

Bundesministerium für  
Verfassung, Reformen,  
Deregulierung und Justiz  
Museumstrae 7  
1070 Wien

per E-Mail: [team.z@bmvrdj.gv.at](mailto:team.z@bmvrdj.gv.at)  
[begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at)

**ZI. 13/1 19/115**

**BMVRDJ-Z18.100TP9/0015-I 7/2019**

**Richtlinien zum Gebühren- und Einbringungsrecht GGG-Richtlinie TP 9 -  
Bemessungsgrundlage**

**Referent: Präs. d. DR 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 :**

Der ÖRAK begrüßt, dass erfolgreich versucht wird, die erhebliche Rechtsunsicherheit  
im Zusammenhang mit dem Gebührenrecht gemäß GGG TP 9 durch entsprechende  
Richtlinien zu verringern.

Grundsätzlich muss aber von Seiten der Rechtsanwender und der rechtsberatenden  
Berufe kritisiert werden, dass erhebliche Aufwendungen an Richtlinien, an Judikatur  
etc. erforderlich sind, nur deshalb, weil die frühere einheitliche „Bemessungslage“ für  
Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr weggefallen ist.

Die frühere jahrzehntelange Regelung wonach die Bemessungsgrundlage für die  
Grunderwerbsteuer auch gleichzeitig Bemessungsgrundlage für die  
Eintragungsgebühr im Grundbuch war, wurde aufgegeben und hat zu einer  
Zersplitterung der Berechnungsgrundlagen und auch der dazu ergangenen Judikatur  
geführt, die nicht sachgerecht ist.

In der Sphäre und im Bewusstsein der Rechtsanwender und der rechtsberatenden Berufe stellt der Tatbestand „Übertragung von Liegenschaften bzw. bestimmten Rechten daran“ einen einheitlichen Vorgang dar, der eben in irgendeiner Form zu versteuern ist (Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr wird in diesem Zusammenhang praktisch immer „einheitlich“ gesehen). In der Praxis der rechtsberatenden Berufe ist es immer sehr schwierig, Verständnis dafür hervorzurufen, dass die Grunderwerbsteuer nach Schema X und die Eintragungsgebühr nach Schema Y uneinheitlich berechnet werden.

Diese Rechtssituation erfordert von den rechtsberatenden Berufen erheblichen Aufwand und erhebliche Sorgfalt, die nicht unbedingt dazu beitragen, die Kosten einer solchen „Rechteübertragung“ zu verringern, im Gegenteil: Die aufwendigen Berechnungsmethoden für die Grunderwerbsteuer (siehe Grundstückswertverordnung und die dort sehr komplizierten Berechnungsvorgänge und Kriterien) und die Eintragungsgebühr (siehe die nunmehr vorliegenden Richtlinien) sind in ihrer Verschiedenheit nicht einzusehen, da – wie bereits ausgeführt – der Vorgang praktisch ein einheitlicher ist.

Dies sind selbstverständlich „politische Erwägungen“, die in den gesetzgeberischen Bereich eingreifen, dennoch sollen sie den mit entsprechendem Aufwand erstellten Richtlinien seitens des Bundesministeriums und den Aufwendungen der Rechtsanwender kritisierend vorangestellt werden.

Selbstverständlich ist derzeit auf Basis der derzeitigen Rechtslage von diesen unterschiedlichen Bemessungsvorschriften auszugehen.

Schon bei der „Bewertung des Eigentumsrechts“ zeigt sich die Problematik der unterschiedlichen Gesetzesgrundlagen. Nach dem Grunderwerbsteuergesetz ist Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der Wert der Gegenleistung, nach dem GGG ist für die „einfache Bewertung der Gerichtsgebühr“ der gemeine Wert des Objektes Bemessungsgrundlage (wenn auch nicht übersehen wird, dass sich der gemeine Wert oftmals im Kaufpreis, sofern er angemessen ist, niederschlägt, was aber de facto vom Vertragserrichter zu überprüfen ist).

Wie in den Richtlinien unter 3) letzter Satz völlig richtig festgehalten wird, kommt es – anders als bei der Grunderwerbsteuer – auf eine „tatsächliche Veräußerung zu diesem Preis (=gemeiner Wert)“ nicht an.

Die Klarstellungen zur Bewertung der Gegenleistung sind naturgemäß zu begrüßen.

Besondere Bedeutung hat die Bewertung des „Baurechts“ sowohl in der Grunderwerbsteuer als auch in der Eintragungsgebühr (Abschnitt C der Richtlinien).

Hier zeigt sich die Problematik der unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr neuerlich in entsprechender Deutlichkeit.

Für die Grunderwerbsteuer in der zur Begutachtung verwendeten vorgesehenen Änderung der Grundstückswertverordnung, die aufgrund der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 11.9.2018 RA 2017/16/005-5 erforderlich wurde, wird § 2 der Grundstückswertverordnung durch Anfügung eines neuen Absatz 4 klarstellend geändert.

Diese grundsätzlich zu begrüßende Änderung bzw. Klarstellung dahingehend, dass bei der Ermittlung eines Grundstückswertes eines Baurechts und dessen mit einem Baurecht belastenden Grundstücks der Grundwert nach bestimmten Berechnungsmethoden und der Gebäudewert ebenfalls nach bestimmten Berechnungsmethoden laut Grundstückswertverordnung ermittelt werden soll, schaffen zumindest für den Bereich der Grunderwerbsteuer einigermaßen Rechtssicherheit.

Auch hier zeigt sich der „Fluch“ der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen, da in den hier zur Beurteilung anstehenden Richtlinien zum GGG naturgemäß die vom Verwaltungsgerichtshof für den Bereich der Grunderwerbsteuer abgelehnte Bewertung mit dem 18-fachen Baurechtzins als Berechnungsgrundlage für die Eintragungsgebühr zugrunde gelegt wird.

Die wiederholt geäußerte Kritik an der „Verteuerung“ der Steuer bzw. der Gebühren für die Schaffung von Eigentum oder eigentumsähnlichen Rechten findet einen weiteren Niederschlag in der Bemessung der Grunderwerbsteuer bzw. der Eintragungsgebühr bei Erwerb einer Wohnung oder einer Geschäftsräumlichkeit von einer Bauvereinigung im Sinne der GGG-Richtlinie (Punkt 24).

Man fördert die Eigentumsbildung durch die Verpflichtung der Bauvereinigung, an die langjährigen Mieter einer Wohnung zu einem Fixpreis – der noch dazu der gerichtlichen Überprüfung unterliegt – zu veräußern. Dieser „Fixpreis“ ist allerdings im Regelfall geringer als der Verkehrswert nach § 15g Abs 2 WGG.

Für den Bereich der Grunderwerbsteuer ist der Wert der Gegenleistung maßgeblich, nämlich der Fixpreis. Für den Bereich der Eintragungsgebühr ist wiederum der „Verkehrswert/gemeine Wert“ maßgeblich, der von der gemeinnützigen Bauvereinigung ermittelt werden muss und die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr darstellt.

Man fördert somit die Eigentumsbildung auf der einen Seite, verteuert aber die Gebühren, die dazu führen, auf der anderen Seite.

Bemerkt wird, dass die inzwischen in Kraft getretene Novelle zum WGG 2019 von der deutlichen Tendenz getragen ist, die Eigentumsbildung zu fördern.

Zusammengefasst ist der Entwurf der Richtlinien durchwegs zu begrüßen, die mehrfach erwähnten „politischen Erwägungen“ der unterschiedlichen Gesetzesvorschriften und Bemessungsgrundlagen stellen eine grundsätzliche Kritik dar, wobei die vorliegenden Ausführungen den Versuch darstellen, zu bewirken, dass über eine Vereinheitlichung der Bemessungsgrundlagen, soweit dies sachgerecht ist, verhandelt wird.

Die „unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen“ sollten nach Ansicht des ÖRAK vereinheitlicht werden.

Wien, am 6. September 2019

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG

  
Dr. Rupert Wolf  
Präsident

