

SHU#HØDID#

ÖSTERREICHISCHES PARLAMENT  
Präsidium des Nationalrates  
Dr. Karl Renner-Ring 3  
A-1017 Wien

Wien, am 12. Oktober 2012

---

Stellungnahme der  
Superiorenkonferenz der männlichen Ordensgemeinschaften  
Österreichs und der Vereinigung der Frauenorden Österreichs  
zum Begutachtungsentwurf der Grundbuchsgebührennovelle - GGN

---

Sehr geehrtes Präsidium,

Im Auftrag und namens der Superiorenkonferenz der männlichen Ordensgemeinschaften Österreichs und der Vereinigung der Frauenorden Österreichs dürfen wir zu dem am 17. September 2012 veröffentlichten Gesetzesentwurf der Grundbuchsgebührennovelle wie folgt Stellung nehmen.

#### 1. Vorbemerkungen

Der Verfassungsgerichtshof hat mit seinem Erkenntnis vom 21. September 2011, G 34, 35/2011, die Anknüpfung des Gerichtsgebührengesetzes an die Bemessungsgrundlage des Grunderwerbsteuergesetzes für die Zwecke der Berechnung der Eintragungsgebühren im Grundbuch als verfassungswidrig erklärt und somit die Novellierung des § 26 Abs 1 und Abs 1a GGG notwendig gemacht. Folgt man der Argumentation der Bundesregierung im genannten Verfahren, muss festgestellt werden, dass der vorliegende Gesetzesentwurf in weiten Teilen genau jene Punkte beinhaltet, die von der Bundesregierung im verfassungsrechtlichen Verfahren mit gutem Grund noch abgelehnt wurden. Der Verfassungsgerichtshof hat es in seinem Urteil dem Gesetzgeber frei gestellt, die Eintragungsgebühr nicht nach der Nutzenäquivalenz, sondern nach der Kostenäquivalenz zu erheben. Er hat weiters betont, dass es dem Gesetzgeber freisteht, die Bemessung der Eintragungsgebühr auch nach anderen Maßstäben als dem gemeinen Wert zu regeln und hiebei auch Gesichtspunkte der Verwaltungsökonomie zu berücksichtigen, sachlich begründete Differenzierungen vorzunehmen, aber auch konkrete Begünstigungsziele zu verfolgen.



Der Spielraum des Gesetzgebers bei der Novellierung der entsprechenden Bestimmungen des GGG wäre somit ein großer. Leider wurde beim vorliegenden Gesetzentwurf lediglich die Forderung des VfGHs umgesetzt, dass sich die Gebühr am gemeinen Wert gem § 10 BWG zu bemessen habe, ohne die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten sinnvoll auszunutzen. Wie weiter unten im Detail ausgeführt wird, führt der vorliegende Gesetzesentwurf zu einem massiven Verwaltungsmehraufwand, zu einer erheblichen Mehrbelastung der Gebührenzahler sowie Intransparenz und Rechtsunsicherheit.

Eine Eintragungsgebühr, wie sie in § 26 GGG angesprochen wird, ist eine Abgabe, die für die konkrete Inanspruchnahme einer staatlichen Leistung, nämlich der Tätigkeit der Gerichte bzw. Justizverwaltungsbehörden, zu entrichten ist. Nun ist zwar bei Gerichtsgebühren eine strenge Äquivalenz im Einzelfall in dem Sinn, dass die Gebühr dem bei Gericht verursachten Aufwand entspricht, nicht erforderlich, eine Besteuerung nach dem Leistungsfähigkeitsprinzip bzw eine Vermögensbesteuerung – so dies politisch gewollt ist – sollte dennoch besser im Rahmen der entsprechenden Steuergesetzgebung umgesetzt werden. Das Gerichtsgebührengesetz erscheint hierfür ein denkbar untaugliches Mittel.

Im erwähnten Verfassungsgerichtshofverfahren wurde seitens der Bundesregierung argumentiert, dass die Verwendung der Einheitswerte bei unentgeltlichen Übertragungen eine massive Verwaltungsvereinfachung darstellt, da es sich bei der Bemessung der Eintragungsgebühr um ein Massenphänomen des Abgabenrechts handelt; derzeit betreffen jährlich über 170.000 Tagebuchzahlen Eigentumseintragungen im Grundbuch. In diesem Zusammenhang erscheint es als nicht nachvollziehbar, dass in Zeiten, in denen Schlagworte wie „schlanker Staat“ und „Verwaltungsvereinfachung“ nicht bloß Lippenbekenntnisse des Gesetzgebers sein sollten, durch Gesetzesnovellierungen genau das Gegenteil erreicht wird. Das erwähnte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs ließe auch die Möglichkeit offen, auf Basis von pauschalen Gebühren eine praktikable Lösung umzusetzen. Angesichts der offenkundigen Unzulänglichkeiten einer Gebührenbemessung anhand des gemeinen Werts erscheint die Einführung von Pauschalgebühren als einzige sachgerechte Lösung, die auch dem Wesen der Eintragungsgebühr als konkrete Inanspruchnahme einer staatlichen Leistung am ehesten gerecht wird.

## 2. Anmerkungen zu § 26 GGG

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass bei der Bemessung der Eintragungsgebühr an den gemeinen Wert des Grundstücks angeknüpft werden soll, der durch die Partei zu beziffern und nachzuweisen ist. Diese Anforderung stellt bei entgeltlichen Übertragungen aufgrund eines bestehenden Kaufvertrages wohl idR kein größeres Problem dar, bei unentgeltlichen

Übertragungen jedoch, stellt sich die Frage, wie der Wert des Grundstückes objektiv nachgewiesen werden kann. Die erläuternden Bemerkungen zum Begutachtungsentwurf schlagen dazu vor, dass zur Bescheinigung des Werts alle geeigneten Urkunden, wie beispielsweise der Einheitswertbescheid, aber auch sonstige Bescheinigungsmittel, wie insbesondere Fotos, Inserate, Immobilienpreisspiegel, vorgelegt werden können. Eine solcherart freie Bewertung durch den Antragsteller im Eintragungsverfahren räumt somit diesem jeden Spielraum für eine beliebige Bewertung ein. Weder der Antragsteller noch der Kostenbeamte verfügen über die notwendige Sachkenntnis, den Wert des Grundstückes objektiv beurteilen zu können. Gerade eine solche Objektivität wäre jedoch bei der Anknüpfung am gemeinen Wert als Bemessungsgrundlage nach dem Prinzip der Rechtsstaatlichkeit unbedingt geboten. Die Übertragung der Bewertung an einen Sachverständigen würde hingegen einen unverhältnismäßigen Kosten- und Verwaltungsaufwand bedeuten. Im Vorblatt zu den Erläuterungen des Gesetzesentwurfs wird zwar die Absicht dargelegt, die Kostenbeamten durch Schulungsmaßnahmen auf die Neuregelung vorzubereiten, ob die Kostenbeamten dadurch zu Immobilienbewertungsexperten werden – und solche wären für eine transparente Gebühreneinhebung in der geplanten Form zweifellos notwendig – darf jedoch bezweifelt werden. Dass die geplante Neuregelung zu für den Antragsteller unerträglich langen Wartezeiten, bis eine Eintragung dann auch tatsächlich erfolgt ist, führen würde, sei hier nur am Rande erwähnt.

Insbesondere sind auch die Regelungen des § 26 Abs 4 und Abs 5 abzulehnen, wonach das Risiko einer falschen Bewertung zur Gänze auf den Antragsteller abgewälzt wird und dem Kostenbeamten die Möglichkeit gibt, den Wert selbst unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. Eine solche Bestimmung untergräbt das in der österreichischen Bundesverfassung ausgedrückte Prinzip der Rechtsstaatlichkeit.

### 3. Anmerkungen zu § 26a GGG

Die Anknüpfung der begünstigten Erwerbsvorgänge an den dreifachen Einheitswert als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr, auch wenn dieser Wert mit 30% des gemeinen Werts nach oben hin gedeckelt ist, lässt erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit dieser Bestimmung aufkommen. Wie der Verfassungsgerichtshof festgestellt hat, handelt es sich beim Einheitswert inzwischen um eine Zufallsgröße, die mit dem aktuellen Grundstückswert, wie immer man ihn berechnet, nichts mehr zu tun hat. Somit bleibt im Rahmen der begünstigten Erwerbsvorgänge nicht ausgeschlossen, dass für Eintragungen in das Grundbuch bei gleichem Wert des Rechtes (=Grundstückes) ganz

unterschiedliche Gebühren bzw trotz wesentlich unterschiedlicher Werte gleich hohe Gebühren, anfallen können. Eben diese Erwägungen haben den Verfassungsgerichtshof jedoch zur Einleitung des Gesetzesprüfungsverfahrens veranlasst. Innerhalb der begünstigten Erwerbsvorgänge ist durch die Deckelung der Bemessungsgrundlage mit 30% des gemeinen Werts der unsachliche Unterschied in der Gebührenhöhe zwar nicht mehr so groß, die grundsätzlichen Bedenken gegen die Verwendung der derzeitigen Einheitswerte mag diese Einschränkung jedoch nicht zu zerstreuen.

Abgesehen von den genannten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen diese Bestimmung ist zu erwähnen, dass die vorgesehenen Begünstigungen nicht weit genug gefasst sind. Erfasst werden sollte nicht nur die Übergabe zu Lebzeiten, sondern auch der Erbfall, da dieser sich idR nicht von den in den erläuternden Bemerkungen vorgebrachten begünstigungswürdigen Umständen unterscheidet. Das Erfordernis eines gemeinsamen Haushalts bei Schenkungen innerhalb der Familie ist zu eng gefasst, da diese Voraussetzung wohl nur in wenigen Fällen erfüllt sein wird.

Unentgeltliche Übertragungen an gemeinnützige Einrichtungen, für die solche Vorgänge eine wesentliche Einnahmequelle ihres gemeinwohlorientierten Wirtschaftens bilden, sollten ebenfalls in die begünstigten Erwerbsvorgänge aufgenommen werden.

Zusammenfassend halten wir den vorliegenden Begutachtungsentwurf in vielerlei Hinsicht für verunglückt. Im Sinne der Verwaltungsökonomie erscheint die angedachte Anknüpfung an Verkehrswerte als nicht praktikabel. Für die betroffenen Antragsteller bedeutet die Neuregelung wohl idR eine empfindliche Gebührenerhöhung sowie Intransparenz und Rechtsunsicherheit. Die Neuregelung beinhaltet im Wesentlichen sämtliche Aspekte, die im Gesetzesprüfungsverfahren von der Bundesregierung noch als besonders problematisch eingestuft wurden. Wir regen daher ausdrücklich an, die Eintragungsgebühr als Pauschalgebühr für die Abgeltung eines pauschalen, vom Wert des einzutragenden Rechtes völlig unabhängigen Aufwands auszugestalten.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

R. Steinbiller  
Steuerberaterin | managing partner

Vikreštin firmi

T +43 1 513 46 02 DW 32  
E r.steinbiller@unitas-solidaris.at

Ihr Ansprechpartner  
Mag. Bernhard Seuß  
T +43 1 513 46 02 DW 24  
E b.seuss@unitas-solidaris.at