

An das  
Bundesministerium für Justiz  
BMJ-Z18.100TP9/0007-I 7/2012

Übermittelt per Email

Wien, am 12.10.2012

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Land&Forst Betriebe Österreich nehmen zum vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

Der VfGH hat in seiner Entscheidung G34/11 ua explizit darauf hingewiesen, dass auch eine Erhebung der Gebühr nach der Kostenäquivalenz denkbar ist.

Die Eintragungsgebühr ist systematisch nicht als Steuer zu verstehen, sondern dient der Abgeltung einer staatlichen (gerichtlichen) Leistung. Es ist daher unsachlich, sie von der tatsächlichen Gegenleistung (Kaufpreis) oder einer anderen Bemessungsgrundlage wie des Verkehrswertes zu berechnen. Wir regen daher ausdrücklich an, wie vom Verfassungsgerichtshof im Rechtssatz der Entscheidung ausgesprochen, andere verwaltungsökonomisch vertretbare Bemessungsverfahren zu prüfen und weisen nochmals daraufhin, dass die Gebühr der Abgeltung eines pauschalen Aufwands durch das Gericht dient, der vollkommen unabhängig vom Wert des Grundstücks oder Rechts ist.

Allenfalls könnte der Kritik der Ungleichheit durch den Verfassungsgerichtshof auch dadurch begegnet werden, dass alle Grundbucheintragungsgebühren auf Basis des Einheitswertes berechnet werden.

Land&Forst Betriebe Österreich

A-1010 Wien, Schauffergasse 6/5, T 01-533 02 27, F 01-533 21 04, [office@landforstbetriebe.at](mailto:office@landforstbetriebe.at), [www.landforstbetriebe.at](http://www.landforstbetriebe.at)  
ZVR-Zahl 906677248

## Zu den Bestimmungen im Einzelnen

### **Zu § 26a: Begünstigte Erwerbsvorgänge**

Erfasst werden sollte nicht nur die Übergabe zu Lebzeiten, sondern auch der Erbfall, da dieser dieselben Voraussetzungen bzw. Herausforderungen für den Übernehmer auslöst. Dem Ansinnen des Gesetzes, dem aus einem (persönlichen) Naheverhältnis kommenden neuen Grundeigentümer die Betriebsfortführung zu ermöglichen und Wachstumsanreize zu schaffen ist daher Rechnung zu tragen, indem auch die Übertragung im Erbwege von der Begünstigung erfasst ist.

Zum persönlichen Nahebereich gehören nicht nur Verwandte und Verschwägerter in gerader Linie, sondern auch die Geschwister des Übergebers und deren Nachkommen (vgl den Familienbegriff gemäß § 40 ABGB). Der gesetzlich definierte persönliche Nahebereich soll daher um die zweite Linie erweitert werden.

Der Anwendungsbereich des § 26 Abs 1 Z 1 b sollte auch die Übertragung von Grundstücken im Rahmen betrieblicher Umgründungen im Sinne des UGB erfassen, somit die Verschmelzung, Einbringung, Umwandlung Spaltung, Realteilung und den Zusammenschluss.

Der vorliegende Textentwurf für die Begünstigung von Schenkungen ist zu eng gefasst, weil die Voraussetzung des „bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt“ praktisch selten vorliegt. Beispielsweise wäre somit der häufige Fall der Schenkung einer Wohnung der Eltern an die Kinder nicht mehr begünstigt, sobald das Kind zum Zwecke der Ausbildung oder aus beruflichen oder sonstigen Gründen nicht mehr im gemeinsamen Haushalt lebt. Somit wären nach der vorliegenden Formulierung die meisten der derzeit in die Begünstigung fallenden Vorgänge nicht mehr erfasst. Besonders Schenkungen innerhalb der Familie sollten aber besonders geschützt werden. Insbesondere im privaten Bereich ist eine Bewertung oft höchst schwierig, weshalb für solche Fälle ein einfaches Verfahren nötig ist.

Aus den eben genannten Gründen und um der gesetzgeberischen Zielsetzung Rechnung zu tragen, regen wir daher an, den **§ 26a Abs 1** wie folgt 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, Eltern und Kindern, Wahl- und Pflegekindern, deren Ehegatten oder eingetragenen Partnern sowie Geschwistern, sowie all deren Nachkommen*
3. a) *bei Übertragung von Liegenschaften im Zuge von Umgründungen im Sinne des UGB (Verschmelzung, Umwandlung, Einbringung, Zusammenschluss, Realteilung, Spaltung),*  
 b) *wenn alle Anteile einer Gesellschaft vereinigt werden oder alle Anteile einer Gesellschaft übergehen;*

[...]“

#### **Zu § 26: Wert des einzutragenden Rechtes**

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass die Partei selbst den Wert des einzutragenden Rechts zu beziffern hat, die zur Ermittlung des Wertes notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zu bescheinigen hat. Der Kostenbeamte kann zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel auffordern. Kommt die Partei dem nicht nach, oder entspricht die von ihr nach Vorhalt gemachte Angabe offenkundig nicht dem Verkehrswert, so ist der Wert vom Kostenbeamten unter Beachtung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. In diesem Fall ist eine Ordnungsstrafe von 50% der so ermittelten Eintragungsgebühr zu entrichten (max. jedoch € 400). Macht die Partei unrichtige oder unvollständige Angaben droht bei einer strafrechtlichen Verurteilung die Eintragungsgebühr in zweifacher Höhe.

Bei Liegenschaften, die erst kürzlich erworben wurden, mag eine Wertermittlung noch recht praktikabel erscheinen. Privatpersonen sind jedoch keine Immobilienpreisexperten, genauso wenig ist dies der betreffende Kostenbeamte. Der Partei ist es nicht zumutbar, zur Wertermittlung bzw. plausiblen Bescheinigung teure Expertisen von Maklern etc. einholen zu müssen.

Diese Regelung beinhaltet nicht mehr nur eine reine „Mitwirkungspflicht“ der Partei. Die schwierige und aller Voraussicht nach höchst kostenintensive Beweislast sowie das Risiko einer falschen Bezifferung des Wertes werden also zur Gänze auf die Partei überwält. Zusätzlich droht eine massive Sanktionierung, was beides klar abzulehnen ist.

## Zum geplanten Inkrafttreten

Entscheidend sollte jedenfalls nicht die tatsächliche Eintragung im Grundbuch sein, sondern der Tag des Einlangens bei Gericht. Es ist dem Antragsteller nicht zumutbar, dass seine effektiven Kosten von der tatsächlichen Behandlung seines Gesuchs und damit vom Zeitpunkt des Tätigwerdens des betroffenen Grundbuchgerichts abhängen. Angesichts der aktuellen Lage ist mit einem vermehrten Aufwand der Gerichte in den kommenden Monaten zu rechnen. Das Risiko einer Durchführung der Eintragung nach 1.1.2013 darf nicht auf den Rechtsunterworfenen abgewälzt werden.

Wir ersuchen, die angeführten Punkte zu berücksichtigen und stehen für Fragen gerne zur Verfügung. Eine weitere Ausfertigung dieser Stellungnahme ergeht an das Präsidium des Nationalrates via [begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at).

Mit freundlichen Grüßen



DI Bernhard Budil  
Generalsekretär