliebene Regelung des Verfahrens zur Erhebung der Gerichtsgebühren endlich vorzunehmen. Solche Regelungen werden im Übrigen auch durch die Neuregelung der Verwaltungsgerichtsbarkeit ab 1.1.2014 erforderlich. Diese Regelungen dienen sowohl der Erleichterung der Tätigkeit der Vollzugsorgane als auch dem Rechtsschutz der Parteien.

Vorstellbar ist dabei eine in das GEG eingefügte Aufzählung derjenigen Bestimmungen der BAO, die sinngemäß auf die Erhebung der Gerichtsgebühren anzuwenden sind.

Wir ersuchen höflich, unsere Vorschläge bzw. Anregungen zu berücksichtigen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Prof. Mag. Dr. Thomas Keppert e.h.
(Vorsitzender
des Fachsenats für Steuerrecht)

Dr. Gerald Klement e.h.
(Kammerdirektor)

Referenten:

Univ.Lektor Mag.Dr.iur. Peter Brauner
Dkfm.Dr. Franz Burkert
Hofrat Dr. Karl-Werner Fellner
Mag.Dr. Martin Jann
MMag.Dr. Ernst Marschner LL.M.
Mag. Christian Mayer
MMag. Michael Petritz LL.M.
Ass.Prof.DI.Mag.DDr. Hermann Peyerl
Mag. Christoph Plott
Mag. Gottfried Maria Sulz
Univ.-Prof.Mag.Dr. Otto Taucher