

Antrag

der Abg. Klubobfrau Mag.^a Gutschi, Klubobmann Schwaighofer und Klubobmann Naderer
betreffend eine Änderung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001

Im Rahmen der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 wurden Rechtsgeschäfte bestimmter naher Angehöriger, die Baugrundstücke betreffen, in § 13c Abs. 2 Z. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 von der gemäß § 13c Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 bestehenden Anzeigepflicht und damit von der daran anknüpfenden Pflicht zur Abgabe der Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 ausgenommen, da diese Vorgänge vielfach in Vorwegnahme der Erbfolge erfolgen. Es bestand die erklärte Absicht, Rechtserwerbe zu begünstigen, die mehr oder weniger regelmäßig in Vorwegnahme einer Erbfolge geschlossen werden (vgl. Regierungsvorlage für die Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012, Nr. 538 BlgLT 14. GP 4. Sess., Seite 43).

Der Ausnahmetatbestand gemäß § 13c Abs. 2 Z. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 hat sich in folgenden Hinsichten als zu eng erwiesen. Auf die Ausführungen im angefügten Gesetzesbeschluss darf verwiesen werden.

In diesem Zusammenhang stellen die unterzeichneten Abgeordneten den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das angeschlossene Gesetz wird zum Beschluss erhoben:

Das Grundverkehrsgesetz 2001, LGBl. Nr. 9/2002, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 91/2014, wird geändert wie folgt:

1. § 13c Abs. 2 lautet:

„(2) Nicht anzuzeigen sind:

1. Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der in Abs. 1 Z. 1 bis 5 genannten Rechte durch Ehegatten, eingetragene Partner, Nachkommen in gerader Linie oder Wahlkinder zum Gegenstand haben, wenn die Person, von der der Rechtserwerber das Recht erwirbt, dieses

Recht vor mindestens 20 Jahren – wenn auch nur zum Teil – erworben hat; dies gilt auch für den gemeinsamen Rechtserwerb durch diese Personen und ihre Ehegatten oder eingetragenen Partner;

2. Rechtsgeschäfte in Zusammenhang mit einem Rechtsgeschäft gem. Z. 1, die die Einräumung eines Rechtes gem. Abs. 1 Z. 3 zugunsten des bisherigen Rechtsinhabers, seines Ehegatten oder eingetragenen Partners zum Gegenstand haben;
3. Rechtsgeschäfte, die ausschließlich den Erwerb von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, die selbständige Wohnungseigentumsobjekte (§ 2 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002) darstellen, zum Gegenstand haben;
4. Rechtsgeschäfte, die den Erwerb von Eigentum an Grundstücken oder Teilen davon mit einer Fläche von bis zu 100 m² betreffen, die an bereits im Eigentum des Rechtserwerbers stehende Grundstücke angrenzen, auf deren Erwerb die Fassung des Grundverkehrsgesetzes 2001 durch LGBl. Nr. 70/2012 gemäß § 39 Abs. 2 und Abs. 3 noch nicht anwendbar war und die nicht bereits unter Anwendung dieser Bestimmung erweitert worden sind;
5. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes über die Abschreibung geringwertiger Trennstücke (§ 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes) oder über die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§§ 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes) anwendbar sind oder die sonst für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus oder der Hoheitsverwaltung bestimmt sind und diese Zweckbestimmung von der zuständigen Behörde bescheinigt wird.“

2. Im § 35a wird angefügt:

„14. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr. 70; Gesetz BGBl. I Nr. 100/2014.“

3. Im § 39 wird angefügt:

„(7) Die §§ 13c Abs. 2 und 35a in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr..../2015 treten mit dem auf dessen Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Die Ausnahmefälle von anzeigepflichtigen Rechtsgeschäften im Rahmen des Verkehrs mit Baugrundstücken sollen praxisgerecht erweitert werden.

2. Verfassungsrechtliche Grundlage:

Art. 15 Abs. 1 i.V.m. Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG.

3. EU-Konformität:

Die vorgesehenen Regelungen stehen nicht im Widerspruch zum Unionsrecht.

4. Kosten:

Durch das Vorhaben entstehen den Gebietskörperschaften keine zusätzlichen Kosten.

5. Zu einzelnen Bestimmungen:

Im Rahmen der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 wurden Rechtsgeschäfte bestimmter naher Angehöriger, die Baugrundstücke betreffen, in § 13c Abs. 2 Z. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 von der gemäß § 13c Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 bestehenden Anzeigepflicht und damit von der daran anknüpfenden Pflicht zur Abgabe der Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 ausgenommen, da diese Vorgänge vielfach in Vorwegnahme der Erbfolge erfolgen. Es bestand die erklärte Absicht, Rechtserwerbe zu begünstigen, die regelmäßig in Vorwegnahme einer Erbfolge geschlossen werden (vgl. RV 538 BlgLT 4. Sess. 14. GP).

Der Ausnahmetatbestand gemäß § 13c Abs. 2 Z. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 hat sich in folgenden Hinsichten als zu eng erwiesen:

- a) Bei noch zu Lebzeiten erfolgenden Übergaben im Familienkreis ist es allgemein üblich, dass sich die Übergeber von den Übernehmern ein dingliches Gebrauchs- oder Nutzungsrecht (insbesondere ein Wohnungsrecht oder Wohnungsgebrauchsrecht) an dem übergebenen Objekt einräumen lassen. Nach der derzeitigen Formulierung sind zwar z. B. von den Eltern übernehmende Kinder hinsichtlich ihres Rechtserwerbes, typischerweise Eigentumserwerbes, von der Anzeigepflicht ausgenommen, nicht aber die übergebenden Eltern hinsichtlich des ihnen von den Kindern eingeräumten dinglichen Gebrauchs- oder Nutzungsrechtes.
- b) In zahlreichen Fällen ist die Anwendbarkeit des Ausnahmetatbestandes auf die Übergabe von ausreichend lange (20 Jahre) in Familienbesitz befindlichen Objekten daran gescheitert, dass der Übergeber bzw. die Übergeberin gemeinsam mit seiner inzwischen verstorbenen Gattin bzw. mit ihrem inzwischen verstorbenen Gatten ursprünglich Miteigentümer waren und der Übergeber bzw. die Übergeberin den Miteigentumsanteil der Gattin bzw. des Gatten vor weniger als 20 Jahren von Todes wegen erworben hatte.
- c) Schließlich ist es bei noch zu Lebzeiten erfolgenden Übergaben im Familienkreis keineswegs untypisch, dass die Übergabe nicht allein an die Kinder, sondern an diese gemeinsam mit ihren Ehegatten oder eingetragenen Partnern erfolgt.

Der Umstand, dass diese Fallgruppen nicht von der derzeitigen Fassung des Ausnahmetatbestandes gemäß § 13c Abs. 2 Z. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 erfasst sind, entspricht nicht der ursprünglichen Intention, Übergaben im Familienkreis zu entlasten, und hat für die Gemeinden zu einem erheblichen Mehraufwand an Verwaltungstätigkeit und für die betroffenen Rechtserwerber zu erheblichen zusätzlichen Kosten geführt.

Diese Fallgruppen sollen durch die Ziffern 1 und 2 des vorgelegten Vorschlages für die Neufassung von § 13c Abs. 2 GVG in den Ausnahmetatbestand integriert werden, wobei Z. 1 die Erweiterung des Ausnahmetatbestandes um die oben unter lit. b und lit. c angeführten Fallgruppen und Z. 2 die Erweiterung um die oben unter lit. a angeführte Fallgruppe enthält.

§ 13c Abs. 2 Z. 3 in der vorgeschlagenen Fassung sieht eine Ausnahme für den Erwerb von zu separaten Wohnungseigentumsobjekten verselbständigten Kfz-Stellplätzen (Garagenplätze oder Stellplätze im Freien) vor, da solche von ihrer äußeren Beschaffenheit nicht für eine Zweitwohnnutzung in Betracht kommen.

§ 13c Abs. 2 Z. 4 in der vorgeschlagenen Fassung nimmt den (einmaligen) Zuerwerb von geringfügigen Flächen bis max. 100 m² von der Anzeigepflicht aus, wenn sie der Erweiterung von Grundflächen dienen, die derselbe Rechtserwerber bereits vor Wirksamwerden der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 erworben hat, z. B. auf Grund eines im Jahr 2011 abgeschlossenen Kaufvertrages. Baugrundstücke, die zur Erweiterung von nach dem Wirksamwerden der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 erworbenen Grundflächen erworben werden, sind von der Ausnahmebestimmung nicht erfasst, da die Abgabe der Nutzungserklärung Voraussetzung für die Anwendung des mit der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 eingeführten verschärften Überwachungs- und Sanktionsinstrumentariums gemäß den §§ 32a und 32b Grundverkehrsgesetz 2001 ist. Der Text der vorgeschlagenen Z. 4 orientiert sich an der Ausnahmebestimmung § 3 Abs. 2 lit. k Grundverkehrsgesetz 2001. Um Umgehungsgeschäfte durch eine kumulative Anwendung des Ausnahmetatbestandes auszuschließen, kann der Ausnahmetatbestand so wie § 3 Abs. 2 lit. k Grundverkehrsgesetz 2001 nur einmal in Anspruch genommen werden. Die Ausstellung einer Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen dieses Ausnahmetatbestandes erübrigt sich, da diese dem Grundbuchsgericht durch andere Urkunden nachgewiesen werden können, und zwar das Angrenzen der zu erwerbenden Fläche an die bereits im Eigentum des Rechtserwerbers stehende Fläche durch Verweis auf den Katasterplan, die Größe der zu erwerbenden Fläche durch einen Grundbuchsauszug oder einen Teilungsplan sowie die Identität zwischen Rechtserwerber und Eigentümer des angrenzenden Grundstücks durch Vertrag und Grundbuchsauszug des angrenzenden Grundstücks.

§ 13c Abs. 2 Z. 5 in der vorgeschlagenen Fassung entspricht der unveränderten Z. 2 in der derzeitigen Fassung von § 13c Abs. 2 Grundverkehrsgesetz 2001.

2. Dieser Antrag wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur weiteren Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.

Salzburg, am 8. Juli 2015

Mag.^a Gutschi eh.

Schwaighofer eh.

Naderer eh.