



landwirtschaftskammer
österreich

A b s c h r i f t

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs

Schauflergasse 6
1014 Wien
Tel. 01/53441-8570; 8575
Fax: 01/53441-8529
www.lk-oe.at
recht@lk-oe.at

Dr. Anton Reinl
DW: 8572
a.reinl@lk-oe.at
GZ: II/1-0912/Rei-81

Entwurf Bundesgesetz, mit dem das Gerichtsgebührengesetz, das Gerichtliche Einbringungsgesetz, das Grunderwerbsteuergesetz und das Gebäude- und Wohnungsregistergesetz geändert werden (Grundbuchsgebührennovelle – GGN)

Wien, 10. Oktober 2012

Die Landwirtschaftskammer Österreich nimmt zu dem im Betreff genannten Entwurf wie folgt Stellung:

Allgemeine Bemerkungen:

Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 21.9.2011 (G 34, 35/11-10) bei der unentgeltlichen Übertragung die Bezugnahme auf den 3-fachen Einheitswert als Berechnungsbasis für die Grundbucheintragungsgebühr aufgehoben. Die Landwirtschaftskammer Österreich begrüßt grundsätzlich, dass das Bundesministerium für Justiz einen Sanierungsvorschlag vorgelegt hat.

Mit dem vorliegenden Entwurf soll nach Ansicht des Bundesministeriums für Justiz

- eine verfassungskonforme Regelung im Bereich der Eintragungsgebühren getroffen werden.
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Verwaltungslasten für Unternehmer und Bürger verursacht werden.
- für bestimmte Liegenschaftsübertragungen im unmittelbaren persönlichen Nahebereich Erleichterungen geschaffen werden.

Die Landwirtschaftskammer Österreich kann diese berechtigten Intentionen jedoch nur teilweise im vorliegenden Entwurf wiederfinden.

Aufgrund der geplanten massiven Erhöhung der Gebühren bei der unentgeltlichen Übertragung insbesondere im Familienbereich aber auch der drohenden Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Wertermittlung besteht die Gefahr, dass diese Übertragungen zwar vorgenommen werden, jedoch nicht im Grundbuch eingetragen werden. Die drohende Zunahme „außerbücherlichen Eigentums“ stellt das Vertrauen in die Richtigkeit des Grundbuches in Frage und unterwandert das Publizitätsprinzip.

2/4

Der Europarat hat in seiner Studie „European judicial systems, Edition 2010 (data 2008)“ festgestellt, dass der Deckungsgrad bei den Gerichtsgebühren in Österreich bei 110,9 % liegt. Von den 36 untersuchten Staaten nimmt Österreich somit den 1. Platz ein. Der vorliegende Entwurf des Bundesministeriums für Justiz wird zu einer weiteren Erhöhung des Deckungsgrads führen.

Für eine zugebenermaßen in dieser kurzen Zeit nicht mehr bewerkstelligbaren, längerfristig jedoch wohl erforderlichen Neukonzeption der Grundbuchseintragungsgebühren wäre zu überlegen, für entgeltliche wie unentgeltliche Übertragungen von Liegenschaften eine fixe Gebühr, gestaffelt nach Größe und Art der Liegenschaft, festzusetzen. Eine solche Neugestaltung würde auch dem im VfGH-Erkenntnis vom 21.9.2011 erwähnten Prinzip der Kostenäquivalenz entsprechen.

Spezielle Bemerkungen:

Ad § 26:

Für die Berechnung der Eintragungsgebühren sieht der vorliegende Entwurf für alle Übertragungen (mit Ausnahme der in § 26a genannten) den Verkehrswert vor. Obwohl in den Erläuterungen zur Wertermittlung einige dafür „geeignete“ Unterlage beispielhaft aufgezählt werden, wird in der Praxis wohl ein Gutachten eines Immobiliensachverständigen vorzulegen sein.

Wenn schon die Rechtsunterworfenen Abgaben zu leisten haben und diese durch die Umstellung auf Verkehrswerte deutlich erhöht werden, erscheint es unzumutbar, ihnen auch noch die Aufwendungen zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage aufzubürden. Dies umso mehr, als die bisherige Bemessungsgrundlage durch jahrzehntelange Untätigkeit der zuständigen Organe (nach Ansicht des VfGH) unbrauchbar geworden ist. Gleichzeitig besteht aber keinerlei Rechtssicherheit, da der Abgabepflichtige von der „freien Überzeugung“ des zuständigen Beamten abhängig ist.

Die Landwirtschaftskammer Österreich sieht es daher als erforderlich an, dass die Kosten für die Erstellung der „geeigneten“ Unterlagen von der Gebühr abgezogen werden können.

Ad § 26 Abs 2:

Der Entwurf sieht vor, dass der vom Erwerber selbst bekannt zu gebende Verkehrswert durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen ist. Genauere Ausführungen über die Art der „geeigneten“ Unterlagen sind dem Gesetzestext nicht zu entnehmen und die Angemessenheit dieser liegt daher im freien Ermessen des Beamten, was der Vorhersehbarkeit staatlichen Handelns nicht gerade förderlich ist.

Die Landwirtschaftskammer Österreich fordert daher eine taxative verbindliche Auflistung „geeigneter“ Unterlagen im Gesetzestext.

3/4

Ad 26 Abs 3:

Dem Entwurf zufolge sind der Gegenleistung die Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, hinzuzurechnen. Bestimmte Arten von Belastungen, wie zB Wegerechte, sind nur schwer monetär ohne Beiziehung von Immobiliensachverständigen darstellbar. Um diesen unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden, fordert die Landwirtschaftskammer Österreich, dass nur auf den Wert der Gegenleistung abgestellt wird.

Ad § 26 Abs 4:

Dem Kostenbeamten kommt – laut Entwurf - die Rolle des Immobiliensachverständigen zu, der bei Nichtvorlegen von als plausibel erachteten Unterlagen nach freier Überzeugung eine Schätzung vorzunehmen hat. Abgesehen von der in vielen Fällen nicht vorhandenen spezifischen Ausbildung für eine solche Tätigkeit wird die Wertermittlung für den Rechtsunterworfenen nicht vorhersehbar und berechenbar.

Die vorgesehene Erhöhung um die Hälfte in Form einer Ordnungsstrafe widerspricht der Europäischen Menschenrechtskonvention, da ein Tribunal in dieser Angelegenheit zu entscheiden hätte. Die Republik Österreich ist einem ähnlich gelagerten Fall, der den Erhöhungsbeitrag gemäß § 21g Abs 3 AMA-Gesetz betraf, vom Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte (case of Steiner v Austria; Application no. 21539/07 v 17.4.2012) verurteilt worden.

Ad § 26a:

Die Landwirtschaftskammer Österreich begrüßt zwar die grundsätzliche Beachtung von begünstigten Erwerbsvorgängen, sieht jedoch in den zwei vorgeschlagenen Erwerbsvorgängen (land- und forstwirtschaftliche Übergaben sowie Liegenschaften, die der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dienen) eine zu enge Ausnahme. Für bäuerliche Übergaben bedeutet die Bezugnahme auf den dreifachen Einheitswert eine massive Erhöhung der Gebühren.

Die in Z 1 lit a erwähnte Wortfolge „gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergabers“ sollte gestrichen werden, da nur die Übergabe zu Lebzeiten, nicht jedoch der Erbfall erfasst wäre. Auch die einleitende Wortfolge „zur Fortführung des Betriebs“ ist entbehrlich, da in der Folge „zur weiteren Bewirtschaftung“ als Tatbestandsmerkmal gefordert wird.

Die in Z 2 gewählte Formulierung „Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses“ in Zusammenhang mit dem Erfordernis, „bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt“ zu haben, wird nur ganz wenige Fälle betreffen. Für den Großteil der Schenkungen von Liegenschaften im Familienbereich würde daher in Zukunft der Verkehrswert die Bemessungsgrundlage darstellen.

4/4

In den Kreis der Begünstigten gemäß § 26a Abs 1 Z 1 lit a und Z 2 sind neben den Verwandten und Verschwägerten in gerader Linie auch die Geschwister und deren Nachkommen aufzunehmen.

In den Erläuterungen wird erwähnt, dass „keine wesentlichen Mehreinnahmen durch Gerichtsgebühren zu erwarten“ sind. Um diesen Intentionen auch zu entsprechen, **schlägt die Landwirtschaftskammer Österreich daher vor, dass bei einer Betriebsfortführung der einfache Einheitswert, bei Übertragungen sonstiger Liegenschaften im Familienbereich hingegen der dreifache Einheitswert die Bemessungsgrundlage für die Grundbuchseintragungsgebühren sein soll.** Als Basis für die Berechnung der Gebühren soll der durchschnittliche Einheitswert-Hektarsatz für Landwirtschaft, Forstwirtschaft etc herangezogen werden. Dadurch kämen Fixbeträge pro m² bzw Hektar zur Anwendung. Dies würde dem vom VfGH geforderten Prinzip der Kostenäquivalenz entsprechen.

Ad Art VI Z 49-51:

Die geplanten Übergangsbestimmungen sind äußerst komplex und kaum vollziehbar. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt werden einige Übergangsbestimmungen (zB Z 50 erster Satz) nicht mehr anwendbar sein, da der für die Anwendung maßgebliche Zeitpunkt in der Vergangenheit liegt. Da der Rechtsunterworfenen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung keine Dispositionen mehr treffen kann, liegt eine Verfassungswidrigkeit vor.

Die Landwirtschaftskammer Österreich fordert daher, dass für alle Verträge, die bis zum 31.12.2012 abgeschlossen wurden und deren Zustandekommen gerichtlich oder notariell bis zu diesem Zeitpunkt beglaubigt wurde, die bis 31.12.2012 gültige Rechtslage für die Berechnung der Eintragungsgebühr herangezogen wird.

Die Landwirtschaftskammer Österreich ersucht um Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte und steht für weitergehende Gespräche gerne zur Verfügung.

Dem do. Ersuchen entsprechend wird diese Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates auf elektronischem Weg übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Gerhard Wlodkowski
Präsident der
Landwirtschaftskammer Österreich

gez. August Astl
Generalsekretär der
Landwirtschaftskammer Österreich