

# Bericht

## des Finanzausschusses

**über den Antrag 3948/A der Abgeordneten Karlheinz Kopf, Mag. Dr. Jakob Schwarz, BA, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Gerichtsgebührengesetz geändert wird**

Die Abgeordneten Karlheinz **Kopf**, Mag. Dr. Jakob **Schwarz**, BA, Kolleginnen und Kollegen haben den gegenständlichen Initiativantrag am 28. Februar 2024 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet: „Die Änderungen dienen der Beseitigung von Redaktionsversehen.“

Der Finanzausschuss hat den gegenständlichen Initiativantrag in seiner Sitzung am 14. März 2024 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich außer dem Berichterstatter Abgeordneter Mag. Dr. Jakob **Schwarz**, BA die Abgeordneten Mag. Dr. Rudolf **Taschner**, Mag. Philipp **Schrangl**, Ing. Reinhold **Einwallner**, Andreas **Ottenschläger**, Mag. Gerald **Loacker** sowie die Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie Leonore **Gewessler**, BA

Im Zuge der Debatte haben die Abgeordneten Karlheinz **Kopf** und Mag. Dr. Jakob **Schwarz**, BA einen Abänderungsantrag eingebracht, der wie folgt begründet war:

**„Zu Z 2 und 4 (§ 18, Tarifpost 9 GGG):**

Es handelt sich um die redaktionellen Korrekturen, die bereits aus Anlass der Grundbuchs-Novelle 2023 (294/ME) begutachtet wurden.

**Zu Z 3 (§ 25a GGG):**

Es soll eine Begünstigung für die Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers geschaffen werden. Damit soll die Anschaffung von Wohnimmobilien für die eigene Nutzung unterstützt werden.

Zu Abs. 1: Befreit werden soll die Eintragung zum Erwerb eines Eigentums oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Z 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft mit einem (bereits errichteten oder noch zu errichtenden) Gebäude, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Z 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro (Abs. 4), sowie die Eintragung von Pfandrechten (Tarifpost 9 lit. b Z 4, 5 und 6), zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden (siehe Abs. 2 Z 4).

Zu Abs. 2: Damit die Gebührenbefreiung möglichst treffsicher ist, unterliegt sie verschiedenen Voraussetzungen.

Zu Z 1: Die Gebührenbefreiung soll nur für Rechtsgeschäfte gelten, die nach dem 31. März 2024 geschlossen wurden. Denn es soll die künftige Anschaffung von Wohnimmobilien gefördert werden, und nicht die Verbücherung solcher, die in der Vergangenheit bereits angeschafft wurden. Außerdem soll damit verhindert werden, dass Eintragungsgebühren, die für ein Rechtsgeschäft, das vor dem 1. April 2024 geschlossen wurde, bereits im Wege der Selbstberechnung entrichtet wurden, wieder zurückgezahlt werden müssen.

Die Beziehung auf ein „entgeltliches Rechtsgeschäft“ verdeutlicht, dass nur der entgeltliche rechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums befreit ist (der Eintragung eines Pfandrechts liegt de facto immer ein entgeltliches Rechtsgeschäft zu Grunde, da eine entgeltliche Leistung besichert wird). Nicht davon erfasst ist beispielsweise der Erwerb durch Erbanfall oder durch Schenkung (diese Erwerbsarten unterliegen – wenn es sich um einen Erwerb im Familienkreis handelt – der bestehenden Begünstigung des § 26a Abs. 1).

Zu Z 2: Die Gebührenbefreiung gilt für Anträge, die nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 beim Grundbuchgericht einlangen. Die Maßnahme ist daher auf zwei Jahre befristet, mit den in Abs. 3 genannten Ausnahmen.

Zu Z 3: Zentrale Voraussetzung der Begünstigung ist, dass das auf der Liegenschaft errichtete oder zu errichtende Gebäude einem dringenden Wohnbedürfnis des einzutragenden Eigentümers dient. Daraus ergibt sich, dass der Eigentümer eine natürliche Person sein muss, denn nur solchen kann ein dringendes Wohnbedürfnis zukommen. Zweitens muss auf der Liegenschaft, an der Eigentum erworben wird, ein Wohngebäude stehen oder dessen Errichtung geplant sein, das der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden Eigentümers dient. Der Begünstigte muss nicht der Alleineigentümer der Liegenschaft sein: auch der Miteigentümer ist begünstigt, wenn die Wohnung, die mit seinem Miteigentumsanteil verbunden ist, der Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Es ist auch eine teilweise Begünstigung denkbar, die nur den Miteigentümer betrifft, der ein dringendes Wohnbedürfnis nachweisen kann. Wenn jemand allerdings mehrere abgegrenzte Wohneinheiten gleichzeitig erwirbt, dann erstreckt sich die Gebührenbefreiung nur auf die Wohneinheit, die der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient.

Auch das Baurecht ist als „Liegenschaft“ zu verstehen, weshalb auch der Bauberechtigte begünstigt ist. Auch der derivative Erwerb eines Bauwerks (Superädifikats) unterliegt der Eintragungsgebühr (siehe Anmerkung 11 zur Tarifpost 9) und ist befreit, sobald das Superädifikat der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient.

Zu Z 4: Für die Gebührenbefreiung der Eintragung eines Pfandrechts soll gelten, dass der gesicherte Betrag ausschließlich oder doch über 90 % entweder zum Erwerb der Liegenschaft (des Liegenschaftsanteils, des Baurechts oder des Superädifikats) aufgenommen wurde, oder zur Errichtung oder Sanierung des darauf befindlichen Gebäudes, das der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient. Die Kreditsumme darf also nur zum Erwerb jener Liegenschaft aufgenommen werden, auf der sich das Wohngebäude befindet oder errichtet werden soll, und es darf nur die Errichtung oder Sanierung des auf der erworbenen Liegenschaft befindlichen Wohngebäudes damit finanziert werden. Es soll nicht schaden, wenn bis zu einem Zehntel der Kreditsumme für andere Zwecke aufgenommen wird, also zB nicht ausschließlich die Kosten des Erwerbs einer bestehenden Wohnung finanziert werden, sondern auch Einrichtungsgegenstände.

Zu Z 5: Voraussetzung für die Gebührenbefreiung soll schließlich sein, dass sie in der Eingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage (vergleiche § 10 Abs. 2, § 13 Abs. 2), spätestens aber anlässlich der Vorstellung gegen einen Zahlungsauftrag (siehe § 26a Abs. 2) in Anspruch genommen wird.

Zu Abs. 3: Zur Wahrung der in Abs. 2 Z 2 genannten Frist (Antragstellung vor dem 1. Juli 2026) soll es reichen, wenn innerhalb dieser Frist eine Vormerkung zum Erwerb des Eigentums beantragt wurde; die gebührenfreie Eintragung der Rechtfertigung kann dann noch nach dem 1. Juli 2026 beantragt werden. Dasselbe gilt für die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung und für die Einverleibung des Eigentums im Falle einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs. 2 WEG).

Zu Abs. 4: Die Gebührenbefreiung soll nur bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro gelten. Für einen Liegenschaftswert (§ 26 Abs. 1) oder einen Pfandbetrag (§ 26 Abs. 5), der darüber liegt, ist die Gebühr vorzuschreiben. Wenn allerdings die Bemessungsgrundlage mehr als 2 Millionen Euro beträgt („Luxusimmobilie“), besteht überhaupt keine Gebührenbefreiung (also auch nicht für den unter 500.000 Euro liegenden Teil).

#### **Zu Z 2 (§ 25b GGG):**

Zu Abs. 1 und 2:

Das dringende Wohnbedürfnis soll durch eine Meldebestätigung nachgewiesen werden. Wenn der Nachweis im Zeitpunkt Fälligkeit der Gebühr noch nicht vorliegt, weil die Wohnung noch nicht bezogen werden konnte, kann der Nachweis nachträglich erbracht werden. So wie in § 3 Abs. 1 Z 7 Grunderwerbsteuergesetz 1987 ist das dringende Wohnbedürfnis nicht als zeitliches, sondern als qualitatives Kriterium zu verstehen: Das Wohnbedürfnis ist dringend, wenn der Eintragungswerber die neue Wohnstätte als Wohnung verwenden will und dabei die bisherige Wohnstätte aufgibt (siehe

*Arnold/Bodis*, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987 [18. Lfg 2022] zu § 3 GrEStG). Im Falle der Selbstberechnung kann daher die Gebühr vorerst mit „0“ angegeben werden. Die Meldebestätigung ist samt eines Nachweises darüber, dass die Wohnrechte an der bisherigen Wohnstätte (Wohnung oder Eigenheim) aufgegeben wurden, innerhalb von drei Monaten ab Übergabe oder Fertigstellung der neuen Wohnstätte (die sich in dem Gebäude oder Bauwerk im Sinne des § 25a Abs. 2 Z 3 oder Z 4 befindet) beim Grundbuchsgericht einzureichen. Spätestens fünf Jahre nach der Grundbucheintragung ist der Nachweis zu führen. Wird der Nachweis nicht rechtzeitig innerhalb dieser Frist erbracht, so ist die Gebühr vorzuschreiben. Um zu verhindern, dass der Gebührenanspruch zwischenzeitig verjährt, ist für die Zwecke der Verjährung (§ 8 GEG) auf das Verstreichen dieser fünfjährigen Frist abzustellen.

Der Nachweis der Aufgabe der bisherigen Wohnrechte ist entweder durch eine Bestätigung des bisherigen Quartiergebers zu erbringen, oder durch den Nachweis, dass die bisherige Eigentumswohnung verkauft, für zumindest fünf Jahre vermietet oder sonst übertragen wurde.

Zu Abs. 3:

Da in der Regel aus dem Kreditvertrag nicht ohne Weiteres ersehen werden, für welche Zwecke der durch die Hypothek zu sichernde Betrag aufgenommen wurde, soll der Nachweis, dass der Kreditbetrag zum Erwerb oder zur Schaffung des Wohnraums aufgenommen wurde, durch eine Bestätigung der Bank erbracht werden.

#### **Zu Z 3 (§ 25c GGG):**

Die Gebührenbefreiung soll nachträglich wegfallen, wenn innerhalb von fünf Jahren ab Übergabe oder Fertigstellung der Wohnstätte entweder das Eigentumsrecht daran aufgegeben wird oder das dringende Wohnbedürfnis wegfällt. In diesem Fall ist die Gebühr nachzuerheben; sie entsteht im Zeitpunkt des Eintritts der in Abs. 1 angeführten Tatbestände. Dieser Eintritt ist dem Grundbuchsgericht oder der Vorschreibungsbehörde innerhalb eines Monats bekannt zu geben.

#### **Zu Z 5 (Art. VI GGG):**

Die Bestimmungen sollten am Tag nach der Verlautbarung des Bundesgesetzes in Kraft treten. Die Gebührenbegünstigung soll für zwei Jahre, also bis zum 1. Juli 2026 gelten (siehe § 25a Abs. 2 Z 2). An diesem Tag soll sie außer Kraft treten, allerdings sollen die Bestimmungen weiterhin anzuwenden sein, wenn der Grundbuchs Antrag vor dem 1. Juli 2026 bei Gericht eingelangt ist. Das bedeutet insbesondere, dass die Eintragung auch nach dem 1. Juli 2026 erfolgen kann, und der Bezug der Wohnstätte noch bis zu fünf Jahren nach der Eintragung nachgewiesen werden kann (§ 25b). Wird die Wohnsitznahme in dieser Zeit nicht nachgewiesen, dann kann die Gebühr auch nachträglich noch fällig werden. Diese Periode wird im Großen und Ganzen bis 1. Juli 2031 abgeschlossen sein. Wenn die Wohnsitznahme erst gegen Ende dieser Periode erfolgt, dann kann die Gebühr auch noch nachträglich fällig werden, wenn der Wohnsitz innerhalb weiterer fünf Jahre wieder aufgegeben wird.

Die Grundbuchsgebühren stellen einen wesentlichen Anteil der Gebühreneinnahmen der Justiz dar (zuletzt rund 80 %). Einnahmenminderungen, wie sie mit dem vorgeschlagenen Bundesgesetz zu erwarten sind, wirken sich daher wesentlich nachteilig auf den dem Bundesfinanzgesetz 2024 beziehungsweise dem Bundesfinanzrahmengesetz 2024 bis 2027 zu Grunde gelegten Nettofinanzierungsbedarf der UG 13 aus. Die Bestimmung dient daher zur Klarstellung, dass aus der Einnahmenminderung selbst keine Notwendigkeit zu korrespondierenden auszahlungsseitigen Einsparungen resultieren soll.“

Bei der Abstimmung wurde der Gesetzentwurf unter Berücksichtigung des oben erwähnten Abänderungsantrages der Abgeordneten Karlheinz **Kopf** und Mag. Dr. Jakob **Schwarz**, BA mit Stimmenmehrheit (**dafür:** V, G, **dagegen:** S, F, N) beschlossen.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Finanzausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2024 03 14

**Mag. Dr. Jakob Schwarz, BA**

Berichterstattung

**Karlheinz Kopf**

Obmann

