



Antrag

an die 176. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
am 10. Mai 2019

Kaufpreis, anstelle des Verkehrswertes als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr im Gerichtsgebührengesetz (GGG), für geförderte und ins Eigentum der bisherigen Mieter übertragene Wohnungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) festlegen

Viele Wohnungseigentümer, die in den vergangenen Jahren eine Mietkaufwohnung von einer gemeinnützigen Bauvereinigung erworben haben, erhalten laufend unerfreuliche Post von den Gerichten. In Lastschriftanzeigen werden von Gerichten mehrere hundert Euro an Eintragungsgebühren nachgefordert.

Anlass hierfür ist eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom März 2018, in der dieser ausgesprochen hat, dass auch bei geförderten Mietkaufwohnungen, als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr, nicht der tatsächliche Kaufpreis herangezogen wird, sondern auf den Verkehrswert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre, abzustellen ist. Begründet wird dies mit vorliegenden außergewöhnlichen Verhältnissen iSd § 26 Abs 3 GGG, die etwa bei gemischten Schenkungen zwischen nahen Angehörigen in der Regel vorliegen.

Da in Kaufverträgen über Mietkaufwohnungen seit 2016, neben dem Kaufpreis, auch der durch Dritte am freien Markt erzielbare Verkehrswert des Kaufgegenstandes anzuführen ist, fordern nun die zuständigen Gerichte die Differenz zwischen der vom Käufer bereits bezahlten Eintragungsgebühr und der nun anhand des Verkehrswertes neu ermittelten Eintragungsgebühr nach.

Sollte in einer Wohnanlage der Abverkauf einzelner Wohnungen nach dem 01.01.2016 erfolgt sein, sind vielfach auch Erwerbsvorgänge betroffen, die vor diesem Zeitpunkt stattgefunden haben. Die Grundbuchgerichte beziehen sich in diesen Fällen auf den, in späteren Kaufverträgen, enthaltenen Verkehrswert und legen diesen, auch schon auf vor 2016 durchgeführte Käufe um. So ist es Gerichten möglich, bis zu fünf Jahre rückwirkend, Eintragungsgebühren nachzufordern.

Diese Vorgehensweise ist für die betroffenen Käufer ungerecht, da diese keinerlei Einfluss auf die Festlegung des Verkehrswertes in den Kaufverträgen haben, da der Verkehrswert dem Käufer von der Bauvereinigung im Kaufvertrag nur

bekanntzugeben ist. Erst im Fall der tatsächlichen Vorschreibung des Differenzbetrags durch die Bauvereinigung, bei einem vorzeitigen Verkauf der Wohnung, kann der ursprüngliche Käufer den festgelegten Verkehrswert gerichtlich überprüfen lassen. Ferner gelten für gemeinnützige Bauvereinigungen klare Regeln für die Bestimmung des Fixpreises, sodass ein Vergleich mit einer gemischten Schenkung unter nahen Angehörigen schwer nachzuvollziehen ist.

Kritisch zu hinterfragen ist daher, ob es Ziel der Einführung der Spekulationsfrist nach Eigentumserwerb im Jahr 2016 gewesen ist, dass sich der Staat im geförderten Wohnbau noch zusätzliche Einnahmequellen erschließt. So fördert das Land mit subjektgeförderten Wohnbaudarlehen die Schaffung von leistbarem Wohnraum, wobei der Bund quasi gleichzeitig einen Teil dieser Förderung, als Gebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch, vereinnahmt.

Ferner ist zu kritisieren, dass sich die Preisspirale auch im geförderten Wohnbau seit Jahren immer weiter nach oben dreht. Die Preise am frei finanzierten Markt treiben nämlich auch die Preise geförderter Mietkaufwohnungen nach oben, da bei der Ermittlung des Kaufpreises, auch der fiktive Verkehrswert des Kaufobjektes am freien Markt zu berücksichtigen ist. Zuletzt erhöhten sich, auf Druck des Prüfverbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen, die Preise geförderter Mietkaufwohnungen durchschnittlich um bis zu 9000 Euro. Der Prüfverband kritisierte nämlich, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen die Wohnungen zu billig verkaufen würden.

Sofern dieser Trend weiter anhält, wird auch der Kauf einer Mietkaufwohnung für immer mehr Tirolerinnen und Tiroler schwerer finanzierbar. Es bedarf einer transparenten und fairen Entkoppelung der Fixpreise von der außer Kontrolle geratenen Preissituation. Vor allem mangelt es an einer verbindlichen Kalkulierbarkeit des Kaufpreises, da dieser in der Regel erst 10 Jahre nach Bezug der Wohnung festgelegt wird. Die Arbeiterkammer Tirol fordert daher seit langem ein Umdenken und tritt dafür ein, dass der Kaufpreis für Mietkaufwohnungen bereits im Mietvertrag festgelegt werden muss. Aufgrund der Entwicklungen am Tiroler Immobilienmarkt wird den zukünftigen Erwerbern die Möglichkeit genommen, im Rahmen der eigenen Lebensplanung auf einen festgesetzten Kaufpreis hinzusparen. Vielmehr werden Käufer mit weit höheren, als zunächst unverbindlich angekündigten, Kaufpreisen konfrontiert und haben teils Probleme die unerwarteten Mehrkosten auch finanzieren zu können.

Es bedarf daher einer gesetzlichen Klarstellung im Gerichtsgebührengesetz, damit im geförderten Mietkaufbereich der gesetzliche Fixpreis zur Bemessung der Grunderwerbsteuer von Gerichten wieder heranzuziehen ist.

Die 176. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert daher die Bundesregierung zur Einbringung eines Gesetzesvorschlages auf, wonach für den Erwerb geförderter Wohneinheiten, unter Anwendung der Preisfestlegungsbestimmungen des WGG, der Kaufpreis, anstelle des Verkehrswertes, für die Bemessung der Eintragungsgebühr im Gerichtsgebührengesetz heranzuziehen ist.

