



ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

An das
Bundesministerium für
Finanzen

Johannesgasse 5
1010 Wien
E-Mail: e-Recht@bmf.gv.at

Wien, am 9. Mai 2018
Zeichen: Schinnagl

Betrifft: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Einkommensteuergesetz 1988, das Körperschaftsteuergesetz 1988, das Umgründungssteuergesetz, das Umsatzsteuergesetz 1994, das Gebührengesetz 1957, das Grunderwerbsteuergesetz 1987, das Versicherungssteuergesetz 1953, das Kraftfahrzeugsteuergesetz 1992, die Bundesabgabenordnung, das Finanzstrafgesetz, das Kontenregister- und Konteneinschauengesetz, das Kapitalabfluss-Meldegesetz, das Gemeinsamer Meldestandard-Gesetz, das Zollrechts-Durchführungsgesetz, das Gesundheits- und Sozialbereichs-Beihilfengesetz, das Sozialministeriumservicegesetz, das Bundesstraßen-Mautgesetz 2002 und das EU-Amtshilfegesetz geändert werden
[Jahressteuergesetz 2018 – JStG 2018]

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband bedankt sich für die Einladung zur Stellungnahme und erstattet dazu zur Wahrung der Interessen seiner Mitglieder nachstehende

Stellungnahme.

1. Abschaffung der Gebühr für Bürgschaftserklärungen im Zusammenhang mit dem Abschluss von Wohnungsmietverträgen

Um sich gegen etwaig zukünftige Zahlungsausfälle abzusichern, machen Vermieter die Bereitschaft zum Abschluss eines Wohnungsmietvertrags mit Mietinteressenten mit geringerem Einkommen oder bei jüngeren Wohnungssuchenden [Auszubildende, Studenten] des Öfteren davon abhängig, dass deren Eltern oder sonstige nahe Angehörige die Bürgschaft für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag übernehmen und als Bürge für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis haften. Während die

Rechtsgeschäftsgebühr für Wohnungsmietverträge zwischenzeitig schon mit dem BGBl I 2017/147 abgeschafft worden ist, und seit 11. November 2017 für Wohnungsmietverträge keine Mietvertragsgebühr eingefordert werden kann, fehlt eine korrespondierende Regelung für Sicherungsgeschäfte im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags. Schriftliche Bürgschaftserklärungen unterlagen weiterhin gemäß § 33 TP 7 GebG der Gebührenpflicht, auch wenn diese im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags abgegeben worden sind.

Wir begrüßen daher ausdrücklich, dass sich der Gesetzgeber nunmehr auch zu dieser Gebührenbefreiung entschlossen hat und die Gebühr für Bürgschaftserklärungen im Zusammenhang mit Miet- oder sonstigen Nutzungsverträgen rückwirkend (beginnend mit 11.11.2017) entfallen soll und somit – im Besonderen, aber nicht nur – junge Menschen in Ausbildung bei Anmietung von Wohnraum von dieser Maßnahme profitieren können.

2. Basis wgg-rechtlich zu ermittelnder Kaufpreis: Bemessung der grundbücherlichen Eintragungsgebühr

Im Regierungsprogramm 2017 – 2022 ist festgehalten, dass langfristig gesehen Eigentum die angestrebte und günstigste Form des Wohnens ist und die Regierungsparteien daher alles unternehmen, dass wieder vermehrt Wohnraum im Eigentum erworben werden kann, da Eigentum ein selbstbestimmtes, abgesichertes Leben ermöglicht.

Bei nachträglicher Begründung von Wohnungseigentum nach den Regeln der §§ 15b ff WGG gibt es gesetzliche Bestimmungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wie der Kaufpreis von einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu ermitteln ist. Diese Bestimmungen sind zwingend vorgeschrieben und von jeder gemeinnützigen Bauvereinigung einzuhalten. Maßgeblich für die Errechnung des Kaufpreises ist § 23 Abs 4c WGG. Bei dem nach den Bestimmungen des WGG zu errechnenden Kaufpreises handelt es sich um den für WGG-Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielenden Preis. Der nach den gesetzlichen Vorgaben zu ermittelnde Fixpreis ist der Kaufpreis, der für die gemeinnützige Bauvereinigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist. Es ist einer GBV kraft Gesetzes nicht erlaubt, eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einem höheren Kaufpreis zu veräußern. Es handelt sich um eine gesetzliche Preisbildungsvorschrift, die den Kaufpreis begrenzt und die von der gemeinnützigen Bauvereinigung einzuhalten ist.

Der [fiktive] Verkehrswert überschreitet den nach den Bestimmungen des WGG zu bildenden Kaufpreis [= „Fixpreis“] sehr oft sehr deutlich.

Zum Schutz des gemeinnützigen Vermögens und zur Verhinderung von Spekulation mit Wohnungen und Geschäftsräumen wurde mit der WGG-Novelle 2016 die Bestimmung des

§ 15g WGG geschaffen. Mit der Bestimmung des § 15g WGG hat der Gesetzgeber eine Regelung geschaffen, die Spekulationen mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum hintanhalten soll; dies insbesondere auch deshalb, weil immer wieder berichtet wurde, dass diese nach den Kriterien des WGG errichteten Wohnungen oftmals von den Erwerbern relativ bald nachher zu höheren Preisen am Wohnungsmarkt angeboten wurden; dies mit der Intention, einen finanziellen Gewinn zu erwirtschaften.

Ziel der Regeln rund um den nachträglichen Eigentumserwerb ist jedoch primär das selbstgenutzte Eigentum, weswegen der Gesetzgeber danach trachtet, spekulative Weiterveräußerungen zu unterbinden. Diese Regelung verpflichtet die gemeinnützige Bauvereinigung auch den „fiktiven“ Verkehrswert im Kaufvertrag anzuführen, obwohl sie als Kaufpreis nur den nach den zwingenden Bestimmungen zu errechnenden Kaufpreis [=Fixpreis] vom bisherigen Mieter und nunmehrigen Käufer verlangen darf.

Dass auch ein Verkehrswert zu errechnen und bekanntzugeben ist, ändert nichts daran, dass als Gegenleistung und Kaufpreis der wgg-rechtliche Fixpreis zu entrichten ist. Der „Verkehrswert“ – besser gesagt die nachträgliche Errichtung eines Differenzbetrags zwischen Verkehrswert und Kaufpreis – würde nur unter Bedingungen – nämlich im Fall der Übertragung des Eigentumsrechts binnen 10 Jahren nach dem [ersten] Kauf – relevant werden, deren Eintritt im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses ungewiss ist. Dieser Differenzbetrag ist aus gesetzlicher Sicht nicht als Kaufpreis anzusehen. Der Gesetzgeber normiert die Differenzzahlung nicht als Ergänzung des Kaufpreises, sondern misst ihm eher eine sich aus dem Gesetz ergebende, pönalisierende Wirkung bei.

Bei Erwerb ist auch eine grundbürgerliche Eintragsgebühr zu leisten. Die wesentlichen Grundsätze für die Bemessung der Eintragsgebühr ergeben sich aus § 26 GGG, der dafür zwei Tatbestände aufstellt. Als Grundregel gilt nach § 26 Abs 1 GGG, dass die Gebühr vom Wert des Rechts zu berechnen ist, wobei dieser durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Abweichend davon regelt § 26 Abs 3 Z 1 GGG, dass es bei einem Kauf im Wesentlichen auf den Kaufpreis ankommt, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen.

Obwohl es sich bei dem nach den Bestimmungen des WGG zu errechnenden Kaufpreises um den für WGG-Objekte **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielenden Preis** handelt, ist der Bundesverwaltungsgerichtshof in den beiden Erkenntnissen BVwG W208 2178846-1 sowie W208 2178843-1 zur Auffassung gelangt, dass für die Ermittlung der Höhe der grundbürgerlichen Eintragsgebühr der Verkehrswert heranzuziehen ist.

Im Sinne des Regierungsprogramms, welches im Eigentum langfristig gesehen die günstigste Form des Wohnens erblickt, wäre es unseres Erachtens begrüßenswert, dass gesetzlich klargestellt wird, dass bei Erwerb einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die durch eine gemeinnützige Bauvereinigung im eigenen Namen nach den wohnungsgemeinnützigen Prinzipien errichtet wurde, nur der im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu erzielende, wgg-rechtlich zu ermittelnde Fixpreis als Kaufpreis als Basis für die Ermittlung der grundbürgerlichen Eintragungsgebühr herangezogen wird.

Damit würde ein weiterer wichtiger Schritt gesetzt werden, der der Bevölkerung den Erwerb ihrer bisher genutzten Mietwohnungen erleichtert und diese auch finanziell entlastet.

Abschließend dankt der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband nochmals für die eingeräumte Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem oben angeführten Gesetzesentwurf.

Hochachtungsvoll

ÖSTERREICHISCHER VERBAND
GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

