

BE: MAYER

Nr. der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(4. Session der 16. Gesetzgebungsperiode)

Antrag

der Abg. Mag. Mayer, Klubobfrau Mag.^a Gutschi, Ing. Wallner und Schernthaler betreffend die nachträgliche Vorschreibung von gerichtlichen Eintragungsgebühren

Seit einigen Jahren besteht die Praxis der Revisoren des Landesgerichtes Salzburg die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr der Eintragung eines Eigentumsrechts von gemeinnützigen Wohnungen und bei Baulandsicherungsmodellen nachträglich höher zu bemessen. Dabei wird den Käufern üblicherweise vier bis fünf Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages eine Lastschriftanzeige bzw. ein Zahlungsauftrag über mehrere hundert Euro ausgestellt, welche diese unter Androhung der sofortigen Exekution begleichen müssen.

Diese Praxis hat folgenden Hintergrund: Die gerichtliche Eintragungsgebühr gemäß § 26 GGG wird vom „Wert des einzutragenden Rechts“ bemessen. Dies ist grundsätzlich der Kaufpreis, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben. Die Wohnungspreise von gemeinnützigen Bauvereinigungen sind aufgrund des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) beschränkt und liegen daher regelmäßig deutlich unter dem Verkehrswert. Auch bei Baulandsicherungsmodellen entspricht es dem Modellzweck, dass Eigentum zu einem günstigeren Preis als es dem eigentlichen Verkehrswert entspricht erworben werden kann. Dies sind keine außergewöhnlichen Verhältnisse, sondern klar wohnungspolitisch gewünscht. Trotzdem wird der Kaufpreis von den Gerichten nicht als Bemessungsgrundlage anerkannt, sondern auf den Verkehrswert abgestellt, der vom Gericht geschätzt wird. Hier bezieht sich das Gericht bei der Überprüfung der Verkehrswerte aber nicht etwa auf den Durchschnittspreis am Standort (z.B. Immobilienpreisspiegel der WKO oder Statistik Austria), sondern legt zum Beweis vielmehr repräsentative Verkäufe zugrunde, welche oftmals aufgrund individueller Umstände Höchstpreise sind. Begründend wird hierbei auf die aktuelle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, wonach es sich beim gemeinen Wert nach § 10 BewG um eine fiktive Größe handelt, die mit Hilfe der Preisschätzung zu ermitteln ist, und zwar ausgehend von einem objektiven Maßstab. Die brauchbarste Methode für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes ist der Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften (vgl. VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168).

In einem konkreten Fall wurde bspw. 2015 in einer neu errichteten Wohnanlage in Saalfelden mit 62 Miet- und Eigentumswohnungen eine Wohnung um EUR 239.118,00 verkauft, was zu diesem Zeitpunkt durchaus ortsüblich war und somit dem Verkehrswert entsprach. Nun wurde fünf Jahre später der damalige Verkehrswert für die Wohnung mit EUR 295.000,00 geschätzt, somit um ca. EUR 56.000,00 höher angesetzt und eine restliche Eintragungsgebühr von EUR

587,00 eingefordert. Ausgelöst wurde diese Höherbemessung offenbar durch den Verkauf einer Penthousewohnung in derselben Wohnanlage. Diese wurde nämlich im Jahr 2015 erstmalig um rund EUR 335.000,00 erworben (vom gemeinnützigen Bauträger) und nach knapp 7 Monaten um EUR 420.000,00 weiterverkauft (Freihandverkauf).

Leistbarer Wohnraum stellt ein wesentliches öffentliches Interesse dar. Gemeinnützige Bauvereinigungen leisten hier einen wertvollen Beitrag, dass sich Salzburgerinnen und Salzburger zu einem leistbaren Preis Eigentum schaffen können. Ebenso stellen Baulandsicherungsmodelle ein wesentliches wohnpolitisches Instrument dar, um günstiges Wohnen in einer Gemeinde zu ermöglichen. Dass Käuferinnen und Käufer dann aber bei Eintragungsgebühren nach einigen Jahren von den Gerichten zur Kasse gebeten werden, stellt eine Vorgehensweise dar, die jedenfalls hintangehalten werden muss.

In diesem Zusammenhang stellen die unterzeichneten Abgeordneten den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Die Salzburg Landesregierung wird ersucht, an die Bundesregierung mit der Forderung heranzutreten, die entsprechenden Maßnahmen zu treffen, damit künftig sichergestellt ist, dass es beim Eigentumserwerb von gemeinnützigen Wohnungen und bei Baulandsicherungsmodellen zu keinen nachträglichen Vorschreibungen von gerichtlichen Eintragungsgebühren im Sinne der Präambel kommt.
2. Dieser Antrag wird dem Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung zur weiteren Beratung, Berichterstattung und Antragstellung an das Hohe Haus zugewiesen.

Salzburg, am 11. November 2020

Mag. Mayer eh.

Mag.^a Gutschi eh.

Ing. Wallner eh.

Schernthaner eh.