

Ö S T E R R E I C H I S C H E N O T A R I A T S K A M M E R

Österreichische
Notariatskammer

Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

BMJ-Z18.100TP9/0007-I 7/2012

Wien, am 12.10.2012
GZ: 596/12

**Entwurf einer Grundbuchsgebührennovelle (GGN);
Begutachtungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 13. September 2012, bei der Österreichischen Notariatskammer am selben Tage eingelangt, hat das Bundesministerium für Justiz den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Gerichtsgebührengesetz, das Gerichtliche Einbringungsgesetz, das Grunderwerbsteuergesetz und das Gebäude- und Wohnungsregistergesetz geändert werden (Grundbuchsgebührennovelle – GGN), übermittelt und ersucht, dazu bis 12. Oktober 2012 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Österreichische Notariatskammer bedankt sich für die Möglichkeit einer Äußerung zum vorliegenden Entwurf und erlaubt sich, nachstehende

Stellungnahme

abzugeben:

1. Allgemeines:

Die Österreichische Notariatskammer räumt ein, dass die Sanierung der auf Grund des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes entstandenen Situation nicht einfach ist. Trotzdem wurde in den Vorgesprächen allseits davon ausgegangen, dass die Neuregelung der Grundbucheintragungsgebühr

- aufkommensneutral
- unter genereller Ermäßigung für die Familiengeschäfte
- ohne Erhöhung des administrativen Aufwandes für Justiz, Notare und Rechtsanwälte

erfolgen wird.

Der Entwurf hat diese Erwartungen nicht bestätigt.

Ungeachtet dessen hat die Österreichische Notariatskammer immer eine konstruktive Haltung eingenommen und sich bemüht, an die politische Verantwortung und den politischen Willen zu einer

**Österreichische Notariatskammer**

Landesgerichtsstraße 20, 1011 Wien, PF 150, Telefon: +43/1/402 45 09, Telefax: +43/1/406 34 75
DVR 0042846, kammer@notar.or.at, www.notar.at

Dieses Dokument wurde mittels e-Mail vom Verfasser zu Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhaltes wird von der Parlamentsdirektion keine Haftung übernommen.

sachgerechten Reform zu appellieren. In diesem Sinne begrüßt die Österreichische Notariatskammer, dass neuerlich Gespräche zur Bewältigung der Situation aufgenommen wurden und hofft, dass diese zu einem annehmbaren Ergebnis für die rechtssuchende Bevölkerung führen. Da konkrete Ergebnisse der Gespräche noch nicht vorliegen, muss die Notariatskammer den Gesetzestext zur Grundlage der Stellungnahme heranziehen.

2. Verwaltungskostenexplosion statt Verwaltungskostenreduktion

Das Regierungsprogramm für die XIV. Gesetzgebungsperiode strebt eine Verwaltungskostenreduktion und einen leistungsfähigen Staat an. So hat Österreich eine moderne und effiziente Verwaltung auf allen Ebenen im Sinne der Bürger und der Wirtschaft anzustreben. Damit soll durch die Verwaltungsvereinfachung eine Verwaltungskostenreduktion ermöglicht werden. So sollten bereits bis 2010 25% der Verwaltungslasten auf der Grundlage von bundesrechtlichen Informationsverpflichtungen reduziert werden und im Rahmen der Deregulierung, Aufgabenreform und Aufgabenverteilung die Strukturbereinigung innerhalb sowie zwischen den Gebietskörperschaften, die Identifikation und Beseitigung von Doppelgleisigkeiten politisches Ziel sein, ebenso die Straffung und Harmonisierung des Rechtsbestandes.

Der Verwaltungsaufwand der Gerichte wird sich durch das vom Bundesministerium für Justiz vorgelegte Modell in erheblicher Belastung der Kostenbeamten, der Rechnungsführer und der Revisoren niederschlagen.

Die Erläuterungen unterschätzen den neuen Verwaltungsaufwand erheblich und nehmen zum Thema Verwaltungskostenreduktion überhaupt nicht Stellung. Das angedachte Modell bringt eine massive Erhöhung des Verwaltungsaufwandes, nicht nur für die Justiz, sondern auch für die beteiligten Rechtsberufe. In den Notariaten und in den Rechtsanwaltskanzleien entstehen erhebliche zusätzliche Verwaltungskosten durch gesonderten Berechnungs- und Buchhaltungsaufwand. Zumindest 6000 kleine und mittlere Unternehmen, nämlich 500 Notar- und 5500 Rechtsanwaltskanzleien, werden mit vermeidbarem Verwaltungsaufwand belastet.

Die höchste Einsparung - bei sogar höheren Einnahmen - würde eine Zusammenlegung der Grunderwerbssteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr und eine entsprechende Dotation aus den gemeinsamen Einnahmen an die Justiz bringen. Damit könnte der gesamte Verwaltungsapparat der Justiz bei der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht (Rechnungsführer, Einbringungsstelle, Buchung, Mahnung, Revisoren, etc.) eingespart werden.

3. Der durch den Entwurf verursachte administrative Mehraufwand

Die vor rund zwei Jahrzehnten eingeführte gemeinsame Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr hat klaglos funktioniert, eine große Verwaltungsvereinfachung, Personalkostenreduktion im Bereich der Justiz und der Finanz und eine wesentlich frühere Einbringung von Grunderwerbssteuer und Gerichtsgebühr ermöglicht, da die bescheidmäßige Vorschreibung und auch die gerichtliche Einhebung zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt erfolgten. Demgemäß wird auf Grund der Reform in den ersten Monaten eine nicht unwesentliche Einnahmenlücke entstehen.

Bisher haben die Rechtsberufe **Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf ein einziges Konto** des für ganz Österreich zuständigen Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel Wien monatlich überwiesen.

Auf Grund der Neuregelung der Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr sowie der Immobilienertragssteuer, haben die Urkundenverfasser künftig nur mehr die Grunderwerbssteuer auf dieses Konto zu überweisen, die Überweisung der in diesem Jahr neu eingeführten Immobilienertragssteuer ist auf **alle Konten der Wohnsitzfinanzämter** der Veräußerer, die Überweisung der Eintragungsgebühr laut vorliegendem Entwurf auf **alle Konten aller Bezirksgerichte** in Österreich vorzunehmen.

Der administrative Aufwand belastet die Kanzleien von Notaren und Rechtsanwälten massiv, wird zu Personalaufstockungen und höheren Kosten für die Konsumenten führen. Eine Neuordnung der Kontenorganisation, vor allem der Justiz im Zusammenhang mit der Überweisung bzw. Einziehung der gerichtlichen Eintragungsgebühr, ist unabdingbar und wird mit einem größeren Personalbedarf bei den Gerichten einhergehen.

Das budgetrechtliche Transparenzgebot kann auch durch elektronische Verständigung der Justiz von den einzelnen Selbstberechnungen gewährleistet werden, ohne einzelne Überweisungen tätigen zu müssen.

4. Verfassungsgerichtliche Erfordernisse

Der Verfassungsgerichtshof moniert gleiche Gebühr für gleiche Leistung.

Dieses Erfordernis gilt nur im Gebührenbereich, nicht aber im Steuerbereich. Daher ist es weiterhin zulässig die Grunderwerbssteuer von der Gegenleistung zu berechnen. **Demgemäß wäre die Zusammenlegung von Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr die einfachste und kostensparendste Lösung.**

Im Bereich der Gebühren bedeutet die Verkehrswertregel in Verbindung mit einem minimalen Ausnahmekatalog eine starke Belastung für die Bevölkerung, vor allem im Bereich der vorweggenommen oder tatsächlichen Familienerbfolge, aber auch im Falle der Ermäßigung der Gegenleistung aus sozialen Gründen. Genau in diesen Fällen ist aber durchaus eine Ermäßigung der Eintragungsgebühr generell sachgerecht und sicherlich verfassungskonform.

5. Zum Ermäßigungskatalog

Es erscheint gleichheitswidrig lediglich die bäuerliche Übergabe und die Hauptwohnsitzregel, die zusätzlich das Erfordernis eines gemeinsamen Haushaltes beinhaltet, in den Ermäßigungskatalog aufzunehmen.

Damit werden weichende Erben, die mit Grundstücken abgefunden werden und ohnedies weniger erhalten, als jener, der den Hof zur Weiterführung der Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers bzw. den Hauptwohnsitz erhält, auch noch gebührenrechtlich diskriminiert. Im Familienkreis ist der generationenübergreifende gemeinsame Haushalt äußerst selten geworden, womit die Ermäßigung gerade noch beim überlebenden Ehegatten, nicht aber beim Generationswechsel greifen wird. Beim Liegenschaftserwerb im Erbwege wird die Ermäßigung fast nie greifen.

Unentgeltliche Übertragungen im Familienkreis erfolgen in der Regel im Rahmen der vorweggenommenen oder tatsächlichen Erbfolge. Dieser Vermögensübergang im Familienkreis ist durchaus schützenswert und förderungswürdig und rechtfertigt nur eine allgemeine, aber nicht eine eingeschränkte Ermäßigung. Der begünstigte Personenkreis wäre großzügig zu definieren und könnte

auch den Erwerb durch den Eigentümerpartner gemäß § 14 WEG 2002 generell begünstigen. Damit wären auch die Fälle des § 26a Abs. 1 Z 1 lit. a und Z 2 zusammengeführt.

Der Ermäßigungskatalog in den **Fällen des Gesellschaftsrechtes** ist unausgewogen. Die Vereinigung der Anteile findet nur im Fall des § 142 UGB überhaupt im Grundbuch Niederschlag, auch die Veräußerung aller Anteile in einer Gesellschaft bewirkt zunächst überhaupt keinen Vorgang im Grundbuch und damit auch keine Eintragung. Nur wenn man Verschmelzung, Spaltung oder Umwandlung in diesen Begriff hinein interpretiert, erhält er einen Sinn, wobei immer noch die Frage ist, warum ausgerechnet bei den Gerichtsgebühren auf den dreifachen, nach den Bestimmungen des Umgründungssteuergesetzes jedoch auf den zweifachen Einheitswert abgestellt wird. Die gesellschaftsrechtlichen Ausnahmen wären jedenfalls an das Umgründungssteuergesetz anzulehnen, ebenso die Bemessungsgrundlage.

Der derzeit vorgesehene Ausnahmenkatalog ist weder vom Inhalt, noch von der Bemessungsgrundlage her sachgerecht, ist diese doch oft von den Bemessungsgrundlagen der begünstigten Fälle im Grunderwerbssteuergesetz (einfacher Einheitswert bei landwirtschaftlichen Übergaben, zweifacher Einheitswert in den Fällen des Umgründungssteuergesetzes) ohne sachliche Rechtfertigung abweichend.

6. Art der Bewertung und Einhebung

Die Ermittlung des Verkehrswertes stellt einen für den Liegenschaftserwerber unvertretbaren Verfahrensaufwand dar. Wird der Kaufpreis aus sozialen Gründen ermäßigt (zB Verkauf eines Baugrundes durch eine Gemeinde mit Bauverpflichtung, Erwerb der Stammeinlage durch einen langjährigen Bauberechtigten), ist die Eintragungsgebühr künftig nicht vom Kaufpreis, sondern vom Verkehrswert zu entrichten, was nicht sachgerecht ist. Nicht nur die beizubringenden Urkunden und Unterlagen sind oft schwer zu beschaffen, oft sind die erforderlichen Gutachten nur mit erheblichen Kosten erhältlich. Die Vorschreibung eines Strafzuschlages bei der Nichtvorlage von im Gesetz nicht eindeutig definierten Urkunden durch den Kostenbeamten entspricht nicht den Vorgaben der EMRK.

Die Justiz könnte nicht nur Zugang zu Meldedaten erhalten, sondern auch zu den Einheitswerten in Finanz-Online oder aber zu der im Aufbau befindlichen zentralen Datenbank der Standesämter. Die Anzeigepflicht öffentlicher Behörden an die Staatsanwaltschaft ist bereits in § 78 StPO abschließend geregelt.

Ein einfacheres Modell der Ermittlung des Verkehrswertes wäre es, die Eintragungsgebühr von einem höheren Vielfachen des Einheitswertes (etwa sechsfachen) vorzusehen und den Parteien es freizustellen, einen niedrigeren Verkehrswert nachzuweisen.

Jahrzehntelang war die Eintragungsgebühr für Erwerbe im Familienkreis auf die Hälfte ermäßigt. Der Österreichischen Notariatskammer ist kein Fall bekannt, in dem der Familienstand unrichtig bekannt gegeben wurde, unglaubwürdig war oder vom Gericht beanstandet wurde. Ein Nachweis des Familienstandes war in diesen Fällen in der jahrzehntelangen Praxis nie erforderlich. Es handelt sich um einen unnötigen Verwaltungsaufwand, den Familienstand durch Standesurkunden belegen zu müssen. Das Misstrauen des Gesetzgebers ist gegenüber den Urkundenverfassern mehr als unangebracht.

7. Übergangsbestimmungen

Die Übergangsbestimmungen verursachen de facto bei Selbstberechnung nach den bisherigen Vorschriften, dass die Neuregelung schon auf alle Selbstberechnungen und damit Vertragsabschlüsse

ab November 2012 gilt. Da mit einem Gesetzesbeschluss zu diesem Zeitpunkt nicht gerechnet werden kann, würde das neue Gesetz eine verfassungsrechtlich bedenkliche Rückwirkung mit sich bringen.

Im Falle der Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung ist die Eintragung zwar zunächst systemgerecht als Tatbestand für die Gebührenänderung anzusehen, bringt aber gleichheitswidrige Ergebnisse, da die Höhe der einzuhebenden Gebühr nicht vom Arbeitstempo des Grundbuchgerichts abhängen kann. Eine gerechte Lösung ist nur möglich, wenn auf das Einlangen des Grundbuchgesuches bis Jahresende abgestellt wird.

Schließlich gibt es auch zahlreiche Vertragsabschlüsse, bei denen wegen komplizierter steuerlicher Rechtslage, Fehlen von Einheitswerten, etc. eine Anzeige beim Finanzamt erforderlich ist und die Unbedenklichkeitsbescheinigung erst nach vielen Monaten einlangt. Diese Fälle würden durch eine Änderung des Modus oder Änderung des Systems der Eintragungsgebühr diskriminiert.

Gleichheitswidrige Ergebnisse sind auch bei der Verbücherung der Ergebnisse von Verlassenschaftsverfahren zu erwarten, da es wohl nicht auf die Dauer der Verlassenschaftsabhandlung und der finanzamtlichen Behandlung der Einantwortungsbeschlüsse und Amtsbestätigungen ankommen kann, welche Gebührenhöhe der Erbe oder Legatar zu vertreten hat. Hier kann, um der Problemlage gerecht zu werden, nur auf den Todestag abgestellt werden.

8. Forderungen des Notariats

Das österreichische Notariat verkennt nicht, dass auf Grund der Vorgaben des Verfassungsgerichtshofes im Bereich der Gerichtsgebühren eine neue Situation entstanden ist. Der Ermäßigungskatalog wäre ausgewogen zu formulieren, hätte auf Erwerbe im Familienkreis generell Rücksicht zu nehmen, im Unternehmensbereich auf die Tatbestände des Umgründungssteuergesetzes und die entsprechenden Bemessungsgrundlagen der Grunderwerbssteuer, soweit möglich anzuwenden.

In diesen Fällen, aber auch in jenen Fällen, in denen Verkehrswert und Gegenleistung ident sind, könnte das bisherige Selbstberechnungsverfahren beibehalten werden.

Nur in jenen verschwindend geringen Fällen, in denen ein Auseinanderfallen dieser Bemessungsgrundlagen gegeben wäre, könnte ein getrenntes Verfahren befürwortet werden. In diesen wenigen Fällen könnte ohne Gebührenfolgen eine Einhebung der Eintragungsgebühr durch das Gericht erfolgen.

Die Gebühreneinhebung ist möglichst einfach und kostenschonend zu gestalten, zum Beispiel durch Erweiterung von Finanz-Online um einen Workflow für die Berechnung der Eintragungsgebühr. Ein solches Kooperationsmodell BMF / BMJ wäre politisch innovativ und beispielgebend.

Hinsichtlich der Übergangsbestimmungen wird auf Punkt 7 verwiesen. Die Übergangsbestimmungen könnten sich an dem wesentlich sachgerechteren Vorbild des Art. 23 Z40 BGBl. I Nr. 111/2010 orientieren. Hier wurde bei einer Erhöhung der Eintragungsgebühr auf Daten der Selbstberechnung bis zum Stichtag und auf das Einlangen der Selbstberechnungsanträge drei Monate nach dem Stichtag abgestellt.

9. Schlussbemerkungen

Die beabsichtigte Reform bringt für die Rechtsberufe einen exorbitant hohen Personal- und Verwaltungsaufwand, aber auch für die Bevölkerung unnötige Härten und zusätzliche Kosten.

Ebenso wird die Bevölkerung für Vermögensübertragungen innerhalb der Familie und die Wirtschaft im Falle von Umstrukturierungsmaßnahmen auf Grund der zu eng gefassten Begünstigungsbestimmungen höhere Kosten tragen müssen.

Bedenkt man, dass der Ersatz des Grundbuches durch den Kataster europaweit im Vormarsch ist, die Europäische Union diesbezügliche Projekte fördert, und in Reformstaaten bestehende Grundbücher in Existenznot auf Grund ausländischen wirtschaftlichen Drucks geraten sind, ist es riskant, Grundbuchsgebühren weiter zu erhöhen. Jede weitere Erhöhung von Grundbuchsgebühren hat zur Folge, dass Eintragungen unterbleiben und somit das Publizitätsprinzip und die Rechtssicherheit leidet. Die bereits jetzt hohen und den tatsächlichen Aufwand weit überdeckenden Grundbuchsgebühren könnten Anlass sein, den Forderungen nach Abschaffung des Grundbuches und der Einführung des billigeren und unsicheren Katasters weiteren Auftrieb zu geben.

Das Grundbuch als eine wesentliche Säule der Finanzierung der Justiz einerseits und Grundlage von Rechtssicherheit für die Bevölkerung und die Wirtschaft andererseits wäre damit in ernster Gefahr.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Univ.-Doz. DDr. Ludwig Bittner
(Präsident)