



# **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

## **Parteiungebundener Konsumentenschutz im Wohnungseigentum**

1190 Wien | Hutweidengasse 19/4/1  
E-Mail: [info@gdw.at](mailto:info@gdw.at) | [www.gdw.at](http://www.gdw.at)

Anrufbeantworter + Fax 01/504 20 78  
(ZVR-Zahl 640488901)

Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes 1987;  
Gesetzentwurf (Ministerialentwurf),  
Begutachtung,  
Stellungnahme

### **zu BMF-010000/0009-VI/1/2014**

1.

Per E-Mail  
An das  
Bundesministerium für Finanzen  
[e-Recht@bmf.gv.at](mailto:e-Recht@bmf.gv.at)

2.

Per E-Mail  
An das Präsidium des Nationalrats und die  
Parlamentsdirektion Wien mit dem Ersuchen,  
die nachstehende Stellungnahme den Klubs  
der im Parlament vertretenen Parteien zur  
Verfügung zu stellen  
[begutachtungsverfahren@parlinkom.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlinkom.gv.at)  
[begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at)

insgesamt 5 Seiten

Zu dem im Betreff genannten Entwurf äußert sich die Gemeinschaft der  
Wohnungseigentümer – GdW wie folgt:

#### **In allgemeiner Hinsicht:**

1.

Nicht nachvollziehbar ist, dass seit geraumer Zeit die Grunderwerbsteuererklärung  
nur mehr im Wege eines Parteienvertreters (Notar oder Rechtsanwalt) erfolgen kann

und nicht einmal im Wege von FinanzOnline eine Möglichkeit zur elektronischen Abgabe der Erklärung durch den Steuerpflichtigen selbst geschaffen wurde. Daher bleibt auch offen, wie dieses Thema (Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr) nun in Tirol und Vorarlberg behandelt wird, wo durch sondergesetzliche Regelungen die Errichtung von Grundbuchsurkunden (ua auch Kaufverträge) in Protokollform durch das Gericht vorgesehen ist (Art IX des Tiroler Grundbuchsanklegungsreichsgesetzes, RGBI 77/1897, und Art V des Vorarlberger Grundbuchsanklegungsreichsgesetzes, RGBI 44/1900).

## II.

Die jetzige Novellierung ist zum Anlass zu nehmen, eine vermutlich unbeabsichtigte Nebenwirkung der Abschaffung des alten Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes zu beseitigen, und zwar betreffend unentgeltliche Grundstücksabtretungen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gut aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen.

Nach dem alten Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz war klar, dass eine unentgeltliche Abtretung in das öffentliche Gut im Regelfall aufgrund von Abtretungsverpflichtungen der Bauordnungen, und ebenso die Rückabtretung aus dem öffentlichen Gut (wegen Bedarfsmangel durch Rückwidmung), nicht unter den Schenkungsbegriff des vorgenannten alten Gesetzes gefallen waren.

Seitdem aber sinngemäß der „Grundstückserwerb ohne Gegenleistung“ der Grunderwerbsteuer unterliegt, kommt es sowohl bei dieser als auch bei der grundbücherlichen Eintragungsgebühr (nach TP 9 C. des GGG) zu unsinnigen Einzelauslegungen.

Die Grundbuchgerichte verlangen bei bescheidmäßig angeordneten, unentgeltlichen Abtretungen in das öffentliche Gut regelmäßig steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigungen – diese stellen die Finanzämter in den



überblickten Fällen allerdings aus, ohne eine Grunderwerbsteuer vorzuschreiben. Der Verwaltungsaufwand dafür ist aber unnötig.

Noch problematischer sind die unentgeltlichen Rückabtretungen aus dem öffentlichen Gut in das Privateigentum. Hier geht es um Fälle, in denen vor langem in das öffentliche Gut abgetreten wurde, danach aber der abgetretene Grund nicht benötigt wurde (weil zB die vorgesehene Straße nicht gebaut und die Widmung als Straße in aller Form wieder aufgelassen wurde). Es besteht nach den Bauordnungen ein unentgeltlicher Rückübertragungsanspruch. Einzelfallbezogen wird jedoch grundbücherlichen Eigentümern, die ihren Grund zurückerhalten haben, dann Grunderwerbsteuer vorgeschrieben.

Bei der Eintragungsgebühr nach GGG ist die Situation absurd: Bei Abtretungen an das öffentliche Gut verlangen die Grundbuchsgerichte nach § 26 Abs 4 GGG vom abtretenden Eigentümer (!) Bescheinigungsmittel über den Wert der abgetretenen Fläche und verweigern bis zu deren Vorlage die Durchführung des Abtretungsbescheides. Außerdem behandeln die Grundbuchsgerichte den abtretenden Eigentümer gem § 25 Abs 1 GGG als mithaftend für die Eintragungsgebühr.

Fazit zum Besteuerungsauswuchs bei den öffentlich-rechtlichen Abtretungsverpflichtungen:

1.

Anlässlich der nunmehrigen Neuregelung ist in das Grunderwerbsteuergesetz eine klare Ausnahme von der Grunderwerbssteuerpflicht einzuführen für „Unentgeltliche Grundabtretungen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen“.

2.

Der Ausnahmekatalog im GGG TP 9 Anmerkung 12 ist zu erweitern um die weitere Ausnahme „Unentgeltliche Grundabtretungen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen“.

## **Zu den Bestimmungen der beabsichtigten Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 im Einzelnen:**

### Zu § 4 Abs 2 Z 1 lit b:

Der Erwerb von Partnerwohnungseigentum im Todesfall (§ 14 Abs 1 WEG 2002) ist hier nicht ausdrücklich genannt. Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 liegt kein Vindikationslegat mehr vor, sondern eine „spezifisch wohnungseigentumsrechtliche Anwachsung sui generis“ (vgl. GP XXII RV 1183, S 48). Zumindest in den Erläuterungen ist daher klar zu stellen, dass auch derartige Erwerbsvorgänge durch den begünstigten Personenkreis unter diese Bestimmung fallen.

Ob die zeitliche Beschränkung der Befreiungsbestimmung bei der Erfüllung von Pflichtteilsansprüchen auf Vereinbarungen vor Beendigung des Abhandlungsverfahrens sachgerecht erscheint, ist zu bezweifeln (gilt auch für § 4 Abs 2 Z 3 lit b – siehe unten).

### Zu § 4 Abs 2 Z 3 lit b:

Pflichtteilsansprüche haben (nach österreichischen Recht) nur die in den §§ 762 und 763 ABGB genannten Personen, die ohnehin unter § 4 Abs 2 Z 1 lit a fallen.

Ein praktischer Anwendungsbereich für die beabsichtigte Regel in § 4 Abs 2 Z 3 lit b wäre nur dann vorzufinden, wenn auf die Verlassenschaft ausländisches Recht anzuwenden wäre, das andere Regeln über den Kreis der Pflichtteilsberechtigten enthält, die über den in § 4 Abs 2 Z 1 lit a genannten Personenkreis hinausgehen.

In Anbetracht der Personenfreizügigkeit in der EG (im EWR) – vgl auch die EU-Erbrechtsverordnung Nr. 650/2012, ABI. L 201/107 – ist es geboten, zumindest in den Erläuterungen zum Gesetz einen Hinweis aufzunehmen, dass bei Erbfällen das allenfalls auf diese anwendbare ausländische Erbrecht auch für die Grunderwerbsteuerliche Beurteilung maßgeblich ist.

### Zu § 8 Abs 4:

Der Wortlaut erfasst nicht den Erwerb von Partnerwohnungseigentum im Todesfall (spezifisch wohnungseigentumsrechtliche Anwachsung sui generis), auf den nach § 14 Abs 1 Z 5 WEG 2002 die Bestimmung des § 182 Abs 3 AußStrG nur sinngemäß anzuwenden ist.

Zu Erläuterungen:

In den Erläuterungen „Zu Z 4 (§ 4 GrEStG 1987)“ (wohl irrtümlich als 4 bezeichnet, richtig wohl 2 ) lautet der letzte Absatz:

„Der bisherige Abs. 3 wird zu Abs. 4 und bleibt inhaltlich unverändert.“

Richtig ist, dass der Abs. 3 laut Gesetzentwurf zu Abs. 2 Z 4 wird.

Wien, am 4. April 2014

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Dr. Werner Steiner

Obmann

(elektronisch gefertigt)

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

Frau Rechtsanwält Mag. Sigrid Räth,

Herrn Rechtsanwalt DDr. Gebhard Klötzl,

Herrn Dr. Alois Maresch