

Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

per E-Mail: team.z@bmj.gv.at

ZI. 13/1 12/157

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

BG, mit dem das Gerichtsgebührengesetz, das Gerichtliche Einbringungsgesetz, das Grunderwerbsteuergesetz und das Gebäude- und Wohnungsregistriergesetz geändert werden (Grundbuchsgebührennovelle - GGN)

Referent: Dr. Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag (ÖRAK) dankt für die Übersendung des Entwurfes und erstattet dazu folgende

S t e l l u n g n a h m e :

Im Allgemeinen

Der ÖRAK lehnt die grundsätzliche Intention des Gesetzesentwurfes, die Eintragungsgebühren im Grundbuch am Wert des einzutragenden Rechts zu bemessen, entschieden ab.

Die Gerichtsgebühren sind in Österreich schon jetzt außerordentlich hoch. **Der Zugang zur Justiz** wird für die Bürger aufgrund der **hohen Gebührenbelastung** bereits jetzt **stark eingeschränkt**. Die **Gerichtsgebühren** dürfen daher **keinesfalls weiter erhöht**, sondern müssten **im Gegenteil massiv reduziert** werden. Die Justiz muss für die Bürger und Unternehmen in Österreich leistbar sein. Dies ist auch ein wesentlicher Faktor für die Erhaltung der Attraktivität Österreichs als Wirtschaftsstandort.

Die **Gewährleistung des Zugangs zum Recht** stellt eine **Staatsaufgabe** dar. Die Finanzierung der Justiz muss daher überwiegend aus den allgemeinen Steuereinnahmen erfolgen, wie dies auch in den anderen europäischen Staaten der Fall ist. In Österreich besteht hingegen die besondere, in der gesamten EU einzigartige, Situation, dass sich die Justiz ausschließlich aus dem



Gebührenaufkommen der rechtsuchenden Bevölkerung finanziert, ja es wird sogar ein Überschuss erwirtschaftet!

Deutlich wird diese Lage aus der kürzlich veröffentlichten Europarats-Studie (CEPEJ - The European Commission for the Efficiency of Justice, auf Grundlage des Datenmaterials aus dem Jahr 2010), woraus ersichtlich ist, dass Österreichs Justiz 110% ihrer Ausgaben aus Gerichtsgebühren finanziert. Damit liegt Österreich in Europa an der Spitze. Der europäische Durchschnitt liegt bei 22%. Von der Justiz wird sogar ein Beitrag für andere Budgetbereiche geleistet.

Eine **Gebühr**, deren Höhe sich nicht nach den **tatsächlichen Kosten der erbrachten Leistung oder dem tatsächlichen Aufwand der Behörde für diese Leistung** richtet, hat keinen Gebührencharakter und stellt in Wahrheit eine **verdeckte Steuer** dar. Eine Gebühr, die sich nach dem Wert der zugrundeliegenden Transaktion bestimmt und ohne Obergrenze proportional zu diesem Wert steigt, kann **schon ihrem Wesen nach keine Abgabe mit Gebührencharakter** sein. Auch der EuGH weist in ständiger Judikatur darauf hin, dass es sich bei Gebühren, die außer Verhältnis zu der erbrachten Leistung stehen, um verdeckte Steuern handelt. Die im vorliegenden Gesetzesentwurf für die unentgeltliche Übertragung von Liegenschaften vorgeschlagene Bemessung der Gebühren für die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch am Verkehrswert bzw am Vielfachen des Einheitswertes ist somit einer verdeckten Erbschafts- und Schenkungssteuer gleichzuhalten.

Das **derzeitige System der Berechnung von Gerichtsgebühren** ist daher generell **zu überdenken**. Auch der VfGH sieht in seinem Erkenntnis (G 34,35/11-10, RN 31) „*kein Hindernis, die Eintragungsgebühr generell nicht nach der Nutzenäquivalenz sondern nach der Kostenäquivalenz zu erheben*“. Der ÖRAK ist der Auffassung, dass, wie bereits im Vorfeld vorgeschlagen, **feste Gebühren** vorgesehen werden müssten, deren Höhe sich an den **tatsächlichen Kosten der erbrachten Leistung oder dem tatsächlichen Aufwand der Behörde für diese Leistung** orientieren.

Bedauerlich ist, dass, auch bei diesem Gesetzesentwurf, wie leider bei einer Reihe von anderen in letzter Zeit vorgelegten Gesetzesvorschlägen im Justizbereich zu beobachten war, eine nachvollziehbare Folgenabschätzung gänzlich fehlt. **Dass, wie im Entwurf ausgeführt, keine Mehreinnahmen der Justiz zu erwarten seien, ist nicht nachvollziehbar**. Ebenso wenig ist ersichtlich, worin die Einsparungen für die Bürger und Unternehmen liegen sollen, zumal sich die Höhe der Bemessungsgrundlage in keinem Fall verringert. Dass bei einer Berechnung der Gebühr vom Verkehrswert wesentlich höhere Gebühren zu erwarten sind, wird schon aus dem Umstand ersichtlich, dass die Bemessungsgrundlage für die überwiegende Zahl der Fälle wesentlich höher wäre, als derzeit nach dem Einheitswert bzw eines Vielfachen des Einheitswertes. **Good Governance** beinhaltet auch **gute Gesetzgebung** – diese wiederum ist ohne **nachvollziehbare Folgenabschätzung** nicht möglich. Zur besseren Gesetzgebung ist daher die Vorlage nachvollziehbarer Schätzungen der finanziellen, rechtlichen und andere Bereiche betreffenden Auswirkungen einer Gesetzesänderung für den Staat sowie die Bürger und Unternehmen unabdingbar.

Im Besonderen

Zu Artikel 1 – Änderung des Gerichtsgebührengesetzes:

Zur vorgeschlagenen Neufassung des § 26:

Die vorgeschlagene „**generelle**“ **Bemessungsgrundlage des Verkehrswertes** im Absatz 1 und die „**Ausgestaltung**“ **des Vorganges hinsichtlich der Bemessung** im Absatz 2 so wie auch die **Regelungen im Absatz 4 und 5 werden abgelehnt.**

In seinem Aufhebungsbeschluss hat der **VfGH** eindeutig nur die **hohe Diskrepanz zwischen dem Kaufpreis bei einem entgeltlichen Vorgang**, der zumindest einigermaßen auch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentieren soll, einerseits **und der Anwendung der Bemessungsgrundlage „dreifacher Einheitswert“ bei unentgeltlichen Liegenschaftstransaktionen** andererseits kritisiert und letztendlich diese Wertdiskrepanz als Anlass für die Aufhebung des § 26 GGG genommen.

Aus dem Erkenntnis des **VfGH** ist jedoch **nicht** ableitbar, dass für unentgeltliche Erwerbe von einzutragenden Rechten an Grundstücken als Bemessungsgrundlage **zwingend der Verkehrswert anzusetzen** ist. Verlangt wird lediglich eine einigermaßen erkennbare Gleichbehandlung der „entgeltlichen Vorgänge“ bzw der Bemessungsgrundlagen für die Eintragung von entgeltlich erworbenen Rechten zur Bemessungsgrundlage für unentgeltlich erworbene Rechte (bisher dreifacher Einheitswert).

Die vorgeschlagene Vorgangsweise zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage im neuen § 26 Abs 1, Abs 2, Abs 4 und Abs 5 ist abzulehnen.

Die im § 26 Abs 2 vorgeschlagene Vorgangsweise, wonach die Partei den Wert des einzutragenden Rechts eingangs der Eingabe zu beziffern hat und die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch „*Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen*“ hat, führt in der Praxis bei unentgeltlichen Rechtserwerben dazu, dass zwischen der Partei und dem Kostenbeamten mit allerhöchster Wahrscheinlichkeit aufwendige und teure Diskussionen bzw Verfahren über die „Bezifferung“ des Verkehrswertes und die „Tauglichkeit“ der „geeigneten Bescheinigungsmittel“ durch die Partei entstehen werden.

Die in den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage genannten Bescheinigungsmittel (Einheitswertbescheid, Fotos, Inserate, Immobilienpreisspiegel) bieten - wenn überhaupt, so nur in Ausnahmefällen taugliche Hinweise auf einen Verkehrswert. Der Einheitswertbescheid ist schon nach den Ausführungen im aufhebenden Erkenntnis des VfGH gerade **kein** taugliches Bescheinigungsmittel für den Verkehrswert. Die Aussagekraft eines Fotos einer Liegenschaft ist wohl für die Bezifferung des Wertes einer Liegenschaft nur in geringstem Maße gegeben. Wollte man die Vorlage von „Inseraten“ als taugliches Bescheinigungsmittel zulassen, so würde man die Partei eines unentgeltlichen Vorganges praktisch dazu zwingen, sämtliche vorhandenen – oder auch nicht vorhandenen – Inserate über einigermaßen benachbarte **und vor allem**

vergleichbare Liegenschaften zu suchen, zu finden und entsprechend in wertmäßige Beziehung zum konkreten Grundstück zu setzen.

Wenn auch in elektronische Medien („Immobilienplattformen“) einfacher als früher Inserate abgerufen werden können, so bedeutet die Tatsache, dass beispielsweise für zum Verkauf stehende Liegenschaften in einem bestimmten Teil eines Wiener Gemeindebezirks in Inseraten ein bestimmter Preis vom jeweiligen Verkäufer gewünscht wird, noch lange keinen geeigneten „Werthinweis“ auf die konkrete unentgeltlich übertragene Liegenschaft, die möglicherweise völlig anders gestaltet ist und vielleicht sogar in einem anderen Teil des Bezirks liegt. Man denke beispielsweise im Bereich Wiens an die absolut unterschiedlichen „Gegenden“ im 14. Wiener Gemeindebezirk oder etwa im 16. Wiener Gemeindebezirk, in der Praxis wird sogar eine Liegenschaft in einer möglicherweise sogar benachbart liegenden Straße dennoch aus bestimmten Gründen einen anderen Verkehrswert haben, als die konkrete Liegenschaft.

Auch die „Immobilienpreisspiegel“ können – wenn überhaupt – nur generelle Hinweise auf ein bestimmtes Preisniveau geben, der Verkehrswert einer konkreten Liegenschaft, etwa mit einem konkreten Gebäude oder einer bestimmten konkreten Ausgestaltung etwa durch Hanglage oder entlang einer Durchzugsstraße, kann praktisch nur durch eine „individuelle Bewertung“ in tauglicher Weise ermittelt werden. Alle sonstigen „Bescheinigungsmittel“ sind aus den genannten Gründen völlig untauglich.

Damit ist die Partei allerdings gezwungen, jeweils ein Verkehrswertgutachten eines gerichtlich zertifizierten Gutachters einzuholen, eine Vorgangsweise, die in den Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens vor dem VfGH – völlig berechtigt – als wesentlich zu belastend für die Parteien angesehen wurde. Der VfGH weist in seinem Erkenntnis insbesondere darauf hin, dass eine individuelle Wertermittlung durch Sachverständige für Zwecke der Ermittlung der Eintragungsgebühr in vielen Fällen unverhältnismäßige Kosten verursachen würde.

Daran hat sich auch im Zuge der Begutachtung des vorliegenden Gesetzesentwurfes nichts geändert.

In der Praxis würde sich die Vorgangsweise herauskristallisieren, dass die Partei den Verkehrswert entweder durch teures Verkehrswertgutachten oder anhand der generellen Informationen vorsichtig so hoch ansetzen müsste, dass der Kostenbeamte keinen Anlass sieht, hier einzuschreiten und entsprechende ergänzende Informationen zu verlangen, deren Beibringung unter der Gebührenerhöhungssanktion oder sogar der Gefahr, zum Gegenstand staatsanwaltschaftlicher Ermittlungen zu werden, steht.

Somit ist einer „unsachlich hohen Bezifferung“ in die andere Richtung aus Vorsichtsgründen durch die Partei oder einer subjektiven Bewertung durch den Kostenbeamten (der kein Immobilienfachmann sein wird), der seinerseits wieder von möglicherweise ihm vorliegenden anderen „generellen“ Bezifferungsgrundlagen ausgeht, Tür und Tor geöffnet.

Betrachtet man die Kritikpunkte des VfGH im Aufhebungsbeschluss, so wird praktisch nur die - im Regelfall - große Diskrepanz zwischen der als Bemessungsgrundlage für unentgeltliche Liegenschaftsübertragungen gesetzlich festgelegten formellen Bewertung mit dem dreifachen Einheitswert, der mit dem „Verkehrswert“, im Regelfall repräsentiert durch einen Kaufpreis bei der entgeltlichen Übertragung, konform geht, als Grund für die Aufhebung herangezogen.

Nach Auffassung des ÖRAK ist abgesehen davon, wie bereits oben ausgeführt, das **derzeitige System der Berechnung von Gerichtsgebühren** generell **zu überdenken**. Der ÖRAK ist der Auffassung, dass, wie bereits im Vorfeld vorgeschlagen, **festе Gebühren** vorgesehen werden müssten, deren Höhe sich an den **tatsächlichen Kosten der erbrachten Leistung oder dem tatsächlichen Aufwand der Behörde für diese Leistung** orientieren. Ferner ist schon jetzt für jede Eingabe in Grundbuchsachen unabhängig von der Eintragungsgebühr zusätzlich eine Gebühr von € 40,- abzuführen. Auch diese Gebühr ist aus Sicht des ÖRAK nicht mehr zeitgemäß.

Zu § 26 Abs 4:

Die Aufforderung der Partei durch den Kostenbeamten zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel führt – so wie oben ausgeführt – zu einem unabsehbaren Verfahrensaufwand.

Erachtet der Kostenbeamte, dass es erforderlich wäre, „Vergleichsinserate“ vorzulegen und trägt er der Partei diesbezüglich die Vorlage derartiger Bescheinigungsmittel auf, so muss die Partei nicht nur entsprechende Stunden mit der Suche nach passenden Inseraten aufwenden, sondern läuft auch Gefahr, dass die von ihr gefundenen Inserate vom Kostenbeamten wiederum als nicht plausibel genug angesehen werden, oder die Partei findet gar keine „plausiblen Vergleichsinserate“. Bei der Beurteilung eines bloßen Inserats als „Bewertungsgrundlage“ ist zu beachten, dass Inserate ja im Regelfall nur die „Wunschvorstellungen“ der Verkäufer wiedergeben, die mit der Realität des Marktes zunächst nichts zu tun haben. Es wird praktisch keinen Verkäufer geben, der seine Liegenschaft nicht zu einem deutlich höheren Preis anbieten wird, als dann später konkret erzielt werden kann.

Inserate sind somit per se schon „unsachlich“.

Wenn die Partei die Werte aus einem Immobilienpreisspiegel heranzieht und der tatsächliche Verkehrswert der konkreten Liegenschaft wäre beispielsweise wesentlich höher, etwa wenn auf einer unentgeltlich übertragenen Liegenschaft ein entsprechend „wertvolles Gebäude“ errichtet wurde, so wäre die Anwendung des „bloßen Preisspiegels“ wiederum gefährlich und würde beträchtlichen Aufwand für den Kostenbeamten bedeuten, da dieser möglicherweise auf bloßen Verdacht hin, untersuchen müsste, wie die konkrete Liegenschaft aussieht, allenfalls die Vorlage von Fotos verlangen müsste, wobei nochmals darauf hingewiesen wird, dass allein die Vorlage von Fotos keinerlei Hinweis auf irgendeinen Wertmaßstab bedeutet, da theoretisch auf den Fotos ein „ordnungsgemäßes Haus“ erkannt werden kann, tatsächlich dieses Haus Setzungsrisse aufweist, feuchte Stellen im Keller, etc...

Auch hier erfolgt wiederum ein entsprechend aufwendiges Verfahren zwischen der Partei und dem Kostenbeamten, welches durch nichts zu rechtfertigen ist. Insbesondere im Fall der unentgeltlichen Übertragung muss der Kostenbeamte „aufwendig“ für alle Beteiligten, von einem bestimmten Verkehrswert überzeugt werden, was eine völlig **unsachliche Belastung der Partei** bedeutet.

Nach dem Entwurf soll ein Kostenbeamter dann, wenn er der Meinung ist, dass die von der Partei vorgelegten Bescheinigungsmittel nicht ausreichend oder nicht aussagekräftig genug sind, selbst eine Schätzung vornehmen und wird die Partei, die möglicherweise nach bestem Wissen und Gewissen die Bemessungsgrundlage angegeben hat, mit einer empfindlichen Ordnungsstrafe belegt bzw gemäß § 26 Abs 5 sogar mit einer Anzeige bei der Staatsanwaltschaft bedroht.

Somit ergibt sich, dass die „freie Überzeugung des Kostenbeamten mehr wert“ ist, als die freie Überzeugung der Partei, die diese freie Überzeugung durch entsprechende Bescheinigungsmittel mühsamst dokumentieren muss.

Der Regelfall wird sein, dass die Partei aufgrund möglicher genereller Bescheinigungsmittel für die konkrete Liegenschaft zu einem bestimmten Bemessungsergebnis kommt, der Kostenbeamte allerdings seiner freien Beurteilung nach zu einem anderen Ergebnis kommt und einen Strafzuschlag verhängt, weil seiner Meinung nach offenkundig ist, dass die Bemessung durch die Partei von den Bescheinigungsmitteln abweicht (etwa weil er den Argumenten der Partei für die konkrete Abweichung keinen Glauben schenkt). All dies ist nicht wünschenswert, ruft bei den betroffenen Parteien Unmut hervor und bedeutet vor allem einen beträchtlichen Aufwand für Rechtsmittelverfahren etc...

Zu § 26 Abs 5:

Diese Bestimmung ist rundweg abzulehnen. Die Kriminalisierung einer Partei im Rahmen einer Auseinandersetzung über eine Bemessungsgrundlage steht in keinem Verhältnis zum Anspruch des Staates auf eine einigermaßen „ordnungsgemäße Bemessung“. Wenn auch der Hinweis auf die „Erschleichung“ eine entsprechende Schuldform annehmen lässt, so sollte dennoch das Strafrecht auf jene Fälle beschränkt bleiben, die im Strafgesetzbuch genannt sind. Insbesondere geht aus § 26 Abs 5 nicht hervor, dass nur eine vorsätzliche oder sogar wissentliche „Erschleichung“ diesbezüglich strafbar wäre. Aus der Textierung könnte man durchaus annehmen, dass auch eine „fahrlässige (bewusste Fahrlässigkeit) Erschleichung“ strafbar wäre.

All dies ist aber **völlig unverhältnismäßig** und daher strikt abzulehnen. Zudem ist die Festlegung einer Bestrafung nach dem StGB und die Auferlegung einer Strafgebühr grundrechtswidrig, da dies dem Verbot der Doppelbestrafung widerspricht.

Zu § 26a – begünstigte Erwerbsvorgänge:

Die nunmehr vorgeschlagene Regelung stellt tatsächlich eine **Einschränkung der bisherigen Begünstigungen für unentgeltliche Übertragungen im „Familienkreis“** dar und ist **entschieden abzulehnen. Es darf für die Betroffenen**

zu keiner Verschlechterung gegenüber der jetzigen Regelung kommen. Damit würde andernfalls auch **in deren wohlerworbene Rechte eingegriffen**, da die Betroffenen von einem Fortbestand der geltenden Rechtslage ausgehen konnten. Eine Verschlechterung in diesem Bereich wäre somit auch **verfassungswidrig**.

Nach dem Vorschlag soll die bisher geltende Bemessungsgrundlage, die ja bisher für alle unentgeltlichen Vorgänge Geltung hatte, nach dem 1.1.2013 **nur mehr** für solche Übertragungen im **engsten Familienkreis** gelten, bei denen Geschenknahmer und Geschenkggeber **bisher im gemeinsamen Haushalt** gelebt haben und das geschenkte Recht/Objekt zur Befriedigung des **dringenden Wohnbedürfnisses** des Geschenknahmers dient.

Entgegen den Ankündigungen und Ausführungen in der Presse ist somit durch die vorgeschlagene Regelung keine Begünstigung „der Familie“ an sich gegeben, sondern ist eine Begünstigung in Einzelfällen nur mehr dann gegeben, wenn nahe Angehörige im Sinne der gesetzlichen Regelung (Ehegatten, eingetragene Partner, Lebensgefährten, Eltern und Kinder, Wahl- und Pflegekinder, deren Ehegatten oder eingetragene Partner; nicht umfasst sind Schenkungen und Erbschaften zwischen anderen Angehörigen wie zB Großmutter und Enkel, Onkel und Nichte usw) kumulativ zwei weitere Voraussetzungen erfüllen:

- den gemeinsamen Wohnsitz, der offenkundig durch die entgeltliche Übertragung entweder nicht berührt wird, weil das „Hauptwohnsitzobjekt“ unentgeltlich übertragen wird oder
- der dadurch „aufgelöst wird“, dass der Geschenknahmer in das geschenkte andere Objekt zieht, somit den bisherigen gemeinsamen Haushalt verlässt und in das unentgeltlich erworbene Objekt zieht **und** dort sein dringendes Wohnbedürfnis erfüllt.

Es liegt auf der Hand, dass darin keinerlei Begünstigung der „Familie“ vorliegt, sondern nur ganz spezielle, in dieser Konstellation wenig häufige, Fälle innerhalb des engsten Familienkreises so behandelt werden wie bisher. Für die restlichen unentgeltlichen Übertragungen von Rechten an Liegenschaften innerhalb der Familie bliebe die im Bereich der Grunderwerbsteuer bestehende Begünstigung durch die „Bemessungsgrundlage dreifacher Einheitswert“ zwar weiter bestehen, diese würde im Bereich der Eintragungsgebühr aber nunmehr in den meisten Fällen wegfallen. Für all diese Fälle würde auch im Familienkreis eben der neue teurere Betrag an Eintragungsgebühren anfallen.

Dem öffentlich erklärten Zweck der Regelung, nämlich die Begünstigung von Übertragungen innerhalb der Familie bzw zwischen nahen Angehörigen, wird somit in der Praxis nicht im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

In § 26a Abs 1 Z 1a müssen daher die Worte „gegen Sicherung des Lebensunterhalts des Übergebers“ entfallen und im § 26a Abs 1 Z 2 die Wortfolgen „die der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Berechtigten dient“ und „und sie bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt haben“ entfallen, um der offenkundig deklarierten Absicht der Begünstigung von Übertragungen im

Familienkreis generell Rechnung zu tragen. Zudem ist der im vorliegenden Entwurf zu stark eingeschränkte Familienkreis zu erweitern.

Auch die „Begünstigung“ im Bereich der **Liegenschaftsübertragung im landwirtschaftlichen Bereich** ist bei genauer Betrachtung nur in Ausnahmefällen, und zwar nur soweit die Übergabe „gegen Sicherung des Lebensunterhalt des Übergebers“ erfolgt, erkennbar.

Sollte der Landwirt, der Grundeigentümer ist, versterben, ist auch im Familienbereich die hohe Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Dies ist sozial völlig unverständlich und auch nicht gerechtfertigt. So wie es in dem Gesetz formuliert ist, ist nur der Ausgedingevertrag steuerlich begünstigt. Alle anderen unentgeltlichen Übertragungen wären normal so wie im „Fremdbereich“ zu vergebühren.

Ferner darf die Ausnahme für die **Übertragung von Unternehmen** nicht davon abhängig gemacht werden, ob ein Einzelunternehmen oder eine Gesellschaft übertragen wird.

Zu Art 3: GrEStG Änderungen - Selbstberechnung:

Die Entkoppelung der Selbstberechnung von der Grunderwerbsteuer ist ebenso wie die künftig nicht mehr mögliche Selbstberechnung über FinanzOnline abzulehnen, da dadurch der Aufwand bei der Berechnung und Abfuhr der Abgabe erhöht wird. Damit wird nicht dem Ziel der Verwaltungsökonomie entsprochen. Für die Parteienvertreter entsteht dadurch ein wesentlich höherer Verwaltungsaufwand. Dies wäre ein Rückschritt, der auf Unverständnis in der rechtsuchenden Bevölkerung stoßen würde.

Nach Meinung des ÖRAK sollte zumindest in den Fällen, in welchen die Bemessungsgrundlage gegenüber der derzeitigen Gebührenbemessung nicht verändert wird, die bisherige Möglichkeit der „gemeinsamen Selbstberechnung“ von Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf Basis derselben Bemessungsgrundlage weiter bestehen bleiben.

Zu den Übergangsbestimmungen Artikel VI Z 49-51:

Die Übergangsbestimmungen müssen eindeutig und „berechenbar“ gestaltet werden. Dementsprechend sollte bei Rechtsvorgängen, die im Jahr 2012 abgeschlossen werden und bei denen noch **im Jahr 2012** das entsprechende **Grundbuchsgesuch** auf Einverleibung des Rechtes (bzw Rechtfertigung der Vormerkung) gestellt wird, die **bisherige Rechtslage** weiter gelten, auch wenn die Eintragung des Rechts erst im Jahr 2013 erfolgt. Wird das Rechtsgeschäft im Jahr 2013 abgeschlossen oder wird das entsprechende Grundbuchsgesuch erst im Jahr 2013 eingebracht, so kann die neue Rechtslage auf diese Vorgänge zur Anwendung gebracht werden.

Eine solche klare und einfache Regelung dient der **Rechtssicherheit und der Abwicklungssicherheit**, da jede Vertragspartei, die entsprechende Geschäfte vornehmen möchte, weiß, dass sie dies noch im Jahr 2012 tun muss und das entsprechende Gesuch im Grundbuch im Jahr 2012 eingebracht werden muss.

Dies sollte ungeachtet der Tatsache erfolgen, ob eine steuerliche Selbstberechnung vorgenommen wird oder „nur“ eine Abgabenerklärung. Diesbezüglich würde sich eine entsprechend vorsichtige Vorgangsweise ohnehin darauf reduzieren, dass steuerliche Selbstberechnungen vorgenommen werden müssen, da bei einem Vorgang, der etwa im Dezember 2012 abgeschlossen wird und eine normale Abgabenerklärung bei der Finanzverwaltung eingebracht wird, die Ausstellung eines entsprechenden Bescheides wohl ohnehin erst im Jahr 2013 erfolgen würde, während bei Vornahme einer Selbstberechnung eines Vertrages am 30.12.2012 nach den bisherigen Regelungen ein Grundbuchsgesuch noch etwa am 31.12.2012 möglich wäre.

Eine solche Lösung ist auch deshalb sachgerecht, da die Bemessung der Eintragungsgebühr nicht davon abhängt, ob der entsprechende Grundbuchsführer im entsprechenden Bezirksgericht im November/Dezember 2012 auf Urlaub ist, überlastet ist, etc, sondern hat es die Partei in der Hand, die entsprechenden Vorgänge zeitgerecht durchzuführen, den Rechtsanwalt oder Notar mit der steuerlichen Selbstberechnung zu beauftragen und dann auch rechtzeitig, nämlich auch im Jahr 2012 das entsprechende Grundbuchsgesuch bei Gericht einzubringen. Dies würde auch zu erwartende unzählige Interventionen von Parteien und Parteienvertretern bei den Grundbuchsführern verhindern, das entsprechende Gesuch doch rasch zu bewilligen.

Zusammenfassung

Zusammenfassend spricht sich die österreichische Rechtsanwaltschaft entschieden

- für eine **grundsätzliche Evaluierung des Gerichtsgebührensystems** aus. Die österreichische Rechtsanwaltschaft fordert, **feste Gebühren** vorzusehen, deren Höhe sich an den **tatsächlichen Kosten der erbrachten Leistung oder dem tatsächlichen Aufwand der Behörde für diese Leistung** orientieren.
- **gegen die Heranziehung des Verkehrswertes als Bemessungsgrundlage** aus.
- für eine **Begünstigung der gesamten Familie sowie die Entkoppelung der Anknüpfung an das dringende Wohnbedürfnis sowie den gemeinsamen Wohnsitz** aus. Die in der Öffentlichkeit seitens des BMJ deklarierten „Begünstigungen“ im Familienbereich sind im vorliegenden Entwurf praktisch nicht vorhanden und müssen in der vom ÖRAK vorgeschlagenen Form ausgestaltet werden, damit tatsächlich eine Begünstigung der nahen Angehörigen bewirkt wird. Auch für die **Unternehmen** und bei Übertragungen im Bereich der **Land- und Forstwirtschaft** ist die Begünstigung zu erweitern. **Es darf für die Betroffenen zu keiner Verschlechterung gegenüber der derzeitigen Regelung kommen.**
- dafür aus, die bisherige **Möglichkeit der gemeinsamen Selbstberechnung** von Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr in jenen Fällen, in welchen die Bemessungsgrundlage gleich bleibt, **beizubehalten.**

- für eine **klare und eindeutig nachvollziehbar gestaltete Übergangsfrist** aus, die an den Einbringungszeitpunkt des Grundbuchsgesuches anknüpft und nicht an die Fälligkeit der Grunderwerbssteuer oder die Eintragung im Grundbuch.

Wien, am 12. Oktober 2012

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG

Dr. Rupert Wolff
Präsident