

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

G 34,35/11-10

21. September 2011

## IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz des  
Präsidenten

Dr. Gerhart HOLZINGER,

in Anwesenheit der Vizepräsidentin

Dr. Brigitte BIERLEIN

und der Mitglieder

Mag. Dr. Eleonore BERCHTOLD-OSTERMANN,

Dr. Sieglinde GAHLEITNER,

DDr. Christoph GRABENWARTER,

Dr. Christoph HERBST,

Dr. Michael HOLOUBEK,

Dr. Helmut HÖRTENHUBER,

Dr. Claudia KAHR,

Dr. Georg LIENBACHER,

Dr. Rudolf MÜLLER,

Dr. Peter OBERNDORFER,

DDr. Hans Georg RUPPE und

Dr. Johannes SCHNIZER

als Stimmführer, im Beisein der Schriftführerin

Mag. Katharina LUGSTEIN,

in dem von Amts wegen eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der Absätze 1 und 1a des § 26 des Bundesgesetzes vom 27. November 1984 über die Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren (Gerichtsgebührengesetz – GGG), BGBl. Nr. 501 idF BGBl. I Nr. 131/2001, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung gemäß Art. 140 B-VG zu Recht erkannt:

- I. Die Absätze 1 und 1a des § 26 des Bundesgesetzes vom 27. November 1984 über die Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren (Gerichtsgebührengesetz – GGG), BGBl. Nr. 501 idF BGBl. I Nr. 131/2001, werden als verfassungswidrig aufgehoben.
- II. Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2012 in Kraft.
- III. Frühere gesetzliche Bestimmungen treten nicht wieder in Kraft.
- IV. Der Bundeskanzler ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aussprüche im Bundesgesetzblatt I verpflichtet.

## **Entscheidungsgründe**

### **I. Anlassverfahren, Prüfungsbeschluss und Vorverfahren**

1. Beim Verfassungsgerichtshof sind zu den Zahlen B 1306/09 und B 773/10 Beschwerden anhängig, denen jeweils folgender Sachverhalt zugrunde liegt: 1

Der Antrag der beiden Beschwerdeführer und ihres Bruders auf Teilung (Abschreibung bzw. Einbeziehung) näher bezeichneter Grundstücke wurde am 14. April 2004 mit Beschluss des Bezirksgerichtes Hernals bewilligt und am 16. April 2004 im Grundbuch vollzogen. Ausgehend von der in der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien angegebenen Bemessungsgrundlage von € 310.808,-- (Beschwerdeführerin zu B 1306/09) bzw. € 209.872,-- (Beschwerdeführer zu B 773/10) wurde vom Kostenbeamten des Bezirksgerichtes gemäß TP 9 lit. b Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes (in der Folge: GGG) eine Eintragungsgebühr in Höhe von 1 vH der Bemessungsgrundlage festgesetzt. 2

sungsgrundlage, sohin von € 3.108,-- bzw. € 2.099,--, vorgeschrieben. Als Bemessungsgrundlage wurde jeweils der Verkehrswert des Miteigentumsanteils zugrunde gelegt. Die Gebühr wurde von den Beschwerdeführern zur Einzahlung gebracht.

Gegen die nach Vornahme der Teilung vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Wien erlassenen Einheitswertbescheide erhoben die Beschwerdeführer Berufung. Mit Berufungsbescheiden wurden die Einheitswerte der Grundstücke aufgrund von auf diesen lastenden Bauverböten auf etwa ein Drittel des ursprünglichen Wertes reduziert.

3

In der Folge beantragten die Beschwerdeführer die Neubemessung der Eintragungsgebühr und die Rückerstattung der zu viel entrichteten Gerichtsgebühren. Diese Anträge wurden mit den nunmehr angefochtenen letztinstanzlichen Bescheiden abgewiesen. Bei Verträgen zur Teilung des Miteigentums sei, wie sich auch aus der Mitteilung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern vom 17. September 2009 zum angeführten Erwerbsvorgang und der von ihm ausgestellten Unbedenklichkeitsbescheinigung ergebe, Bemessungsgrundlage im Sinn des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 (in der Folge: GrEStG) – und damit auch der Eintragungsgebühr – der Verkehrswert des eingebrachten Miteigentumsanteils und nicht der Einheitswert.

4

Gegen diese Bescheide richten sich die auf Art. 144 B-VG gestützten Beschwerden, die die Verletzung in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten und die Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes behaupten.

5

2. Bei der Behandlung dieser Beschwerden sind beim Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit der Abs. 1 und 1a des § 26 GGG entstanden. Der Verfassungsgerichtshof hat daher mit Beschluss vom 2. März 2011 von Amts wegen ein Gesetzesprüfungsverfahren hinsichtlich der genannten Bestimmungen eingeleitet.

6

2.1. Der Verfassungsgerichtshof ist im Prüfungsbeschluss (vorläufig) davon ausgegangen, dass die Beschwerden zulässig sind, dass die belangte Behörde bei Erlassung der angefochtenen Bescheide jeweils jedenfalls den ersten Satz des § 26 Abs. 1 GGG angewendet hat und dass auch der Verfassungsgerichtshof diese Rechtsvorschrift bei der Behandlung der vorliegenden Beschwerden anzu-

7

wenden hätte. Nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes stehen die übrigen Sätze dieses Absatzes sowie Abs. 1a in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem ersten Satz des § 26 Abs. 1 GGG.

2.2. Die Erwägungen, die den Verfassungsgerichtshof zur Einleitung des Gesetzesprüfungsverfahrens veranlasst hatten, legte er dort wie folgt dar:

8

"Eine Eintragungsgebühr, wie sie in § 26 GGG angesprochen wird, ist eine Abgabe, die für die konkrete Inanspruchnahme einer staatlichen Leistung, nämlich der Tätigkeit der Gerichte bzw. Justizverwaltungsbehörden, zu entrichten ist. Nun ist zwar bei Gerichtsgebühren eine strenge Äquivalenz im Einzelfall in dem Sinn, dass die Gebühr dem bei Gericht verursachten Aufwand entspricht, nicht erforderlich (vgl. etwa VfSlg. 11.751/1988, 17.092/2003, 18.070/2007; VwGH 2.7.1998, 96/16/0105; 30.4.2003, 2000/16/0086; 18.9.2003, 2003/16/0040 ua.). Dessen ungeachtet wäre es (nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes) anscheinend unsachlich und daher gleichheitswidrig, wenn für gleiche Leistungen der Gerichte erheblich abweichende Gebühren zu entrichten wären. Nun dürften zwar keine Bedenken dagegen bestehen, die Eintragungsgebühr nach dem 'Wert des Rechtes' (TP 9 lit. b Z 1 GGG), dh. letztlich nach dem Wert des Grundstückes, zu bemessen: Eine Berücksichtigung des Nutzens der Eintragung dürfte auch im Bereich von Gerichtsgebühren keinen verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen. Zu unsachlichen Ergebnissen würde es aber anscheinend dann kommen, wenn für Eintragungen in das Grundbuch bei gleichem Wert des Rechtes (= Grundstückes) ganz unterschiedliche Gebühren bzw. trotz wesentlich unterschiedlicher Werte gleich hohe Gebühren anfielen. Zu diesem Effekt scheint es aber im Hinblick auf die primäre Anknüpfung des § 26 GGG an die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer aus folgenden Gründen zu kommen:

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 wird die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung berechnet. Die Steuer ist – davon abweichend – in verschiedenen Fällen vom Wert des Grundstückes zu berechnen, so insbesondere, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist, beim landwirtschaftlichen Übergabsvertrag oder bei der Vereinigung von Gesellschaftsanteilen in einer Hand. Gemäß § 6 Abs. 1 lit. b GrEStG 1987 ist in solchen Fällen als Wert des Grundstückes grundsätzlich das Dreifache des Einheitswertes (beim landwirtschaftlichen Übergabsvertrag der einfache Einheitswert) anzusetzen. Wird von einem Steuerschuldner nachgewiesen, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes, ist gemäß dieser Bestimmung der nachgewiesene gemeine Wert maßgebend.

Diese Rechtslage scheint dazu zu führen, dass für die Eintragungsgebühr bei entgeltlichen Erwerben von Grundstücken im Regelfall der Wert der Gegenleistung, dh. zumeist der im konkreten Fall vereinbarte Kaufpreis oder auch – wie im vorliegenden Fall einer Grundstücksteilung – der gemeine Wert des Grundstücks(teiles) die Bemessungsgrundlage bildet, hingegen bei unentgeltlichen Erwerben und bei Sonderkonstellationen des entgeltlichen Erwerbes der (dreifache) Einheitswert. Da es notorisch ist, dass zwischen dem Kaufpreis bzw. gemeinen Wert eines Grundstückes einerseits und seinem Einheitswert (auch wenn dieser verdreifacht wird) andererseits im Hinblick auf die seit Jahrzehnten unterlassene Hauptfeststellung der Einheitswerte im Regelfall erhebliche Abweichungen bestehen (vgl. dazu die Ausführungen in VfSlg. 18.093/2007, insbesondere S 317), dürfte dies dazu führen, dass die Höhe der Eintragungsgebühr von dem Umstand abhängt, ob ein entgeltlicher Grundstückserwerb vorliegt, bei dem die Gegenleistung ermittelbar ist, oder ob es sich um eine andere Art des Grundstückserwerbes handelt, also ein Fall des § 4 Abs. 2 GrEStG 1987 vorliegt. Der Verfassungsgerichtshof kann es anscheinend dahingestellt sein lassen, ob der Gesetzgeber mit der grunderwerbsteuerlichen Anknüpfung an die Einheitswerte das Ziel verfolgen wollte, bestimmte Arten des Grundstückserwerbes verkehrssteuerlich generell zu begünstigen. Eine Differenzierung und Begünstigung im Bereich der Gerichtsgebühren dürfte dies nämlich nicht rechtfertigen. Ausdrücklich – und im Hinblick auf das Belastungsziel der Eintragungsgebühr konsequent – wird in § 26 Abs. 1 GGG angeordnet, dass grunderwerbsteuerrechtliche Begünstigungen bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr nicht zu berücksichtigen sind.

Zusammengefasst hat der Verfassungsgerichtshof das Bedenken, dass die Anknüpfung der Eintragungsgebühr an die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage zu einer differenzierten Behandlung von verschiedenen Arten des Grundstückserwerbes führt, die mit dem Belastungskonzept der Eintragungsgebühr, die sich gegenwärtig – verfassungsrechtlich zulässig – am Wert des Grundstückes orientiert, nicht vereinbar und daher unsachlich zu sein scheint. Daran dürfte der Umstand nichts ändern, dass es sich um eine vergleichsweise niedrige Belastung handelt, weil nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes mit dem Belastungskonzept der Eintragungsgebühr eine Differenzierung dieser Art grundsätzlich unvereinbar ist. Im Prüfungsverfahren wird zu untersuchen sein, welche Bedeutung dem Umstand zukommt, dass die Anknüpfung an die Einheitswerte offensichtlich im Interesse der Verwaltungsökonomie liegt."

3. Die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als belangte Behörde in den Anlassverfahren verwies auf ihre Stellungnahmen in den Anlassverfahren. Dort wies sie hinsichtlich der in den Beschwerden geltend gemachten Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit der Rechtsgrundlagen der angefochtenen Bescheide darauf hin, dass die Argumente der Beschwerdeführer "gut nachvollziehbar" seien und "einer genauen Prüfung [bedürften]".

9

4. Die Beschwerdeführer in den Anlassverfahren erstatteten eine Äußerung, in der sie den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken des Verfassungsgerichtshofes ob der Verfassungsmäßigkeit des § 26 Abs. 1 und 1a GGG beitreten. Sie regen jedoch die Aufhebung des Grundtatbestandes der Eintragungsgebühr an, da nach Aufhebung des § 26 Abs. 1 und 1a GGG keine gesetzliche Regelung mehr dazu vorhanden wäre, was unter dem "Wert des Rechtes" (TP 9 lit. b Z 1 GGG) zu verstehen wäre. Solche Regelungen seien jedoch erforderlich, um dem Bestimmtheitserfordernis des Art. 18 B-VG zu genügen. Gerade bei der Bewertung von Grundstücken kämen verschiedene Wertbegriffe in Betracht (gemeiner Wert, Ertragswert).

10

5. Die Bundesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie beantragt, der Verfassungsgerichtshof wolle das Verfahren zur Prüfung des § 26 Abs. 1a GGG mangels Präjudizialität dieser Bestimmung einstellen, in eventu aussprechen, dass § 26 Abs. 1 und 1a GGG nicht als verfassungswidrig aufgehoben wird. Für den Fall der Aufhebung stellt die Bundesregierung den Antrag, der Verfassungsgerichtshof möge gemäß § 140 Abs. 5 B-VG für das Außer-Kraft-Treten eine Frist von 18 Monaten bestimmen, da bei einer Aufhebung der in Prüfung gezogenen Bestimmungen zentrale Teile des Gerichtsgebührenrechts grundlegend neugestaltet werden müssten.

11

In ihrer Äußerung legt die Bundesregierung eingangs dar, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes bei Gerichtsgebühren gröbere, vereinfachende Regelungen zulässig seien und eine strenge Äquivalenz im Einzelfall in dem Sinn, dass die Gebühr dem bei Gericht verursachten Aufwand entspricht, nicht erforderlich sei, und verweist auf die hg. Judikatur zur Anknüpfung an die nach den Regeln des Bewertungsgesetzes 1955 (in der Folge: BewG) gewonnenen Bemessungsgrundlagen (Einheitswerte).

12

Sodann führt die Bundesregierung wörtlich wie folgt aus (Zitat ohne die im Original enthaltenen Hervorhebungen und Fußnoten):

13

"2. Sachliche Rechtfertigung der unterschiedlichen Art der Ermittlung des Grundstückswertes nach § 26 GGG:

2.1. Zulässigkeit der Anknüpfung der Eintragungsgebühr an den Grundstückswert und dessen Nutzen

2.1.1. Der Verfassungsgerichtshof geht im Prüfungsbeschluss unter Hinweis auf seine ständige Rechtsprechung davon aus, dass bei Gerichtsgebühren eine strenge Äquivalenz in dem Sinn, dass die Gebühren dem bei Gericht verursachten Aufwand entsprechen, nicht erforderlich ist. Er hegt – worauf im Prüfungsbeschluss mehrfach hingewiesen wird – auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken dagegen, dass die Eintragungsgebühr nach dem 'Wert des Rechtes' (TP 9 lit. b Z 1 GGG) zu bemessen ist; eine Berücksichtigung des Nutzens der Eintragung begegne auch im Gerichtsgebührenrecht keinen verfassungsrechtlichen Bedenken.

Die Bundesregierung tritt diesen Annahmen des Verfassungsgerichtshofes ausdrücklich bei.

2.1.2. Die Bestimmung des Wertes des Rechtes (Grundstückes) als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr unter Anknüpfung an die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bewirkt, dass die Bestimmung des Wertes des Rechtes je nach Art des Grundstückserwerbes nach unterschiedlichen Regelungen erfolgt. Im Folgenden wird zu zeigen sein, dass diese unterschiedlichen Regelungen einem – nach der Art des Erwerbsvorgangs typisierend betrachtet – unterschiedlichen Nutzen entsprechen. Eine solche typisierende Betrachtungsweise der Erwerbsvorgänge ist aber sachlich gerechtfertigt, wenn nicht gar geboten:

2.2. Schwächen einer einzelfallbezogenen Wertermittlung:

2.2.1. Bandbreite selbst bei fallbezogener Ermittlung des 'gemeinen Wertes':

Der gemeine Wert der Liegenschaft (Verkehrswert) ist nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) zu ermitteln. Er bestimmt sich innerhalb einer gewissen Bandbreite für den Schätzwert auf Grund einer Momentaufnahme (aus dem Marktwert zu einem bestimmten Stichtag in der Regel in Kombination von Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertmethode; §§ 3 bis 6 LBG). Je nach Gewichtung der einzelnen Bewertungsfaktoren kommen Sachverständige bei der Liegenschaftsschätzung daher lege artis zu unterschiedlichen Ergebnissen innerhalb einer mehr oder weniger großen Bandbreite. Wie weit diese Bandbreite im Zivilrecht reichen kann, zeigen die Vorschriften der Exekutionsordnung über das geringste Gebot bei der Zwangsversteigerung einer Liegenschaft (§ 151 EO) sowie das Vertragsrecht zur laesio enormis (§ 934 ABGB). Demnach erweist sich jeweils die Hälfte des wahren Wertes an Gegenleistung als für den Gesetzgeber noch akzeptabel und am äußersten Rand der gerade noch angemessenen Gegenleistung (nach oben und unten) liegend. Nur wenn er mehr als das Doppelte des wahren Wertes bezahlt hat, kann sich der Käufer wegen Unangemessenheit der Gegenleistung vom Vertrag lösen, nur wenn weniger als die Hälfte des wahren Wertes geboten werden soll, kann sich der Verpflichtete der Zwangsversteigerung seiner Liegenschaft im Exekutionsverfahren widersetzen. Die Bandbreite reicht daher im Extremfall von 50 % des 'wahren Wertes' als angemessener Gegenleistung im Exekutionsverfahren bis zu 200 % des 'wahren Wertes' als angemessener Gegenleistung beim Freihandverkauf der Liegenschaft.

### 2.2.2. Kosten der Bewertungsgutachten:

Die für eine Ermittlung des gemeinen Wertes einer Liegenschaft nach dem GebAG anfallenden Schätzkosten übersteigen in der Regel die Höhe der Eintragungsgebühren von nunmehr 1,1 % erheblich (bis zu 80.000 Euro Grundstückswert um ein Vielfaches). Sie umfassen auch bei exorbitant über dem Durchschnittswert liegenden Grundstückswerten immer noch einen sehr hohen Prozentsatz derselben (bis zu 1.000.000 Euro immer noch mehr als 50 % der Eintragungsgebühren).

...

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.

### 2.3. Anknüpfung an typisierte Sachverhalte:

Aus Gründen der Einfachheit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Verwaltung und im Hinblick auf die Kostenbelastung des zahlungspflichtigen Eintragungswerbers erfolgt die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr – in verfassungsrechtlich zulässiger Weise (vgl. oben Pkt. II.1.) – in Anknüpfung an typisierte Erwerbsvorgänge von Liegenschaften.

Dabei sind – bezogen auf den Wert der Liegenschaft und dem damit verbundenen Nutzen für den Erwerber – zwei Konstellationen des Erwerbs zu unterscheiden:

- Der entgeltliche Erwerb, bei dem der Veräußerer seine Rechtsposition üblicherweise zur Gänze aufgibt, womit der Wert der Liegenschaft dem Erwerber ungeteilt, unbelastet und ungeschmälert zugute kommt, sowie
- der unentgeltliche Erwerb, bei dem der sein Eigentumsrecht ohne Gegenleistung Aufgebende sich (oder anderen) üblicherweise wesentliche Rechte aus der aufgegebenen Eigentümerposition vorbehält (Wohnrecht, Fruchtgenussrecht, wiederkehrende Leistungen, Belastungs- und Veräußerungsverbot ua.), womit das Interesse des Erwerbers an der Liegenschaft geschmälert wird, weil eine solcher Art belastete Liegenschaft im Regelfall nur einen stark verminderten Marktwert aufweist. Dem unentgeltlichen Erwerb ist insoweit die in § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 genannte Überlassung eines



land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes im Familienverband zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers gleichzuhalten.

### 2.3.1. Wertermittlung beim entgeltlichen Erwerb:

Um übermäßige Kosten für eine einzelfallbezogene und exakte Wertermittlung (vgl. oben Pkt. II.3.1.) zum Zeitpunkt des Entstehens der Gebährenschild zu vermeiden, bietet sich beim entgeltlichen Erwerb in erster Linie die Anknüpfung an den Wert der Gegenleistung für den Liegenschaftserwerb an, wie sie in § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 vorgesehen ist. Zwar mag die Gegenleistung im Einzelfall auch vom gemeinen Wert der Liegenschaft entsprechend der Bewertung nach dem LBG abweichen (weil im [familiären] Nahebereich oder aus steuerlichen Motiven eine deutlich verringerte Gegenleistung vereinbart ist bzw. aus besonderer Vorliebe, Unkenntnis oder aus anderen Gründen eine weit darüber liegende Gegenleistung erfolgt; vgl. VwGH 30.5.1994, 93/16/0093: Entgeltlichkeit verlangt nicht Gleichwertigkeit der Leistung). Das LBG sieht jedoch selbst als eine der Determinanten zur Wertermittlung die vereinbarten Gegenleistungen für vergleichbare Veräußerungsvorgänge in Ansehung vergleichbarer Liegenschaften vor (§ 4 LBG; eben an den regionalen Marktwert vergleichbarer Objekte an Hand der erzielten Kaufpreise neben der Komponente des Sach- und des Ertragswertes). Die sich aus der Heranziehung der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage ergebende Eintragungsgebüh ist sowohl in absoluter Hinsicht – in dem dem vorliegenden Gesetzesprüfungsverfahren zu Grunde liegenden Anlassfall wurde eine einmalige Eintragungsgebüh von € 3.108 bzw. € 2.099 vorgeschrieben – als auch im Hinblick auf den mit der Eintragung dauerhaft verbundenen Nutzen gering.

Die Anknüpfung an den Wert der Gegenleistung für die Ermittlung des Wertes des Rechts als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebüh ist nicht bloß sachlich, sondern auch verwaltungsökonomisch, da der Wert der Gegenleistung einfach festzustellen ist.

### 2.3.2. Wertermittlung beim unentgeltlichen und vergleichbaren Erwerb:

a) Da beim unentgeltlichen Erwerb einer Liegenschaft keine der Gegenleistung beim entgeltlichem Erwerb vergleichbare und im Einzelfall einfach zu erhebende Messzahl zur Verfügung steht, bietet sich die Anknüpfung an den Wert des Grundstückes, wie er sich aus dem Einheitswert der Liegenschaft ergibt, an; dasselbe gilt für die Fälle, in denen eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist. Dieses System ist in § 4 Abs. 2 iVm § 6 Abs. 1 GrEStG 1987 vorgesehen.

b) Die Heranziehung der Einheitswerte als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebüh bei unentgeltlichem Liegenschaftserwerb erscheint auch vor dem Hintergrund der eingangs (vgl. oben Pkt. II.1.2.) dargestellten Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu den Einheitswerten sachlich gerechtfertigt: Wie der Verfassungsgerichtshof in VfSlg. 18.149/2008 ausgeführt hat,

'wird die Art der abgabenrechtlichen Folgen dafür maßgeblich sein, ob ein Rückgriff auf die nach den Regeln des Bewertungsgesetzes gewonnenen Einheitswerte ungeachtet der unstrittig gegebenen Unstimmigkeiten verfassungsrechtlich zulässig ist.' Für diese Beurteilung sind nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes insbesondere die Art und das Gewicht der Steuerfolgen sowie die mit der Anknüpfung an die Einheitswerte erreichte Verwaltungsökonomie ausschlaggebend.

Bei der Eintragungsgebühr handelt es sich nach Auffassung der Bundesregierung um eine bloß geringe Gebührenbelastung. Der Verfassungsgerichtshof hat etwa eine Belastung durch die – ebenfalls an die Einheitswerte als Bemessungsgrundlage anknüpfende – Grundsteuer B mit € 854,45 jährlich als 'absolut wie relativ geringfügig' gewertet (VfGH 6.10.2010, B 298/10). Bei einer Anknüpfung an die (dreifachen) Einheitswerte als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr werden Gebühren in vergleichbarer Höhe anfallen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Eintragungsgebühr lediglich ein einziges Mal (beim Erwerb des Grundstückes) und nicht etwa jährlich wiederkehrend anfällt, der aus der Eintragung gezogene Nutzen aber im Hinblick auf den Tatbestand des Eingetragenseins ein langfristiger ist (und der Bund für die Richtigkeit der Eintragung ein Haftungsrisiko in unbeschränkter Höhe und Dauer übernimmt). Das Gewicht der Abgabefolge, die sich aus der Anknüpfung an die Einheitswerte ergibt, erscheint also sowohl in absoluter Hinsicht als auch in Relation zum anhaltenden Nutzen der Eintragung gering.

Die Heranziehung der Einheitswerte bewirkt eine massive Verwaltungsvereinfachung, da es sich bei der Bemessung der Eintragungsgebühr um ein Massenphänomen des Abgabenrechts handelt; derzeit betreffen jährlich über 170.000 Tagebuchzahlen Eigentumseintragungen im Grundbuch. Damit unterscheiden sich die in Prüfung gezogenen Bestimmungen grundlegend von den steuerrechtlichen Regelungen der Stiftungseingangssteuer, die dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 2.3.2011, G 150/10, zu Grunde gelegen sind, die lediglich auf eine geringe Zahl von Fällen anwendbar waren. Die Verwaltungsvereinfachung zeigt sich insbesondere auch in jenen Fällen, in denen eine Gegenleistung für den Grundstückserwerb deshalb nicht vorhanden ist, weil der Erwerb von Todes wegen erfolgt. In einem solchen Fall kann dem Grundbuchsverfahren der Einantwortungsbeschluss zu Grunde gelegt werden, was zu einer wesentlichen Vereinfachung dieses Verfahrens führt; die dadurch bewirkte Beschleunigung liegt auch im Interesse der Erben bzw. Legatäre.

c) Die Heranziehung der Einheitswerte für die in § 4 Abs. 2 GrEStG 1987 genannten Fälle des Liegenschaftserwerbes erscheint auch insoweit sachlich gerechtfertigt, als dadurch der Nutzen der Eintragung berücksichtigt wird.

So ist die Nutzungsmöglichkeit einer Liegenschaft beim Erwerb durch Schenkung (§ 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987) (meist im Familienverband) ebenso wie beim Übergabevertrag innerhalb der Familie im bäuerlichen Bereich (§ 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987) erheblich eingeschränkter als beim entgeltlichen Erwerb, weil jeweils

zumindest ein Sicherungsrecht, oft aber auch ein Gebrauchsrecht oder Ähnliches für den Geschenkgeber bzw. Übergeber zurückbehalten wird, das den Wert (Nutzen) der Liegenschaft für den Erwerber erheblich mindert (so dass beim Vorbehalt des Fruchtgenussrechts in der Regel gar kein Marktwert, beim Vorbehalt eines Wohnrechts abhängig vom Alter der Berechtigten nur ein geringer Verkehrswert verbleibt, wie auch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot durch die Beschränkung der Verfügungsgewalt den Marktwert nachdrücklich beeinträchtigt).

So hat eine Erhebung der Durchschnittswerte der Liegenschaften anhand von Vertragsurkunden ergeben, dass bei einer Berücksichtigung des kapitalisierten Wertes der (soeben dargestellten) vorbehaltenen Leistungen und Belastungen in Höhe der Bewertung durch die Parteien zuzüglich des dreifachen Einheitswertes der durchschnittliche Wert der Grundstücke bei unentgeltlichen Erwerben dem durchschnittlichen Wert der Gegenleistung bei entgeltlichen Erwerben im Wesentlichen entspricht.

Beim unentgeltlichen Erwerb von Todes wegen (§ 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987) ist zu berücksichtigen, dass ein solcher bei der gesetzlichen Erbfolge in der Regel zu Bruchteilseigentum, bei der testamentarischen Erbfolge meistens zur Belastung mit Pflichtteilsansprüchen führt, woraus sich ein erheblich eingeschränkter Verkehrswert ergibt.

d) Speziell im Fall des unentgeltlichen Erwerbes von Todes wegen (§ 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987) ist zu berücksichtigen, dass das Grundbuchsgericht der Eintragung den Einantwortungsbeschluss zu Grunde legt, wodurch ein wesentlich geringerer Aufwand entsteht. Insoweit erscheint die Heranziehung des (dreifachen) Einheitswertes als Bemessungsgrundlage sowohl im Hinblick auf den bei Gericht verursachten Aufwand, als auch hinsichtlich der Kostenbelastung der Gebührenschuldner, die für das Verlassenschaftsverfahren bereits eine Pauschalgebühr gemäß TP 8 GGG (berechnet vom Wert des reinen Nachlassvermögens, das auch die Liegenschaft umfasst) entrichtet haben, sachgerecht.

e) Andere Möglichkeiten der Ermittlungen des Wertes des Rechtes in den Fällen des § 4 Abs. 2 GrEStG 1987 erscheinen demgegenüber nicht sachgerecht: Eine (freie) Bewertung durch die Parteien des Rechtsgeschäfts oder durch den Antragsteller im Eintragungsverfahren würde diesen jeden Spielraum für eine beliebige Bewertung einräumen und erschiene, gerade im Hinblick auf die Anknüpfung an den Wert der Gegenleistung beim entgeltlichen Erwerb, sachlich fragwürdig. Die Übertragung der Bewertung an einen Sachverständigen würde einen unverhältnismäßigen Kosten- und Verwaltungsaufwand bedeuten (vgl. oben Pkt. II.3.1.).

f) Die Anknüpfung an Einheitswerte stellt somit in den Fällen des § 4 Abs. 2 GrEStG 1987 die einzige Möglichkeit eines vorhersehbaren, wertnahen, einfachen, kostensparenden und raschen Gebührenbemessungsverfahrens dar.

#### 2.4. Keine Alternativen zur unterschiedlichen Ermittlung der Bemessungsgrundlage für den entgeltlichen und unentgeltlichen bzw. vergleichbaren Erwerb:

Die Bewertung aller Liegenschaften mit dem (oder einem Vielfachen des) Einheitswert(es) würde schon deshalb zu einer gebührenrechtlichen Ungleichbehandlung zwischen entgeltlichen und unentgeltlichen Erwerben führen, da dadurch der – bei einer Durchschnittsbetrachtung (vgl. Pkt. II.2.3.2.c) – beschränkte Nutzen von unentgeltlich erworbenen Liegenschaften außer Betracht bliebe. Es würde also Ungleiches unzulässigerweise gleich behandelt.

#### 2.5. Zwischenergebnis:

Die Bundesregierung ist daher zusammenfassend der Auffassung, dass eine Typisierung von Erwerbsarten für die Bestimmung des Wertes des Rechtes als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr sachlich zulässig und die für diese typisierten Erwerbsvorgänge jeweils vorgesehene Wertermittlung – einerseits in Anknüpfung an den Wert der Gegenleistung, andererseits in Anknüpfung an Einheitswerte – in sich sachgerecht ist und andere Methoden der Wertermittlung jeweils weniger sachgerecht wären. Dargetan wurde auch, dass eine für beide Gruppen der typisierten Erwerbsvorgänge einheitliche Wertermittlung, etwa in Anknüpfung an Einheitswerte, zu einem unsachlichen Ergebnis führen würde."

Die Bundesregierung geht weiters davon aus, dass der Nutzen für den Erwerber in den Fällen eines Grundstückserwerbes nach § 4 Abs. 2 GrEStG typischerweise beschränkter sei als bei einem entgeltlichen Erwerb. Der Erwerb ein und desselben Grundstückes sei daher unterschiedlich, wenn der Nutzen der Eintragung in die Betrachtung mit einbezogen werde. Daher teile die Bundesregierung die Annahme des Verfassungsgerichtshofes nicht, dass "bei gleichem Wert des Rechtes (= Grundstückes) ganz unterschiedliche Gebühren" anfallen. Es liege darüber hinaus aber auch im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, unentgeltliche Erwerbsvorgänge nach § 4 Abs. 2 GrEStG, bei denen es sich typischerweise um Grundstückserwerbe im Familienverband handle, zum wirtschaftlichen Schutz der Familie (Sicherung von Wohnraum und wirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen) gebührenrechtlich zu begünstigen.

14

Abschließend bringt die Bundesregierung vor, dass den Bedenken des Verfassungsgerichtshofes, wonach es durch die Anknüpfung an die Einheitswerte zu einer unsachlichen Differenzierung von Erwerbsvorgängen bei der Bemessung der Eintragungsgebühr komme, auch durch eine verfassungskonforme Interpretation des § 26 Abs. 1 und 1a GGG Rechnung getragen werden könne: Gemäß

15

§ 26 Abs. 1 erster Satz zweiter Halbsatz GGG seien Steuerbegünstigungen bei Ermittlung der Bemessungsgrundlage außer Betracht zu lassen. Da der Verfassungsgerichtshof im Prüfungsbeschluss davon auszugehen scheine, dass die Anknüpfung an die Einheitswerte eine solche Steuerbegünstigung darstellt, wäre zur Vermeidung der vom Verfassungsgerichtshof vorläufig angenommenen Verfassungswidrigkeit § 26 Abs. 1 erster Satz zweiter Halbsatz GGG so zu interpretieren, dass als Wert des Grundstückes in den Fällen des § 4 Abs. 2 GrEStG nicht – wie in § 6 Abs. 1 GrEStG an sich vorgesehen – der Einheitswert bzw. ein Vielfaches des Einheitswertes heranzuziehen ist, sondern der nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz zu ermittelnde gemeine Wert des Grundstückes.

## II. Rechtslage

1. TP 9 GGG, BGBl. 501/1984 idF BGBl. I 131/2001, lautet wie folgt:

16

Tarifpost 9	Gegenstand C. Grundbuchsachen	Maßstab für die Gebührenbemessung	Höhe der Gebühren
	a) Eingaben (Protokollanträge) um Eintragung in das Grundbuch (Landtafel, Eisenbahnbuch, Bergbuch);		39 Euro
	b) Eintragungen in das Grundbuch (Landtafel, Eisenbahnbuch, Bergbuch), und zwar:		
	1. Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes,	vom Wert des Rechtes	1 vH
	2. Vormerkungen zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes,		55 Euro
	3. Anmerkungen der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes,	vom Wert des Rechtes	1 vH

4.	Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechtes (Ausnahme Z 6),	vom Wert des Rechtes	1,2 vH
5.	Anmerkungen der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung,	vom Wert des Rechtes	6 vT
6.	nachträgliche Eintragung des Pfandrechtes in der angemerkten Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung;	vom Wert des Rechtes	6 vT
d)	Grundbuchsabschriften und Abschriften aus den Hilfsverzeichnissen	für je 850 angefangene Zeilen	8 Euro

2. § 26 GGG, BGBl. 501/1984, dessen Abs. 1 und 1a in Prüfung gezogen sind, lautet idF BGBl. I 131/2001:

17

"§ 26. (1) Der für die Berechnung der Eintragungsgebühr maßgebende Wert ist bei der Eintragung des Eigentumsrechtes und des Baurechtes – ausgenommen in den Fällen der Vormerkung – sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes mit dem Betrag anzusetzen, der der Ermittlung der Grunderwerbsteuer oder Erbschafts- und Schenkungssteuer zugrunde zu legen wäre; hiebei sind Steuerbegünstigungen nicht zu berücksichtigen. Wenn keine Selbstberechnung nach § 11 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 oder § 23a des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes 1955 vorgenommen wurde, hat das Finanzamt diesen Betrag (Bemessungsgrundlage) in der Unbedenklichkeitsbescheinigung anzugeben; dies gilt auch für den Fall, als die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer oder der Erbschafts- und Schenkungssteuer unterbleibt. Soll das Eigentumsrecht oder das Baurecht auf mehrere Personen übertragen werden, so sind die auf jeden Berechtigten entfallenden Teilwerte vom Finanzamt gesondert anzuführen. Das Finanzamt hat die in der Unbedenklichkeitsbescheinigung angegebene Bemessungsgrundlage zu berichtigen, wenn sich ihre Unrichtigkeit im Zuge eines die Grunderwerbsteuer oder die Erbschafts- und Schenkungssteuer betreffenden abgabenbehördlichen Verfahrens oder auf Grund einer Anfrage der mit der Einhebung der Eintragungsgebühr betrauten Stellen herausstellt. Erfolgt eine solche Berichtigung nach der in Rechtskraft erwachsenen Vorschreibung der Eintragungsgebühr, so ist die Eintragungsgebühr von Amts wegen neu zu bemessen. Im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Höhe des Meistbotes (Überbotes) maßgebend.

(1a) Stellt sich die Unrichtigkeit der Angaben in der Selbstberechnungserklärung nach § 12 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 oder § 23a Abs. 6 des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes 1955 nachträglich – beispielsweise auf Grund einer Mitteilung des Finanzamts (§ 16 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 oder § 23a Abs. 9 des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes 1955), eines die selbstberechnete Steuer betreffenden abgabenbehördlichen Verfahrens oder einer Anfrage einer mit der Einbringung der Eintragungsgebühr beauftragten Stelle – heraus, so ist die Eintragungsgebühr von Amts wegen neu zu bemessen; dies gilt auch dann, wenn sich die Unrichtigkeit der Angaben erst nach Eintritt der Rechtskraft der Gebührenvorschreibung herausstellt.

(2) Bei der Eintragung zum Erwerb eines Pfandrechtes und bei der Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Verpfändung bestimmt sich der Wert nach dem Nennbetrag (Höchstbetrag, § 14 Abs. 2 GBG 1955) der Forderung einschließlich der Nebengebührensicherstellung. Bei Afterpfandrechten kann dieser Wert nie größer sein als der der belasteten Forderung.

(3) Wird die Eintragung von mehreren Berechtigten in einer Eingabe verlangt, so ist die Eintragungsgebühr für jeden Berechtigten nach dem Wert seiner Rechte zu berechnen.

(4) Wird eine Eintragung zum Erwerb eines Rechtes gemeinschaftlich von einer oder mehreren gebührenpflichtigen und gebührenbefreiten Personen begehrt, so ist die Gebühr nur nach dem Anteil des Gebührenpflichtigen zu berechnen."

3. § 4 GrEStG, BGBl. 309/1987, lautet in der (hier maßgeblichen) Stammfassung:

18

"§ 4. (1) Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

(2) Die Steuer ist vom Wert des Grundstückes zu berechnen,

1. soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist,

2. wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück an den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird,

3. wenn alle Anteile einer Gesellschaft vereinigt werden oder alle Anteile einer Gesellschaft übergehen. Das gleiche gilt bei den entsprechenden schuldrechtlichen Geschäften.

(3) Bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Über-eignung eines Grundstückes begründet, ist die Steuer sowohl vom Werte der Leistung des einen als auch vom Werte der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen."

4. Gemäß § 6 Abs. 1 GrEStG, BGBl. 309/1987 idF BGBl. I 142/2000, ist als Wert des Grundstückes im Fall des landwirtschaftlichen Übergabsvertrages der einfache Einheitswert, ansonsten das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen. Wird von einem Steuerschuldner nachgewiesen, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes, ist gemäß dieser Bestimmung der nachgewiesene gemeine Wert maßgebend.

19

### **III. Erwägungen**

#### **1. Prozessvoraussetzungen**

Das Gesetzesprüfungsverfahren hat nicht ergeben, dass die vorläufige Annahme des Verfassungsgerichtshofes, dass die belangte Behörde bei Erlassung der angefochtenen Bescheide jeweils jedenfalls den ersten Satz des § 26 Abs. 1 GGG angewendet hat, unzutreffend wäre.

20

Der Verfassungsgerichtshof bleibt auch dabei, dass die übrigen Sätze dieses Absatzes sowie Abs. 1a in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem ersten Satz des § 26 Abs. 1 GGG stehen. Abs. 1a betrifft die Neubemessung der Eintragungsgebühr, wenn sich die Unrichtigkeit der Angaben in einer Selbstberechnungserklärung nachträglich herausstellt. Die Norm setzt somit die in Abs. 1 geregelte "Erstbemessung" voraus und erhält ihren Sinn nur im Zusammenhang mit dieser Vorschrift.

21

Für das Gesetzesprüfungsverfahren ist es im Hinblick auf Art. 140 Abs. 2 B-VG auch ohne Bedeutung, dass mit Bescheiden der Bundesministerin für Justiz vom 25. August 2011 die in den Anlassverfahren angefochtenen Bescheide gemäß § 7 Abs. 4a Gerichtliches Einbringungsgesetz von Amts wegen aufgehoben wurden, zumal die rechtswirksame Zustellung der aufhebenden Bescheide von den Beschwerdeführern in den Anlassverfahren ohnehin bestritten wird.

22



Da im Verfahren auch sonst Zweifel am Vorliegen der Prozessvoraussetzungen weder vorgebracht noch entstanden sind, ist das Gesetzesprüfungsverfahren zulässig.

23

## 2. In der Sache

Die Bedenken des Verfassungsgerichtshofes ob der Verfassungsmäßigkeit des ersten Satzes des § 26 Abs. 1 GGG konnten im Gesetzesprüfungsverfahren nicht zerstreut werden.

24

Diese Bedenken gingen – zusammengefasst – dahin, dass die Anknüpfung der Eintragungsgebühr an die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage zu einer differenzierten Behandlung von verschiedenen Arten des Grundstückserwerbes bei der Eintragungsgebühr führt, die mit dem Belastungskonzept der Eintragungsgebühr, die sich gegenwärtig – verfassungsrechtlich zulässig – am Wert des Grundstückes orientiert, nicht vereinbar und daher unsachlich zu sein scheint.

25

Die Bundesregierung tritt diesen Bedenken im Wesentlichen mit dem Argument entgegen, der Nutzen der verschiedenen Arten des Grundstückserwerbes sei ein unterschiedlicher, weil der Erwerber bei unentgeltlichen Geschäften typischerweise Belastungen und Einschränkungen hinzunehmen habe, somit der Nutzen des unentgeltlich erworbenen Grundstückes offenbar ein geringerer sei. Die Bundesregierung scheint die Meinung zu vertreten, dass dieser geringere Nutzen von unentgeltlich erworbenen Grundstücken bei der Eintragungsgebühr die Anknüpfung an eine Bemessungsgrundlage rechtfertige, die unter dem Wert der hypothetischen Gegenleistung liegt.

26

Der Verfassungsgerichtshof kann diesem Argument nicht beitreten. Es mag sein, dass bei unentgeltlichen Grundstückserwerben – speziell unter Lebenden – die Übertragung des Grundstückes häufiger mit vorbehaltenen Nutzungen oder sonstigen Belastungen oder Auflagen verbunden ist als bei entgeltlichen Erwerben. Von einer typischen Begleiterscheinung unentgeltlicher Vorgänge kann aber – insbesondere wenn man todeswegige Erwerbe in die Betrachtung einbezieht – nicht die Rede sein. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Erwerben differenziert aber gerade nicht danach, ob der Erwerber Belastungen und Einschränkungen hinzunehmen hat, somit der "Nutzen" des

27

Erwerbes vermindert ist; in allen Fällen ist der dreifache Einheitswert anzusetzen. Auf der anderen Seite kommt es aber auch bei entgeltlichen Grundstückserwerben häufig zu Vorbehalten von Nutzungsrechten durch den Veräußerer oder zu sonstigen Belastungen oder Einschränkungen des Erwerbers und somit – folgt man dem Gedankengang der Bundesregierung – zu Nutzeneinbußen. Das GrEStG nimmt auf diese Fälle ausdrücklich Bedacht: Für die Bemessung der Grunderwerbsteuer werden solche "dem Verkäufer vorbehaltene Nutzungen" nicht ausgeschieden, sondern sind bei entgeltlichen Vorgängen Teil der Bemessungsgrundlage, dh. dem Barkaufpreis hinzuzurechnen (§ 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG). Sie sind daher auch Teil der Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr. Soll die unterschiedliche Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr – wie die Bundesregierung meint – ihre Rechtfertigung im unterschiedlichen Nutzen der Erwerbsvorgänge finden, dann müssten jedenfalls auch bei entgeltlichen Erwerben die vorbehaltenen Nutzungen durch einen Abzug von der Bemessungsgrundlage berücksichtigt werden. Wenn die Bundesregierung daher auf eine empirische Erhebung verweist, wonach bei unentgeltlichen Erwerben der dreifache Einheitswert zuzüglich der übernommenen Belastungen im Durchschnitt etwa dem Wert des Grundstückes (dem Wert der Gegenleistung im Fall entgeltlicher Erwerbe) entspricht, so ist daraus schon deswegen nichts zu gewinnen, weil diese Belastungen im Fall entgeltlicher Erwerbe die Bemessungsgrundlage gerade nicht kürzen.

Soweit die Bundesregierung bei den todeswegigen Erwerben auf die typischerweise gegebene Belastung mit Pflichtteilsrechten verweist und daraus einen verminderten Nutzen des Grundstückserwerbes ableitet, genügt der Einwand, dass die Belastung mit Pflichtteilsrechten vollkommen unabhängig davon besteht, ob im Einzelfall Grundstücke erworben werden oder nicht, und überdies nicht selten die Abfindung von Pflichtteilsberechtigten mit Grundstücken erfolgt, die dann naturgemäß ohne "Nutzeneinbuße" erworben werden.

28

Gegen die Argumentation der Bundesregierung spricht aber vor allem, dass die Anknüpfung der Eintragungsgebühr bei unentgeltlichen Grundstückserwerben an die Einheitswerte auf eine Zeit zurückgeht, in der die Einheitswerte in Übereinstimmung mit den Bewertungsregeln des BewG ermittelt wurden und daher als Maßstab für den (steuerlichen) Wert eines Grundstückes verfassungsrechtlich unbedenklich herangezogen werden konnten. Wie der Verfassungsgerichtshof in

29

seiner Rechtsprechung zur Erbschafts- und Schenkungssteuer (VfSlg. 18.093/2007) betont hat, ergeben sich die verfassungsrechtlichen Probleme der Grundbesitzbewertung nicht aus dem System der Einheitsbewertung an sich, sondern aus dem Umstand, dass die Anpassung der Einheitswerte an die tatsächliche Wertentwicklung der Grundstücke durch das Unterbleiben der Hauptfeststellungen seit Jahrzehnten verhindert wurde. Es war somit keineswegs die Absicht des Gesetzgebers des GGG, durch Anknüpfen an Einheitswerte bei unentgeltlichen Grundstückserwerben den (typischerweise) geringeren Nutzen solcher Erwerbe zu berücksichtigen. Beabsichtigt war vielmehr die Heranziehung einer Bemessungsgrundlage, die in etwa dem Wert des Grundstückes entspricht, wie er typischerweise bei entgeltlichen Erwerben durch den Wert der Gegenleistung zum Ausdruck kommt. Dazu kommt, dass der (dreifache) Einheitswert gegenwärtig in keinem auch nur einigermaßen vorhersehbaren Verhältnis zum Verkehrswert steht. Ein solcher Wert ist aber dann auch von vornherein ungeeignet, eine allfällige unterschiedliche Nutzensituation unentgeltlicher Erwerbe abzubilden.

Wenn die Bundesregierung die Auffassung vertritt, auch im Recht der Gerichtsgebühren, und daher auch bei den Eintragungsgebühren, seien begünstigende Regelungen nicht von vornherein ausgeschlossen, ist ihr zuzustimmen. Die Anknüpfung an die Einheitswerte war jedoch weder seinerzeit als Begünstigung gedacht noch ist sie heute – im Hinblick auf die unterschiedliche Wertentwicklung der Grundstücke seit der letzten Hauptfeststellung – in der Lage, eine allfällige Begünstigung sachgerecht umzusetzen. Das zeigt schon die Tatsache, dass der Gesetzgeber den Fall berücksichtigen musste, dass der dreifache Einheitswert über dem gemeinen Wert des Grundstückes liegt.

Der Bundesregierung ist einzuräumen, dass die Anknüpfung an den (dreifachen) Einheitswert dem Ziel der Verwaltungsökonomie dient und dass eine individuelle Wertermittlung durch Sachverständige für Zwecke der Ermittlung der Eintragungsgebühr in vielen Fällen unverhältnismäßige Kosten verursachen würde. Damit ist aber nicht dargetan, dass es nicht verwaltungsökonomisch vertretbare Bemessungsverfahren gibt, die den aufgezeigten Bedenken Rechnung tragen. Abgesehen davon, dass kein Hindernis besteht, die Eintragungsgebühr generell nicht nach der Nutzenäquivalenz, sondern nach der Kostenäquivalenz zu erheben, dürfte es – wie vor allem ausländische Beispiele zeigen – jedenfalls nicht ausgeschlossen sein, auch im Rahmen eines am Wert orientierten Bemessungs-

30

31

systems alternative Bemessungsgrundlagen zu entwickeln, die mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden können.

Auch der Umstand, dass Grundstückssachverständige – wie die Bundesregierung vorbringt – bei der Liegenschaftsbewertung zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen können, rechtfertigt nicht die Anknüpfung an Einheitswerte, die mit den heutigen Wertverhältnissen nichts zu tun haben. Das System der Einheitsbewertung hat gerade den Sinn, die Wertermittlung von Liegenschaften auf eine objektive, von der Abgabebemessung losgelöste Grundlage zu stellen und die ad-hoc-Bewertung durch Sachverständige zu vermeiden. Wenn der Gesetzgeber dieses vernünftige System verlässt und auf seine Fortführung verzichtet, ist es seine Aufgabe, für Ersatzbemessungsgrundlagen zu sorgen, die den verfassungsrechtlichen Anforderungen entsprechen.

32

Die Bundesregierung verweist schließlich darauf, dass es sich im vorliegenden Fall um eine verhältnismäßig geringe Belastung handelt. Der Verfassungsgerichtshof hat in diesem Zusammenhang schon im Prüfungsbeschluss (vorläufig) die Auffassung vertreten, dass mit dem Belastungskonzept der Eintragungsgebühr eine Differenzierung dieser Art möglicherweise grundsätzlich unvereinbar ist. Der Verfassungsgerichtshof bleibt bei dieser Auffassung: Dient die Eintragungsgebühr der Abgeltung einer staatlichen (gerichtlichen) Leistung, dann ist es, auch wenn die Gebühr 1 vH des Grundstückswertes nicht überschreitet, unsachlich, sie im Fall entgeltlicher Erwerbe von der tatsächlichen Gegenleistung zu bemessen, hingegen im Fall unentgeltlicher Erwerbe von einer Bemessungsgrundlage auszugehen, die inzwischen als Zufallsgröße anzusehen ist und mit dem aktuellen Grundstückswert, wie immer man ihn berechnet, nichts mehr zu tun hat.

33

Der Verfassungsgerichtshof kommt somit zum Ergebnis, dass die Anknüpfung der Eintragungsgebühr an die Bemessungsgrundlage des GrEStG insofern verfassungswidrig ist, als damit für Erwerbe, bei denen eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht ermittelbar ist, eine Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, die keinen sachgerechten Maßstab für die mit der Eintragungsgebühr abgeltene Leistung der Gerichte bildet. Die Aufhebung der in Prüfung gezogenen Bestimmungen führt im Hinblick auf § 1 BewG dazu, dass für die Bemessung der Eintragungsgebühr in allen Fällen die Vorschriften des ersten Teiles des BewG,

34

somit insbesondere § 10 BewG, heranzuziehen sind. Da es dem Gesetzgeber jedoch freisteht, die Bemessung der Eintragungsgebühr auch nach anderen Maßstäben zu regeln und hiebei auch Gesichtspunkte der Verwaltungsökonomie zu berücksichtigen, sachlich begründete Differenzierungen vorzunehmen, aber auch konkrete Begünstigungsziele zu verfolgen, sieht sich der Verfassungsgerichtshof veranlasst, die Aufhebung unter Fristsetzung bis 31. Dezember 2012 auszusprechen.

#### **IV. Ergebnis und damit zusammenhängende Ausführungen**

1. Die Abs. 1 und 1a des § 26 GGG waren sohin als verfassungswidrig aufzuheben. 35
2. Die Bestimmung einer Frist für das Außer-Kraft-Treten der aufgehobenen Gesetzesstelle gründet sich auf Art. 140 Abs. 5 dritter und vierter Satz B-VG. 36
3. Der Ausspruch, dass frühere gesetzliche Bestimmungen nicht wieder in Kraft treten, beruht auf Art. 140 Abs. 6 erster Satz B-VG. 37
4. Die Verpflichtung des Bundeskanzlers zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung und der damit im Zusammenhang stehenden sonstigen Aussprüche erfließt aus Art. 140 Abs. 5 erster Satz B-VG und § 64 Abs. 2 VfGG iVm § 3 Z 3 BGBIG. 38
5. Diese Entscheidung konnte gemäß § 19 Abs. 4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden. 39

Wien, am 21. September 2011

Der Präsident:  
Dr. HOLZINGER

Schriftführerin:  
Mag. LUGSTEIN