

Bundesministerium für Justiz  
Museumstraße 7  
1070 Wien

Wiedner Hauptstraße 63 | Postfach 195  
1045 Wien  
T +43 (0)5 90 900-4239 | F +43 (0)5 90 900-114239  
E [rp@wko.at](mailto:rp@wko.at)  
W <http://wko.at/rp>

via E-Mail: [team.z@bmj.gv.at](mailto:team.z@bmj.gv.at)  
cc: [begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
BMJ-Z18.100TP9/0007-I 7/2012 13.9.2012	Rp 708/12/AS/CG Dr. Artur Schuschnigg	4014	9.10.2012

**Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Gerichtsgebührengesetz, das Gerichtliche Einbringungsgesetz, das Grunderwerbsteuergesetz und das Gebäude- und Wohnungsregistergesetz geändert werden (Grundbuchsgebührennovelle - GGN), Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ausgangspunkt gegenständlicher Novelle ist das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 21.9.2011, G 34, 35/11-10, mit dem die Abs. 1 und 1a des § 26 GGG als verfassungswidrig aufgehoben werden. Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31.12.2012 in Kraft, woraus der Gesetzgeber Handlungsbedarf erkannte.

Die Wirtschaftskammer Österreich lehnt den Ansatz des Entwurfs, grundsätzlich die Grundbuchgerichtsgebühren vom Wert der Liegenschaft zu bemessen, ab.

Es sollten Alternativüberlegungen angestellt werden. Wir plädieren für eine Senkung der Eintragungsgebühren dahingehend, dass diese Gebühren tatsächlich nur den Aufwand des Gerichts abdecken, der durch die Antragsbehandlung selbst entsteht.

Jedenfalls sollten in berücksichtigungswürdigen Fällen Erwerbsvorgänge begünstigt werden. So, wie im Entwurf Ausnahmen für Land- und Forstwirtschaft vorgesehen sind, müssen solche Ausnahmen insb. auch für die Übergabe aller gewerblichen Betriebe vorgesehen werden.

Im Detail:

Der Entwurf wurde bereits öffentlich kritisiert, eine Sachlichkeit dieser Diskussion ist unseres Erachtens bislang gegeben.

Die Berechnung der Grundbucheintragungsgebühren soll mit der Novelle neu geregelt werden; hinsichtlich der Auswirkungen führen die Erläuterungen an, dass mit der Novelle keine nachteiligen Auswirkungen auf die Verwaltungslasten für Unternehmen und Bürger verursacht werden (s. Vorblatt).

Im zentralen Punkt der Novelle (Art. 1 Z 4 - § 26 GGG) führen die Erläuterungen aus:

„In Zukunft soll entsprechend dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs für die Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentums- oder Baurecht einverleibt werden soll, angeknüpft werden (Abs. 1).“

Diese Ausführungen sollten aus unserer Sicht überdacht werden. Nach unserem Verständnis gibt der VfGH in seinem Erkenntnis keineswegs eine Anknüpfung an den Wert vor. In Rn 31 seines Erkenntnisses stellt der Verfassungsgerichtshof ausdrücklich fest:

„Abgesehen davon, dass kein Hindernis besteht, die Eintragungsgebühr generell nicht nach der Nutzenäquivalenz, sondern nach der Kostenäquivalenz zu erheben ...“

Die österreichische Justiz wird im europäischen Vergleich zu einem außerordentlich hohen Maße durch die Einnahmen aus Gerichtsgebühren finanziert. Zu begrüßen ist, dass aufgrund der angespannten Budgetsituation in den vergangenen Jahren auch das Bundesministerium für Justiz maßgebliche Anstrengungen zur Umsetzung von Einsparungspotentialen gesetzt hat. Für den Wirtschaftsstandort Österreich wesentlich schädlicher ist allerdings der Umstand, dass aufgrund der angespannten Budgetsituation die Gerichtsgebühren seit Jahren überproportional steigen (z.B. wurde im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2011 die Eintragungsgebühr TP 9 lit. b Z 1 auf 1,1 % erhöht). Der Zugang zum Recht wird dadurch maßgeblich erschwert.

Die neuesten Zahlen der Evaluierung der europäischen Justizsysteme (CEPEJ) 2012 durch den Europarat sind wahrlich erschreckend: Die Kostendeckung der österreichischen Justiz durch Einnahmen aus Gebühren und Ersätzen beträgt 109,8 %! Der europäische Schnitt liegt bei 22,3 %.

Lediglich die Kosten des Strafvollzugs führen dazu, dass sich eine Deckung der Gesamtausgaben der Justiz durch Einnahmen im Ausmaß von immer noch 71 % ergibt (Zahl aus 2010). Das bedeutet, dass nicht nur die Gerichte selbst, sondern auch viele andere Zweige der Justiz, die an sich in anderen Staaten ganz selbstverständlich aus dem allgemeinen Budget finanziert werden, sich aus den eingehobenen Gebühren finanzieren. Aus den Gesamtgebühreneinnahmen von 708,2 Mio. Euro (2009) stammen 477 Mio. Euro aus „Grundbuch und Sonstiges“.

Das derzeit bestehende System der Gerichtsgebühren ist schon vom Grundsatz her fragwürdig und sachlich nicht gerechtfertigt. De facto handelt es sich in vielen Bereichen nicht mehr um eine Gebühr (hinsichtlich derer zwischen Gebühr und Gegenleistung der öffentlichen Hand ein relatives wirtschaftliches Gleichgewicht herrscht), sondern um Steuern. Der Aufwand z.B. des Grundbuchrechtspflegers für die Einbücherung eines Eigentumswohnungsvertrages wird in etwa gleich hoch sein - egal ob es sich um eine 60 m<sup>2</sup> große Wohnung oder um ein 400 m<sup>2</sup> großes Penthouse handelt. Ungeachtet dessen bemessen sich die Gerichtsgebühren nach dem Kaufpreis und nicht nach dem Aufwand der Behörde. Die Automatisierung der Datenverarbeitung und die damit gewonnenen Einsparungen führen zudem zu markanten Verringerungen des Aufwands der Gerichte.

Die nunmehr vorliegende Novelle führt dieses hinterfragungswürdige System der Justizfinanzierung fort, es verstärkt es zudem noch, ohne die auch vom VfGH angedeuteten Ansätze einer grundlegenden Reform in Erwägung zu ziehen.

Das Bundesministerium für Justiz gesteht selbst zu, dass die einheitliche Bemessungsgrundlage in jenen Fällen, in denen bisher der Einheitswert (oder ein Vielfaches davon) als Bemessungsgrundlage heranzuziehen war (also primär bei unentgeltlichen Liegenschaftserwerben), künftig zu höheren Eintragungsgebühren führen wird.

Wenn es gleich anschließend behauptet, dass dies durch die beabsichtigten Gebührenbegünstigungen ausgeglichen werde, so muss dies vehement bezweifelt werden, da sich die Verteuerungen auf sämtliche unentgeltlichen Erwerbe beziehen, wohingegen die Begünstigungen nur wenige Sonderfälle erfassen (Übertragung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke innerhalb der Familie sowie Übertragung von Liegenschaften zu Befriedigung dringender Wohnbedürfnisse - ebenfalls nur innerhalb der Familie). Grundstücksübertragungen stellen ein Massenphänomen dar (ca. 170.000 pro Jahr).

In vielen Fällen beträgt der Einheitswert nämlich nur ein Zehntel des tatsächlichen Wertes. Ersetzt man nun in der Bemessungsgrundlage den dreifachen Einheitswert durch den Grundstückswert, so ergibt sich mehr als eine Verdreifachung der Gebühr. In den Begünstigungsfällen (die den Personen, die von der Verteuerung betroffen sind, jedoch nichts nützen) wird die Bemessungsgrundlage zwar auf 30 % des Grundstückswertes reduziert. So gesehen bringt die neue Regelung für die begünstigten Erwerbsvorgänge allenfalls tatsächlich keine Erhöhung der Eintragungsgebühr, aber in den meisten Fällen auch keine Reduktion. Im Ergebnis werden die Begünstigungsfälle sehr eingeschränkt, während sich in vielen Fällen die Gebühren mehr als verdreifachen.

Darüber hinaus ist aktuell zu beobachten, dass die Immobilienpreise beachtliche Höhen erreichen - dies weit über der derzeit auch nicht als besonders niedrig zu bezeichnenden Inflationsrate. Auch aus dieser evidenten Differenz sind maßgebliche Mehreinnahmen zu erwarten.

Entgegen den Erläuterungen ist nach Ansicht der Wirtschaftskammer Österreich daher sehr wohl damit zu rechnen, dass durch die mit der Novelle beabsichtigten Verschärfungen mit nicht unwesentlichen Mehreinnahmen durch Gerichtsgebühren zu rechnen ist.

Abgesehen von dieser substantiellen Mehrbelastung durch die Höhe der Gebühr selbst ist auch durch die in § 26 neu geregelte und ordnungs- wie strafrechtlich bewehrte Mitwirkungspflicht der Parteien des Grundbuchsverfahrens jedenfalls mit einer Ausweitung der Verwaltungslasten für Unternehmen und Bürger zu rechnen, da diese einerseits auf eigene Kosten die geforderten Unterlagen für die Bezifferung des Verkehrswertes beschaffen müssen, und andererseits das Prüfungsverfahren durch die Kostenbeamten abwarten müssen. Beides ist für Unternehmen und Bürger zeit- wie aufwandsintensiv (letzteres auch für die Kostenbeamten selbst); dies sollte in den Erläuterungen nicht unerwähnt bleiben.

Auffallend ist, dass die Erläuterungen keinerlei Ausführungen zu möglichen Alternativen enthalten, nicht einmal das Übliche „Keine.“ Dieser an sich übliche und notwendige Beurteilungspunkt fehlt vollkommen.

Insgesamt steht die Wirtschaftskammer Österreich dem vorliegenden Gesetzesentwurf daher ablehnend gegenüber. Wir bitten das Bundesministerium für Justiz, in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Finanzen eine Lösung zu erarbeiten, die nicht nur zu keiner Mehrbelastung, sondern zu einer Entlastung der rechtssuchenden Bevölkerung und Unternehmen führt. Es ist uns bewusst, dass dies bei der aktuellen budgetären Situation kein leichtes Unterfangen ist.

Es erscheint insgesamt betrachtet im Sinne einer Gleichbehandlung wesentlich sachgerechter, die Gerichtsgebühren nicht vom Grundstückswert abhängig zu machen, sondern vom Aufwand des Gerichtes, der durch die Antragstellung entsteht. Dies durch fixe Beträge, wie dies in nahezu allen Bereichen der Verwaltung üblich ist.

Zu den Bestimmungen im Einzelnen:

#### **ad Art. 1 (Änderung des GGG)**

##### **ad Z 1 (§ 1 GGG)**

Erläuterungen zur Anfügung in § 1 Abs. 2 fehlen. Es wird lediglich allgemein angemerkt, es handle sich um eine Änderung redaktioneller Natur.

Die Gerichtsgebühren dienen der Abgeltung der Inanspruchnahme der Gerichte, wobei eine Äquivalenz im Einzelfall nach der Rechtsprechung des VfGH nicht erforderlich ist. Eine sachliche Anknüpfung an leicht feststellbare äußere Merkmale sei sachgerecht.

Die Abfragegebühren seien nach dem Entwurf so zu bemessen, dass sie **wenigstens** die laufenden Kosten sowie einen angemessenen Zuschlag für bestimmte Kosten decken. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Gesetzgeber damit meint, dass unter den genannten Parametern in einem auch die maximal zulässige Höhe dieser Abfragegebühren festgelegt werde. Die Erfahrungen mit der Gesetzgebung und dem Vollzug des GGG lassen allerdings durchaus auch den berechtigten Schluss zu, dass damit lediglich Mindesttarife normiert werden, die Höhe der Tarife nach oben allerdings bis zur Schwelle der Exzessivität geöffnet werden soll.

Einem derartigen Verständnis ist allerdings nachdrücklich entgegenzutreten. Die (elektronische) Einsicht in öffentliche Register und Urkundensammlungen (insb. Firmen- und Grundbuch) ist in vielen Bereichen des Wirtschaftslebens eine tagtägliche, notwendige und von den Gerichten aufgrund einzuhaltender Sorgfaltsmaßstäbe eingeforderte Routine.

Insoweit wäre es sogar gerechtfertigt, den Einblick in diese für das Wirtschaftsleben unerlässlichen Register kostenlos zu gewähren (wie dies beispielsweise hinsichtlich des Vereins- und Insolvenzregisters der Fall ist). Jedenfalls aber ist es ungerechtfertigt, für derartige Abfragen Gebühren in einer Höhe zu verlangen, mit denen mehr als der laufende Betrieb sowie Wartungs-, Sicherungs- und Weiterentwicklungskosten abgedeckt werden. Es darf davon ausgegangen werden, dass dem Bundesministerium für Justiz konkrete Abfragezahlen vorliegen, aus denen klar hervorgeht, in welchem außerordentlichen Umfang derartige Abfragen vorgenommen werden. Überhöhte Gebühren würden zu maßgeblichen Querfinanzierungen anderer Justiztätigkeiten führen, was abzulehnen ist. Darüber hinaus entstehen dem Abfragenden sowie

so noch weitere Kosten dadurch, dass er sich im Rahmen der elektronischen Abfrage aus dem Firmen- bzw. Grundbuch einer der Verrechnungsstellen bedienen muss.

Daher sollte mit entsprechend klaren Erläuterungen, dass damit die Parameter für die höchst zulässigen Gebühren festgelegt werden, in der Anfügung des Abs. 2 zumindest das Wort „wenigstens“ entfallen.

#### **ad Z 4 (§ 26 GGG)**

Wie schon in der Einleitung unseres Schreibens ausgeführt, lehnen wir die Grundintention des Gesetzes, die Eintragungsgebühren bei Eintragungen von Eigentumsrechten etc. nach den Werten der jeweils einzutragenden Rechten zu bemessen, ab.

Ausführungen der Erläuterungen, nach denen das Erkenntnis des VfGH die Anknüpfung an den Verkehrswert als Bemessungsgrundlage für die Grundbucheintragungsgebühren herbeigeführt hätte, sind aus unserer Sicht unrichtig.

Zum einen, wie bereits dargelegt, besteht nach Ansicht des VfGH kein Hindernis, die Eintragungsgebühr nach der Kostenäquivalenz zu erheben - was im Gegensatz zur bisher bestehenden Regelung unserer Ansicht nach viel eher dem Grundprinzip einer Gebühr entspräche.

Darüber hinaus sei es nach Ansicht des VfGH - wie vor allem ausländische Beispiele zeigen - jedenfalls nicht ausgeschlossen, auch im Rahmen eines am Wert orientierten Bemessungssystems alternative Bemessungsgrundlagen zu entwickeln, die mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden können.

VfGH 21.9.2011, G 34,35/11-10, Rn 34:

„Da es dem Gesetzgeber jedoch freisteht, die Bemessung der Eintragungsgebühr auch nach anderen Maßstäben [als nach den Vorschriften des ersten Teils des BewG] zu regeln und hiebei auch Gesichtspunkte der Verwaltungsökonomie zu berücksichtigen ...“

Es fehlen bedauerlicher Weise Ausführungen jedweder Art, ob und gegebenenfalls mit welchen Ergebnissen alternative Lösungsmodelle erarbeitet und geprüft worden sind.

Vollkommen zu Recht führt die Bundesregierung in ihrer Äußerung im bezughabenden Verfahren vor dem VfGH markante Schwächen einer einzelfallbezogenen Wertermittlung aus. Eben diese einzelfallbezogene Wertermittlung soll nunmehr erfolgen, eben diese Argumente gegen eine derartige Vorgehensweise werden nunmehr vollkommen außer Acht gelassen.

Der gemeine Wert der Liegenschaft wäre nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz durch einen Sachverständigen zu ermitteln. Die mögliche Bandbreite einer Ermittlung des Verkehrswerts ist beachtlich.

Zudem führt schon diese Einschaltung eines Sachverständigen zu erheblichen Mehrkosten der Liegenschaftstransaktion, die unmittelbar den Rechtsunterworfenen treffen und die häufig höher sein werden, als die daraus zu berechnende Gerichtsgebühr. Die von der Bundesregierung propagierte Entlastung von Verwaltungskosten schaut unserer Ansicht nach so jedenfalls nicht aus.

„Eine nach dem LBG erfolgte Schätzung des gemeinen Wertes der eingetragenen Liegenschaft würde sich demnach im Hinblick auf die Höhe der Eintragungsgebühren von 1,1 % im Verhältnis zu den Schätzkosten in aller Regel als unzumutbare Belastung für den Zahlungspflichtigen erweisen und überdies einen unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand darstellen. Der Gesetzgeber hat daher zu Recht für Zwecke der Gebührenbemessung von einer gerichtlichen Schätzung der Liegenschaft und damit von der Ermittlung des gemeinen Wertes abgesehen.“<sup>1</sup>

Warum diese Einschätzung der Bundesregierung nunmehr nicht mehr relevant ist, verbleibt unklar.

Einfachheit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Verwaltung bilden seit Jahren das Credo beinahe jeder Gesetzesnovelle. Die bereits für 2010 angestrebte Reduktion der Verwaltungskosten ist bis heute bedauerlicher Weise nicht vollständig erreicht worden. Durch die gegenständliche Novelle werden im Vergleich zur derzeitigen Gesetzeslage der Justizverwaltung allerdings wesentliche Mehrbelastungen aufgebürdet. Schon alleine der Kostenbeamte müsste sich jeden einzelnen Antrag genau anschauen. Da die Gebührenbeträge nicht unwesentlich sein werden, werden erfahrungsgemäß auch alle Möglichkeiten, zu einer möglichst geringen Belastung zu kommen, ausgeschöpft werden.

Gerne werden seitens des Bundesministeriums für Justiz Notare und Anwälte mit Aufgaben belastet, die nicht den Kern ihrer rechtsberatenden Tätigkeit betreffen, die jedoch zu einer Entlastung der Gerichte führen. Eben diese Belastung wird durch die Novelle gesteigert. Der Berechnungs- und zusätzliche Abwicklungsaufwand wird zu erheblichen Mehrkosten in diesen Kanzleien führen - eines ist dabei evident: Die Justiz wird diese Kostensteigerungen nicht tragen.

Ungeachtet dieser nachdrücklichen grundlegenden Ablehnung des Entwurfs ergeben sich zudem noch nachstehende Fragestellungen:

Abs. 1: Der Wert wird nach dem Entwurf durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Es fehlen zwar Ausführungen, wie dieser Wert zu ermitteln sein wird - allerdings wird aufgrund des Zusammenhangs davon ausgegangen, dass diese Bewertung nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz erfolgen wird. Für diesen Fall ist allerdings unklar, warum der Wortlaut des § 26 Abs. 1 zweiter Satz nicht dem des § 2 Abs. 2 LBG entspricht. Oder ist tatsächlich nach GGG ein anderer Ansatz gemeint - und wenn ja, worin liegt dieser?

Das Abstellen auf den Verkehrswert kann nicht nur eine abzulehnende Präjudizwirkung auf das Steuerrecht haben (da der VfGH am 13.6.2012 einen Prüfungsbeschluss zur Bemessung der Grunderwerbsteuer [B 35/12-10] gefasst hat), sondern ist vor allem dort fragwürdig, wo es offensichtlich „den“ Verkehrswert überhaupt nicht gibt - wie dies klar aus den allgemeinen Regeln für die Bewertung nach § 3 LBG hervorgeht.

Darüber hinaus könnte eine derartige Vorgehensweise zu erheblich erhöhten Aufwendungen in jenen Bereichen führen, in denen mit dieser Neuregelung ein erhöhtes Haftungspotential für Geschäftsführer, Vorstände etc. geschaffen wird. Denn nunmehr kann es erheblich schwieri-

<sup>1</sup> Äußerung der Bundesregierung, zitiert aus dem VfGH-Erkenntnis, Rz 9 (Seite 8).

ger werden, Abweichungen des vereinbarten Kaufpreises vom wahren Wert gegenüber der Gesellschaft und/oder den Finanzbehörden rechtfertigen. Vielfach besteht eine komplexe Interessengemengelage, die zur Bestimmung des Kaufpreises führt, vielfach werden durch Verhandlungen Einigungen erzielt, die weit mehr berücksichtigen als den „gemeinen Wert“. All dies wird durch die angedachte Regelung außer Acht gelassen bzw. wird erheblicher Zusatzaufwand generiert, der in keiner Relation zu den vom Gesetz verfolgten Ansatz steht.

Abs. 2: Der Wert gem. Abs. 1 ist mit der Eingabe zu beziffern und zu bescheinigen.

In der Praxis wird sich hier die Frage stellen, wie dem Gericht der Wert tatsächlich überprüfbar nachgewiesen werden kann und ob die in den Erläuterungen demonstrativ aufgezählten Dokumente und Bescheinigungsmittel dem Gericht auch ausreichend erscheinen.

Wahrscheinlich wird jedoch - auch im Hinblick auf die notwendige Raschheit der Intabulation - auf kostenintensive Gutachten zur Absicherung zurückgegriffen werden. Das in der Praxis vermutlich wichtigste Bescheinigungsmittel zur Bezifferung des gemeinen Wertes der Liegenschaft - nämlich das Verkehrswertgutachten eines gewerberechtlich dazu befugten Unternehmers - sollte zumindest in den Erläuterungen (wenn nicht sogar in der Verordnung aufgrund § 26a Abs. 3) aufscheinen, da eine Nichterwähnung von den Rechtsanwendern so ausgelegt werden könnte, dass diese wohl valideste Form der Feststellung des gemeinen Wertes einer Liegenschaft vom Gesetzgeber nicht gewollt ist. Nicht zuletzt im Hinblick auf die in Abs. 4 und 5 angedrohten Konsequenzen besteht hier für den Rechtsunterworfenen eine u.U. folgenschwere Rechtsunsicherheit, die jedenfalls beseitigt gehört.

Als kurios eingestuft werden könnte, dass zwar der Einheitswert als Grundlage für die Bemessung der Eintragungsgebühren fallen soll, nach den Erläuterungen u.a. der Bescheid über eben diesen Einheitswert als Bescheinigungsmittel für den Wert herangezogen werden darf.

Abs. 3: Das Verhältnis zu Abs. 2 ist unklar. Nach Abs. 4 ist auch Abs. 3 umfasst - dies obwohl in Fällen des Abs. 3 der Wert nach Abs. 1 grundsätzlich irrelevant ist. Ansonsten müsste der Kostenbeamte sich wohl jede Eigentumsübertragung hinsichtlich des Werts anschauen, was mit einem erheblichen Aufwand verbunden sein wird. Eine Klarstellung ist wünschenswert.

Was konkret außergewöhnliche Verhältnisse sind, wird nicht ausreichend dargelegt. Denn offensichtlich soll nicht jedes außergewöhnliche Verhältnis die Anwendung des Abs. 3 ausschließen, sondern nur ein solches, das dazu führt, dass die Gegenleistung offenkundig bei weitem nicht dem Wert entspricht.

Obwohl die leichte Ermittelbarkeit der Gebührenbemessungsgrundlage offensichtlich nicht primäre Zielrichtung der gegenständlichen Novelle ist, werden Z 1 bis 4 nach den Erläuterungen ausdrücklich als Erwerbsarten angeführt, die deswegen als Bemessungsgrundlage herangezogen werden, da die Gegenleistung leicht ermittelbar sei.

Unter diesem Aspekt sind allerdings auch eine Reihe anderer Sachverhalte denkbar, für die diese Begründung der Erläuterungen zutrifft. Der Katalog des § 5 GrEStG 1987 bildet Anhaltspunkte dafür, besonders hervorzuheben wäre in diesem Zusammenhang jener Wert, der beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren das Meistbot darstellt. Angemerkt wird zudem, dass das GrEStG weitere anrechenbare Gegenleistungen enthält.

Abs. 4: Ausgegangen wird davon, dass der Auftrag auch für einen Erwerbsvorgang nach Abs. 3 erfolgen kann.

Die Formulierungen des Abs. 4 (wie auch des Abs. 5), die an eine Vielzahl von verba legalia mit unbestimmtem Begriffsinhalt (wie der Festlegung nach „freier Überzeugung“ auf Basis „notwendiger Angaben“ sowie „geeigneter Unterlagen“ über die „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ „üblicherweise zu erzielenden Preise“) anknüpfen, setzen die Partei eines Grundbuchsverfahrens relativ rasch - eben nach „freier Überzeugung“ des Kostenbeamten - einer Ordnungsstrafe bzw. einer Anzeige bei der Staatsanwaltschaft und Verdoppelung der Eintragungsgebühr aus.

Aufgrund der Unbestimmtheit der Norm, aber auch aufgrund der für Abs. 5 erforderlichen subjektiven Tatseite (Absicht: „um ... zu ... erschleichen“), die auf Basis eines reinen Aktenverfahrens nur schwer beweisbar sein wird, schlagen wir vor, die derzeit in Abs. 4 letzter Satz normierte Ordnungsstrafe an die Voraussetzungen des Abs. 5 zu knüpfen, um so die wenigen Fälle einer offenkundigen Absicht ahnden zu können, nicht aber von vornherein eine Ordnungsstrafe an weitgehend unbestimmte Gesetzesbegriffe anzuknüpfen.

Abs. 5: Ganz abgesehen davon, dass die Bestimmung vollkommen unbestimmt ist (so könnte der angezeigte Sachverhalt zu einer - wohl gemeint - rechtskräftigen Verurteilung hinsichtlich eines Delikts führen, das in gar keinem Zusammenhang mit der Ermittlung des Bemessungswerts steht), wird die Thematik der Zulässigkeit dieser de facto Doppelbestrafung überhaupt nicht thematisiert. Zudem stellt sich die Frage, ob es tatsächlich gerechtfertigt ist, die Eintragungsgebühr in doppelter Höhe zu verlangen, oder es doch sachgerechter erscheint, nur hinsichtlich der Differenz eine Verdoppelung vorzunehmen.

Zu bemängeln ist darüber hinaus, dass die Bestimmungen des § 26 ausschließlich zu Lasten des Rechtsunterworfenen normiert sind. Eine allfällige Fehleinschätzung des Antragstellers, die zu einer überhöhten Angabe des Werts führt, bleibt vollkommen irrelevant und zu seinem Schaden.

#### **ad Z 5 (§ 26a GGG)**

Der Katalog der begünstigten Erwerbsvorgänge ist zum einen gleichheitswidrig. Darüber hinaus ist er viel zu eng gefasst.

Nach dem Entwurf sollen Übertragungen zur Fortführung des Betriebs begünstigt werden, wenn es sich um land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke handelt und weitere Voraussetzungen vorliegen.

Gleichheitswidrig ist es, dass nach dem Entwurf dieser Begünstigungstatbestand nicht für alle anderen Arten der Übertragungen zur Fortführung eines Betriebs (insb. unterschiedslos, ob ein Einzelunternehmer oder eine Gesellschaft überträgt bzw. übernimmt) zur Anwendung kommen soll. Warum beispielsweise die Übertragung eines gewerblich genützten Grundstücks nicht begünstigt sein soll, ist unter Gleichheitserwägungen nicht erklärlich.

Darüber hinaus ist Ziel des Abs. 1 lit. b ausweislich der Erläuterungen die Förderung der Übernahme von Unternehmen. Warum dies lediglich bei einem Betrieb, der in Form einer Ge-



sellschaft geführt wird, der Fall sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Die generelle Aussage der Erläuterungen entspricht nicht dem Gesetzesentwurf.

Nach wie vor finden viele Betriebsübergaben innerhalb der Familie statt. Gerade hier erfolgt in der Regel eine unentgeltliche Übergabe. Meist handelt es sich hier um KMUs. Derartige unentgeltliche Übertragungen im Familienbereich sind daher massiv betroffen.

Hier steht meist der Wert der Liegenschaft absolut nicht im Vordergrund der Übergabeüberlegungen. Es gibt durchaus Fälle, in denen die Liegenschaft aufgrund einer zentralen Lage (z.B. Gastgewerbe) deutlich mehr wert ist als der gesamte Betrieb, weswegen eine wirtschaftliche Fortführung des Betriebes nur innerhalb der Familie (weil dann eben die Liegenschaft unentgeltlich übertragen wird) möglich ist.

In diesem Zusammenhang darf auch auf die Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 1 Z 2 Grunderwerbsteuergesetz verwiesen werden, wo - unter bestimmten Voraussetzungen - bis zu einem Freibetrag von 365.000 Euro (wobei diesbezüglich als Bemessungsgrundlage der dreifache Einheitswert der Grundstücke heranzuziehen ist bzw. in diesen Freibetrag einfließt) die im Zuge von unentgeltlichen Betriebsübergaben verbundenen Grundstücksübertragungen von der Grunderwerbsteuer befreit sind.

Auch die Übertragung von Betriebsgrundstücken hat in die Begünstigungstatbestände aufgenommen zu werden. Es wird daher dringend gebeten (sollte ungeachtet der massiven Kritik der Grundstückswert als Bemessungsgrundlage für die Gebührenbemessung herangezogen werden), hier gleichartige Ausnahme für Unternehmen vorzusehen.

Angemerkt wird weiters, dass die Ausnahme des § 26a Abs. 1 Z 2 (Übertragung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses im Familienverband) ebenfalls viel zu kurz greift.

Auch von dieser Bestimmung können Unternehmen betroffen sein, da gerade bei Übergaben im Familienverband die Wohnung am Betriebsstandort liegt. Während im landwirtschaftlichen Bereich eine begünstigte Übergabe auch an Enkelkinder möglich ist, ist dies nach Z 2 nicht der Fall.

Aufgrund der längeren Lebenserwartung ist es aber durchaus üblich, dass Wohnhäuser direkt an die Enkelgeneration weitergegeben werden, da die Kindergeneration ja in der Regel bereits über eine anderweitige Wohnungsmöglichkeit verfügt. Weiters ist das im Entwurf nur für nicht-landwirtschaftliche Betriebe vorgesehene Kriterium „und sie bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt haben“ nicht nachvollziehbar.

In der Regel wohnen Kinder nicht mehr im gemeinsamen Haushalt mit den Eltern (dies würde natürlich umso mehr für Enkelkinder gelten). Bei Betriebsübergaben ist es jedoch sehr oft so, dass die Übernehmer(Kinder-)Generation in das elterliche Haus (in dem sich auch der Betrieb befindet) zurückkehrt, während die Übergeber(Eltern-)Generation auszieht.

Es ist daher weder einsehbar, warum anders als bei landwirtschaftlichen Betrieben bei allen anderen Übertragungen (Unternehmen wie Privathäuser) hier das Kriterium des gemeinsamen Haushaltes erforderlich ist, noch ist nachvollziehbar, wieso Enkelkinder von der Begünstigung ausgenommen werden sollen.

In den Erläuterungen wird auch festgehalten, dass es auch denkbar ist, dass die Liegenschaft an eine der angeführten Personen übertragen wird, „wenn diese Person in der Zukunft dort ihr Wohnbedürfnis befriedigt.“

Dies findet aber, wie oben dargestellt, im eindeutigen Gesetzeswortlaut („bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt haben“) keinerlei Deckung. Abgesehen davon besteht hier eine Ungleichbehandlung dann, wenn im Zuge vorweggenommener erbrechtlicher Regelungen (was bei Betriebsübergaben unumgänglich notwendig ist) ein Kind „nur“ eine Bauparzelle erhält. Diese wäre von der Begünstigung nicht erfasst.

Auch sind Übertragungen im Zuge von Scheidungsverfahren (Aufteilungsverfahren), in denen der gemeinsame Haushalt bereits aufgelöst ist, jedoch eine Liegenschaft einem der Geschiedenen unentgeltlich übertragen werden soll, nicht umfasst.

Alle Übertragungen von Liegenschaften im Familienkreis sollten daher der begünstigten Regelung unterfallen.

Da die Verordnungsermächtigung sowohl § 26 als auch § 26a betrifft, sollte sie im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit in einem eigenen Paragraphen Aufnahme finden.

Sie soll gemäß Gesetzeswortlaut die „näheren Umstände und Modalitäten für die Ermittlung des Wertes nach § 26 Abs. 2“ umfassen, gemäß Erläuterungen jedoch die „näheren Umstände und Modalitäten für die Ermittlung des Werts nach § 26 Abs. 1 und 2“.

Da der gemeine Wert in § 26 Abs. 1 normiert ist und allenfalls nach § 26 Abs. 3 zu berücksichtigen ist, könnte sich die Verordnungsermächtigung auch auf diese beiden Absätze beziehen.

#### **ad Z 12 (Art. VI):**

Bei der Anwendung der geänderten Regelungen zur Bemessungsgrundlage für Eintragungsgebühren nach §§ 26 und 26a ist auf die Einreichung des Grundbuchantrags abzustellen und nicht auf die Eintragung. Denn ansonsten könnten theoretisch die Grundbuchführer (was ihnen hiermit allerdings ausdrücklich nicht zu unterstellen ist), die Eintragung zum Schaden des Antragstellers verzögern.

Die Parteien eines Grundbuchsverfahrens müssen sonst zudem aus Vorsichtsgründen bereits ab sofort die (noch nicht vom Parlament beschlossenen) Angaben gemäß den §§ 26 und 26a machen, um sich nicht durch Unterlassung derselben einer Strafdrohung nach § 26 Abs. 4 aussetzen.

In einem sollte der Gesetzgeber Überlegungen dahingehend anstellen, die Betriebsübergabe dadurch zu fördern, dass alle Gebühren, die im Falle der Betriebsnachfolge anfallen, ersatzlos gestrichen werden, sofern die übertragene Liegenschaft auch künftig zu Einkunftszwecken genutzt wird (vgl. die Bestimmungen des NeuFöG).

Zusammenfassend wiederholt die Wirtschaftskammer Österreich ihre Bedenken:

Die Wirtschaftskammer Österreich lehnt den Ansatz des Entwurfs, grundsätzlich die Grundbuchgerichtsgebühren vom Wert der Liegenschaft zu bemessen, ab.

Es sollten Alternativüberlegungen angestellt werden. Wir plädieren für eine Senkung der Eintragungsgebühren dahingehend, dass diese Gebühren tatsächlich nur den Aufwand des Gerichts abdecken, der durch die Antragsbehandlung selbst entsteht.

Jedenfalls sollten in berücksichtigungswürdigen Fällen Erwerbsvorgänge begünstigt werden. So, wie im Entwurf Ausnahmen für Land- und Forstwirtschaft vorgesehen sind, müssen solche Ausnahmen insb. auch für die Übergabe aller gewerblichen Betriebe vorgesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christoph Leitl  
Präsident



Mag. Anna Maria Hochhauser  
Generalsekretärin